

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1015/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in MILANO (MI), piazza Firenze n. 19



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

NEGOZIO

Bene in MILANO (MI), piazza Firenze n. 19

Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **folio 217, particella 205, subalterno 709**

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10/12/2025, alla presenza dell'Avv. Elena Ferrazzi, in qualità di Custode Giudiziario, e dell'attuale conduttrice -----, subentrata nel contratto di locazione stipulato con -----, titolare dell'omonima ditta individuale. la Sig.ra ----- ha consentito l'accesso al negozio, attualmente adibito a centro estetico per attività di parrucchiere e manicure/pedicure.

La cessione del contratto di locazione è stato stipulato in data 22/03/2022 in forza di certificato della Dott.ssa ----- dello studio Notaio Dott. ----- di Milano.

Contratti di locazione in essere

L'attuale Conduttrice ovvero la Sig.ra ----- ha fornito il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in base al quale risulta che la Locatrice è la ditta ----- con sede in ----- partita IVA -----, e che la Conduttrice è la titolare della ditta individuale -----, con sede in ----- codice fiscale -----, partita IVA -----.

Dal contratto di locazione si evince che la locazione avrà la durata di 6 anni e cioè dal 1° ottobre 2015 al 30 settembre 2021, rinnovabile per altri sei anni.

Il **canone annuo** di locazione è pattuito in **Euro 18.000,00**; le spese di gestione sono quantificate in complessivi Euro 3.000,00 che potranno essere aggiornate in base al consuntivo della gestione condominiale precedente.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

La locazione è ad esclusivo uso di centro estetico.

Il contratto è stato **registrato in data 12/10/2015** con il n. 16402 serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di DP I MILANO dell'Agenzia delle Entrate; il contratto di locazione **è stato stipulato in data** antecedente alla trascrizione del pignoramento, **e pertanto risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

Si allega il CONTRATTO DI LOCAZIONE - Allegato 11.

Si allega la CESSIONE del CONTRATTO DI LOCAZIONE - Allegato 12.

A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, finalizzata alla verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati, la Direzione Provinciale I di Milano, in data 01/12/2025, ha trasmesso la richiesta ai colleghi dell'Ufficio Territoriale di Milano 1, competente per materia, inoltrandone copia per conoscenza allo scrivente. Tale trasmissione era finalizzata all'espletamento degli accertamenti richiesti in merito alla presenza di eventuali contratti di affitto.

Si evidenzia che, nonostante il tempo trascorso e il successivo sollecito inviato dallo scrivente, l'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate non ha, ad oggi, fornito alcuna risposta né alcun riscontro.

Si allega la Comunicazione della Direzione Provinciale della Agenzia delle Entrate datata 01/12/2025 ed il sollecito inviato dallo scrivente tramite PEC in data 10/03/2026 – Allegato 20.

Comproprietari

NO.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **489.000,00**.

da occupato: € **467.000,00**.

LOTTO 1**NEGOZIO****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene****NEGOZIO**

Negoziò attualmente adibito a centro estetico di parrucchiere / manicure-pedicure, situato al piano terra di un edificio residenziale affacciato su piazza Firenze e sviluppato su nove piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato destinato a cantine, locali di deposito, posti auto e box.

L'unit  immobiliare   attualmente destinata a negozio di centro estetico e si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trova l'ambiente principale, dotato di due vetrine affacciate su piazza Firenze, una delle quali ospita la porta di accesso direttamente dal marciapiede. L'interno   organizzato con una sala luminosa che accoglie le postazioni di lavoro per parrucchiere e, in fondo al locale, una cabina dedicata ai trattamenti estetici, delimitata da pareti con altezza leggermente superiore a quella della porta, cos  da garantire privacy. Sullo stesso livello   presente un bagno con antibagno, conforme alle esigenze dell'attivit .

Il piano seminterrato, collegato al piano terra tramite una scala interna, ospita i locali di servizio. Alla base della scala si apre un disimpegno che distribuisce gli ambienti: uno spogliatoio per il personale, un vano tecnico destinato alle dotazioni impiantistiche e un ripostiglio dotato di porta con accesso anche dagli spazi condominiali comuni del seminterrato, agevolando operazioni di servizio e manutenzione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento trascritto il **04/11/2025** ai nn. **78122/55676** gravante sulla quota di 1/1 di piena propriet  dell'immobile della _____, con sede in Milano, codice fiscale _____.

l'immobile pignorato   distinto al NCEU di Milano al foglio 217, particella 205, subalterno 709.

Eventuali comproprietari: NO.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Unit  immobiliare intestata alla societ  _____, con sede in Milano, codice fiscale _____.

Comune di MILANO (MI)**NEGOZIO**

dati identificativi: **foglio 217, particella 205, subalterno 709**

dati classamento: categoria **C/1**, classe 8, consistenza 126 m² superficie catastale totale 131 m², rendita catastale Euro 5.830,59.

Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19, Piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

da nord ed in senso orario:

- del negozio al piano terreno: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, piazza Firenze, altra proprietà di cui al mappale 95, cortile comune;

- del sotto-negozio al piano seminterrato: corridoio comune, sotto-negozio di pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, altra proprietà, cortile comune.

Si allega la planimetria catastale in atti del negozio identificato con il sub 709 – Allegato 5

Si allega la visura catastale storica del negozio identificato con il sub 709 – Allegato 2

Si allega la planimetria catastale del negozio identificato con il sub 51 attualmente soppresso – Allegato 6

Si allega visura catastale storica del negozio identificato con il sub 51 attualmente soppresso – Allegato 3

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

NO.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido Comunale Palazzolo a circa 900 m, Scuola Primaria Statale Pietro Micca a 650 m circa, Liceo Scientifico Statale Piero Bottoni a 1100 m circa, negozi di varia tipologia merceologica, Supermercato la ESSE a 300 m circa, Supermercato Lidl a 900 m circa, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 50 / 100 m circa, Ufficio Postale a circa 400 m, Farmacia Firenze s.r.l. a 160 m circa, Ospedale dei bambini Vittore Buzzi a circa 1100 m.

Principali collegamenti pubblici: la zona gode di una ottima accessibilità grazie a una rete articolata di trasporti quali linee del tram 1, 12, 14, con collegamenti diretti verso il centro storico, Cadorna, Duomo e zona Certosa, linee degli autobus 43, 57, 69, e metropolitana con le fermate vicine di Gerusalemme e Domodossola (M5), raggiungibili a piedi in pochi minuti.

Collegamento alla rete autostradale: prossimità a viale Certosa e all'asse autostradale A4/A8 tramite lo svincolo di Certosa.

L'Aeroporto Forlanini dista a 12 km circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestimento in marmo per i primi 3 piani fuori terra e rivestimento con piastrelle di klinker ai piani superiori;
- accesso condominiale: portone metallico con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: presente;

- condizioni generali dello stabile: discreto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negoziò:

- esposizione: doppia;
- pareti: in intonaco tinteggiato; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad altezza circa della porta;
- pavimenti: piastrelle in ceramica tipo monocottura;
- vetrine esterni: telaio metallico con doppio vetro;
- porta d'accesso: telaio metallico di tipo blindato;
- porte interne: porte in legno tamburato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e w.c.; nell'antibagno è presente il lavabo;
- impianto di condizionamento: è presente un sistema di climatizzazione di tipo monosplit, costituito da un'unità esterna inverter installata nel sotto negozio, al piano seminterrato in prossimità della parete esterna, e da unità interne a cassetta 4 vie, installate sopra il controsoffitto del negozio e a filo dello stesso, per garantire una distribuzione uniforme dell'aria;
- altezza dei locali: l'altezza interna nel negozio al piano terra a filo del controsoffitto è di circa 3,04 m; l'altezza interna nel bagno e antibagno a filo del controsoffitto è di circa 2,50 m; l'altezza interna del sotto-negoziò è di circa 3,40 m per il locale disimpegno e di 2,51 m circa per il vano tecnico a filo del controsoffitto di quest'ultimo.
- condizioni generali del negozio: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte il negozio oggetto della Procedura Esecutiva, si affaccia direttamente sulla piazza Firenze nel settore Nord-Ovest di Milano, in una zona urbana consolidata caratterizzata da un tessuto edilizio continuo, servizi diffusi e un'elevata accessibilità. L'area rientra nel quadrante compreso tra Corso Sempione, viale Certosa, via Cenisio e via Bartolini, in un contesto che unisce funzioni residenziali, commerciali e direzionali.

L'area è caratterizzata da isolati compatti tipici della morfologia milanese lungo l'asse del Sempione, con edifici prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale ai piani terra, costruiti tra la fine dell'Ottocento e la metà del Novecento, con corti interne e fronti continui su strada; la viabilità presenta una maglia viaria regolare, con ampi viali alberati e assi di scorrimento che collegano rapidamente il centro con la periferia nord-ovest.

Questa conformazione è coerente con l'evoluzione dell'urbanistica milanese, che ha progressivamente inglobato i quartieri limitrofi e consolidato un tessuto urbano denso e funzionale.

La piazza costituisce un nodo urbano di rilievo lungo l'asse storico del Sempione, uno dei principali corridoi di espansione della città, sviluppatosi a partire dai piani regolatori ottocenteschi che hanno guidato la crescita radiale e circolare di Milano.

La zona gode di un'eccellente accessibilità grazie a una rete articolata di trasporti quali linee del tram 1, 12, 14, con collegamenti diretti verso il centro storico, Cadorna, Duomo e zona Certosa, linee degli autobus 43, 57, 69, e metropolitana con le fermate vicine di Gerusalemme e Domodossola (M5), raggiungibili a piedi in pochi minuti.

Viabilità principale: prossimità a Corso Sempione, viale Certosa e all'asse autostradale A4/A8 tramite lo svincolo di Certosa.

La presenza di ampie vie di scorrimento e di un trasporto pubblico capillare rende la zona particolarmente attrattiva per attività commerciali e professionali.

Piazza Firenze è inserita in un contesto ricco di servizi, con presenza di numerose attività commerciali di vicinato (bar, ristoranti, negozi, farmacie, supermercati), presenza di uffici, studi professionali e servizi alla persona, e di scuole, centri sportivi e strutture sanitarie nel raggio di poche centinaia di metri; si evidenzia la vicinanza a poli attrattivi come CityLife, Portello, Monumentale e Sempione;

L'area è considerata un quartiere vivace, sicuro e con un'elevata qualità urbana.

La zona presenta destinazioni d'uso prevalentemente residenziali ai piani superiori, mentre ai piani terra si concentrano funzioni commerciali, terziario leggero, servizi alla persona (parrucchieri, centri estetici, studi medici, attività artigianali, ristorazione e piccole attività ricettive). Questa combinazione favorisce un flusso costante di residenti, lavoratori e visitatori, rendendo la posizione particolarmente adatta ad attività aperte al pubblico.

In sintesi l'immobile in oggetto si colloca in una zona urbana consolidata, dotata di ottima accessibilità, ricca di servizi e caratterizzata da un tessuto edilizio compatto e ben mantenuto.

L'area, situata lungo uno dei principali assi storici di sviluppo della città, presenta un'elevata attrattività commerciale e una qualità urbana superiore alla media, risultando particolarmente idonea per attività di servizio e commercio al dettaglio.

2.5. Certificazioni energetiche:

Il negozio risulta censito nel Catasto Energetico con codice identificativo n. 1514606067724, emesso in data 11/12/2024 e valido fino al 11/12/2034; classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 373,94 kWh/m²a.

Si allega l'APE – Allegato n. 17

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

NO, come dichiarato dall'Amministratore del Condominio.

Si allega la dichiarazione dell'Amministratore del Condominio (Allegato 15).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10/12/2025, alla presenza dell'Avv. Elena Ferrazzi, in qualità di Custode Giudiziario, e dell'attuale conduttrice -----, subentrata nel contratto di locazione stipulato con -----, titolare dell'omonima ditta individuale. La Sig.ra ----- ha consentito l'accesso al negozio, attualmente adibito a centro estetico per attività di parrucchiere e manicure/pedicure.

La cessione del contratto di locazione è stato stipulato in data 22/03/2022 in forza di certificato della Dott.ssa ----- dello studio Notaio Dott. ----- di Milano.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'attuale Conduttrice ovvero la Sig.ra ----- ha fornito il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in base al quale risulta che la Locatrice è la ditta ----- con sede in v ----- artita IVA -----, e che la Conduttrice è la titolare della ditta individuale -----, con sede in ----- codice fiscale -----, partita IVA -----.

Dal contratto di locazione si evince che la locazione avrà la durata di 6 anni e cioè dal 1° ottobre 2015 al 30 settembre 2021, rinnovabile per altri sei anni.

Il **canone annuo** di locazione è pattuito in **Euro 18.000,00**; le spese di gestione sono quantificate in complessivi Euro 3.000,00 che potranno essere aggiornate in base al consuntivo della gestione condominiale precedente.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

La locazione è ad esclusivo uso di centro estetico.

Il contratto è stato **registrato in data 12/10/2015** con il n. 16402 serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di DP I MILANO dell'Agenzia delle Entrate; il contratto di locazione **è stato stipulato in data** antecedente alla trascrizione del pignoramento, **e pertanto risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

Si allega il CONTRATTO DI LOCAZIONE - Allegato 11.

Si allega la CESSIONE del CONTRATTO DI LOCAZIONE - Allegato 12.

A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, finalizzata alla verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati, la Direzione Provinciale I di Milano, in data 01/12/2025, ha trasmesso la richiesta ai colleghi dell'Ufficio Territoriale di Milano 1, competente per materia, inoltrandone copia per conoscenza allo scrivente. Tale trasmissione era finalizzata all'espletamento degli accertamenti richiesti in merito alla presenza di eventuali contratti di affitto.

Si evidenzia che, nonostante il tempo trascorso e il successivo sollecito inviato dallo scrivente, l'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate non ha, ad oggi, fornito alcuna risposta né alcun riscontro.

Si allega la Comunicazione della Direzione Provinciale della Agenzia delle Entrate datata 01/12/2025 ed il sollecito inviato dallo scrivente tramite PEC in data 10/03/2026 - Allegato 20.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- **La quota di 1/1** di piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento è pervenuta alla _____, con sede in _____, codice fiscale _____ in forza di **atto di compravendita** in autentica del Dott. Sergio Todisco, Notaio in Milano, in data 07/04/2011, repertorio n. 179682/45223, **trascritto** a Milano 1 in data **27/04/2011** ai nn. **25069/16546**, per acquisto fattone dall' _____, con sede in _____ codice fiscale _____.

L'immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è individuato al NCEU di Milano al foglio 217, particella 205, subalterno 709.

Si allega copia del suddetto atto - Allegato 10.

Si allega l'ispezione ipotecaria - Allegato 19.

Nota bene: con atto in data 31/01/2013 n. 20 di repertorio Notaio Paolo Coltraro di Cesano Boscone (MI), la società _____ si è trasformata in società a responsabilità limitata sotto la denominazione _____.

Precedenti proprietari

- Al **ventennio** l'unità immobiliare oggetto del pignoramento **pervenne all'** _____, con sede in _____ codice fiscale _____, in forza di **atto di compravendita** a rogito del notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma, stipulato **in data 22/12/2003**, repertorio n. 674558/30331, **trascritto** a Milano 1 in data **21/01/2004** ai nn. **3738/2360**.

In forza del suddetto atto di compravendita sono pervenuti all' _____, da parte dell' _____, con sede in _____ codice fiscale _____, diversi beni immobili, tra cui il negozio censito al NCEU di Milano, foglio 217, map-pale 205, subalterno 51, oggi soppresso, dal quale ha avuto origine l'immobile oggetto del pignoramento, ora distinto con il subalterno 709.

Il suddetto atto è stato rettificato con atto in data 27/09/2004 n. 692553 di repertorio, a rogito Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma, **trascritto** a Milano 1 il **30/10/2004** ai nn. **87275/53689**.
Si allegano le ispezioni ipotecarie – Allegato 19.

Nota bene: con atto in data 11/03/2004 n. 40933/6182 di repertorio, a rogito Notaio Renato Maria Giacosa di Milano, trascritto a Milano 1 il 23/06/2004 ai nn. 46156/26000, la -----
----- trasferiva la propria sede in

Successivamente la ----- in forza di **atto di compravendita** a rogito del notaio Sergio Todisco di Milano **stipulato in data 18/10/2006** con n. 168880/39004 di repertorio, **trascritto** in data **31/10/2006** ai nn. **90591/54163**, vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto **alla** -----, con sede in ----- codice fiscale -----.

L'immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è individuato al NCEU di Milano al foglio 217, particella 205, subalterno 709.
Si allega l'ispezione ipotecaria – Allegato 19.

Si precisa che il Complesso di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto **pervenne** alla ----- in forza di atto di acquisto a rogito Dott. Antonio Giudice, Notaio in Milano, in data **21/09/1967** n. 303721/5748 di rep., **trascritto** a Milano 1 in data **22/09/1967** ai nn. **53252/39505** e che il complesso è stato costruito dalla suddetta società giusta licenza per opere edilizie n. 1549 Atti n. 150565/2841/1967 rilasciata dal Comune di Milano in data 08.08.1967.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti, a firma del Dott. GALLERI ANDREA, Notaio in Villa Carcina (BS), datata 07/11/2025, integrata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, in data 01/02/2026, si evince quanto segue:

(si allegano le ispezioni ipotecarie - Allegato 19)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
-
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**
ipoteca volontaria iscritta il **27/04/2011** ai nn. 25070/4692, derivante da atto a garanzia di **mutuo fondiario** a rogito atto Notaio Sergio Todisco di Milano in data 07/04/2011 rep. 179683/45224, **a favore** di -----, con sede in ----- codice fiscale -----
contro la : -----, con sede in ----- codice fiscale -----.

Importo ipoteca € 700.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni.
La suddetta ipoteca grava sull'immobile distinto al NCEU di Milano al foglio 217, particella 205, subalterno 709.
Si allega la ispezione ipotecaria - Allegato 19.

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 04/11/2025

- **Pignoramento gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1** dell'immobile in oggetto, intestato allc _____, con sede in _____ codice fiscale _____.

- ATTO GIUDIZIARIO del 25/10/2025 rep. 19249, **trascritto il 04/11/2025, ai nn. 78122/55676, contro** _____, con sede in Milano, codice fiscale _____, per la **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà **in favore della** _____, con sede _____ codice fiscale _____.

Il suddetto Pignoramento grava sull'immobile distinto al NCEU di Milano al foglio 217, particella 205, subalterno 709.

Si allega la ispezione ipotecaria - Allegato 19.

Pignoramento trascritto in data 11/03/2025

- **Pignoramento gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1** dell'immobile in oggetto, intestato alla _____, con sede in _____ codice fiscale _____.

- ATTO GIUDIZIARIO del 21/02/2025 rep. 2062, **trascritto l'11/03/2025, ai nn. 16034/11620, contro** _____, con sede in _____ codice fiscale _____, per la **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà **in favore della** _____, con sede _____ codice fiscale _____.

Il suddetto Pignoramento grava sull'immobile distinto al NCEU di Milano al foglio 217, particella 205, subalterno 709.

Si allega la ispezione ipotecaria - Allegato 19.

• **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato dallo _____ con sede a _____
tel. _____ mail: _____ che ha reso le informazioni che seguono.

Si allega la dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute - Allegato 15.

I millesimi di proprietà del negozio: 11,38

I millesimi di riscaldamento del negozio: 11,51.

6.1. Spese di gestione condominiale

- L'Amministratore del Condominio ha precisato che la gestione del condominio **va dal 01/10/2024 al 30/09/2025**.

- Le spese ordinarie **annue di gestione** ammontano a: **€ 2.700,00**

- Le spese condominiali **insolute nell'ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a: **€ 1.413,62**

- **Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute** ammontano a: **€ 2.625,62**

- Le eventuali spese **straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a: **€ 1.212,00**

- **Certificazione idoneità statica (CIS): NO**, come comunicato dall'Amministratore del Condominio.

- Eventuali **problematiche strutturali di tipo strutturale nello stabile e della eventuale presenza di amianto: NO**, come comunicato dall'Amministratore del Condominio.

- **Procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: **NO**, come comunicato dall'Amministratore del Condominio.

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

Si allega il Regolamento di Condominio – Allegato 16.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si per quanto riguarda il negozio al piano terra.

Il negozio è ubicato al piano terra; l'accesso dal marciapiede presenta un gradino, tuttavia la barriera architettonica risulta facilmente superabile mediante l'utilizzo di una piccola rampa amovibile, predisponibile all'occorrenza.

Si precisa tuttavia che il servizio igienico del negozio necessita di interventi di adeguamento per garantire la piena fruibilità da parte di persone con disabilità motorie che utilizzano la sedia a rotelle.

Per quanto riguarda il sotto-negozio, situato al piano seminterrato, si evidenzia che non è accessibile a persone in carrozzina poiché la scala interna che collega i due livelli (negozio con sotto-negozio) non è dotata di servoscala e le dimensioni interne dell'ascensore con sbarco al piano seminterrato non consentono un accesso agevole con sedia a rotelle.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta a partire dall'anno 1967.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT in ADR_2 / ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Secondo l'art. 20 delle NTA gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.

All'interno degli ADR sono individuati: a) Tessuti urbani compatti a cortina; b) Tessuti urbani a impianto aperto; c) Tessuti urbani della città giardino; d) Tipologia rurale; e) Insiemi urbani unitari; f) Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.

L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia / urbanistica si rimanda al cap. 7.2

7.1. Pratiche edilizie

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano

LICENZA EDILIZIA n. 1549 del 08/08/1967 - Atti 150565/2841/1967; OPERE E LAVORI AUTORIZZATI: costruzione fabbricati di sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione, uffici, autorimesse nell'interrato, recinzione della proprietà, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della suddetta licenza.

- Si allega la licenza edilizia n. 1549 con relativi disegni di progetto – Allegato 9.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE n. 1134 del 15/11/2013, ATTI PG 845362/2004, rilasciato a seguito della **Domanda di Condonò** presentata in data **09/08/2004**.

Si precisa che il suddetto **Permesso di Costruire in Sanatoria** è stato rilasciato *esclusivamente* "per opere edili al piano terreno per l'unità sub. 709" (immobile oggetto del pignoramento), come risulta testualmente dal titolo edilizio.

Si evidenzia, altresì, che il predetto permesso contempla unicamente il negozio posto al piano terra, come confermato anche dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune, **non includendo né considerando in alcun modo il sotto-negozio posto al piano interrato**, collegato al soprastante negozio mediante scala interna.

Per completezza, si segnala che il medesimo Permesso di Costruire in Sanatoria riguarda anche il negozio adiacente, identificato al sub. 708. Per tale unità, la pratica edilizia ricomprende sia il negozio al piano terra sia il relativo sotto-negozio sottostante, collegati tra loro mediante scala interna.

- Si allega alla presente relazione copia del permesso di costruire in sanatoria con allegati disegni di progetto – Allegato 21.

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 15957 rilasciata in data **03/07/2003**, ATTI nn. 112609.400/1986, per il frazionamento di 2 unità commerciali al piano terra in 4 unità commerciali e l'esecuzione di opere interne; in pari data è stato rilasciato il relativo **certificato di abitabilità-agibilità** per concessioni in sanatoria **n. 15957** ATTI nn. 112609.400/1986.

La suddetta CONCESSIONE IN SANATORIA è stata rilasciata a seguito della **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** presentata al Comune di Milano in data **26/03/1986 PROT. N. 112609**.

- Si allega alla presente relazione copia della CONCESSIONE IN SANATORIA n. 15957 con allegati disegni di progetto – Allegato 22.

Agibilità/Abitabilità:

- **Certificato di Abitabilità N. 281 del 12/03/2003** – Atti 10.029.176/2002, con riferimento alla Licenza Edilizia n. 1549 del 08/08/1967, Allegato 9.

- Con riferimento al **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE n. 1134 del 15/11/2013**, che ha riguardato come sopra dettagliato l'unità immobiliare distinta con il sub 709 ed oggetto del pignoramento, è stata rilasciata la **CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** n. 1134 del 15/11/2013, PG 845362/2004.

- Si allega la CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA – Allegato n. 21

- Con riferimento alla CONCESSIONE IN SANATORIA n. 15957 del 03/07/2003, è stata rilasciata la **CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' PER CONCESSIONI IN SANATORIA** n. 15957 del 03/07/2003.
- Si allega la CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA – Allegato n. 21

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In merito alla verifica se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020, si è riscontrato che i titoli originari di legittimazione del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva non sono stati rilasciati ad un ente per l'edilizia popolare ma bensì a soggetto privato e che in base ai suddetti titoli non si ha evidenza di riconnessione ad eventuale regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7.2. Conformità edilizia:

- Con riferimento alla **Licenza Edilizia n. 1549 del 08/08/1967**, titolo originario relativo alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, si segnala che **lo stato di fatto del negozio non corrisponde alla tavola progettuale depositata**. Dalla documentazione progettuale risulta infatti che il negozio oggi identificato come unità autonoma costituiva in origine **parte di un più ampio esercizio commerciale dotato di quattro vetrine**, conformemente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia. Si evidenzia che per il sotto-negozio occorre invece fare riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 15957 del 03/07/2003, antecedente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134/2013. Per quanto concerne il sotto-negozio, occorre invece fare riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 15957 del 03/07/2003, antecedente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134/2013. Si segnala tuttavia che, nella tavola progettuale allegata alla Concessione in Sanatoria n. 15957/2003, il sotto-negozio è rappresentato come un unico vano, mentre nello stato di fatto esso risulta suddiviso in più ambienti, come meglio descritto nei paragrafi successivi.
- Con riferimento al **Permesso di Costruire in Sanatoria per Opere Edilizie n. 1134 del 15/11/2013**, **si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la tavola progettuale depositata:**
 - **Assenza della parete divisoria interna:** la parete che, secondo la tavola progettuale, avrebbe dovuto separare il negozio dal retrobottega non è presente nello stato di fatto. L'ambiente risulta configurato come un unico salone, parzialmente suddiviso nella zona antistante tra l'area destinata ai trattamenti estetici e quella dedicata alle attività di parrucchiere.
 - **Realizzazione di una cabina per trattamenti estetici:** in fondo al salone, sul lato sinistro rispetto alla scala interna che collega il negozio al sotto-negozio, è stata realizzata una cabina mediante l'installazione di due pareti in cartongesso, con altezza di poco superiore a quella della porta di accesso. Tale cabina non risulta rappresentata nella tavola progettuale.
 - **Difformità del bagno e presenza di un antibagno:** nello stato di fatto è presente un bagno di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali. Inoltre, è stato ricavato un locale antibagno antistante il servizio igienico, non previsto né rappresentato nella tavola progettuale.

Si evidenzia che nel negozio è stata realizzata una controsoffittatura destinata ad ospitare le unità interne "a cassetta 4 vie" dell'impianto di climatizzazione, collocate sopra il controsoffitto e a filo dello stesso; l'altezza interna misurata al di sotto del controsoffitto è pari a circa 3,04 m, mentre la tavola progettuale indica un'altezza interna costante pari a 3,78 m.

Anche il bagno e l'antibagno risultano controsoffittati: l'altezza interna misurata è di circa 2,50 m, in contrasto con l'altezza di 3,78 m riportata negli elaborati progettuali. Si precisa che tale difformità, pur costituendo una modifica non rappresentata negli elaborati progettuali, riveste carattere meno rilevante rispetto alle difformità sopra descritte, incidendo principalmente sull'altezza interna dei locali.

- Per quanto riguarda il **sotto-negozio posto al piano interrato**, collegato mediante scala interna al soprastante negozio, si ribadisce – come già esposto – che il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134 del 15/11/2013** contempla **esclusivamente le opere edilizie relative al negozio posto al piano terra**, come confermato dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune. Pertanto, non è possibile effettuare alcun raffronto tra lo stato di fatto del sotto-negozio e la documentazione allegata al suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria, poiché tale titolo edilizio non riguarda le opere realizzate al piano interrato. Per il sotto-negozio occorre invece fare riferimento alla **Concessione in Sanatoria n. 15957 del 03/07/2003**, antecedente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134/2013. Si segnala tuttavia che, nella tavola di progetto allegata alla Concessione in Sanatoria n. 15957/2003, **il sotto-negozio risulta rappresentato come un unico vano, mentre nello stato di fatto esso risulta suddiviso in più ambienti**: un disimpegno posto alla base della scala interna di collegamento con il negozio, uno spogliatoio per il personale, un vano tecnico destinato alle dotazioni impiantistiche e un ripostiglio dotato di porta con accesso anche dagli spazi condominiali comuni del seminterrato.
- **Nota bene**: si evidenzia che, in occasione del sopralluogo, l'attuale conduttrice del negozio ha cortesemente fornito copia di un disegno relativo al rilievo del locale adibito a centro estetico di manicure–pedicure e parrucchiere, elaborato e firmato da un tecnico iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano. Lo scrivente ha contattato telefonicamente il suddetto tecnico al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Milano. Il tecnico ha riferito che la documentazione da lui predisposta non era finalizzata a una pratica edilizia in senso stretto, bensì alla presentazione di una SCIA COMMERCIALE per l'esercizio dell'attività di centro estetico/manicure–pedicure/parrucchiere, come richiesto dalla normativa vigente per l'avvio di tali attività. A seguito della conversazione telefonica, lo scrivente ha inviato al tecnico una comunicazione via e-mail, su invito dello stesso, al fine di ottenere un riscontro formale. Tale riscontro, tuttavia, non è mai pervenuto. Si precisa comunque che il disegno consegnato dalla conduttrice non coincide con lo stato di fatto dei luoghi, in quanto sono presenti variazioni interne che non trovano corrispondenza nella planimetria esibita.

Si allega, per completezza, copia del disegno consegnato dalla conduttrice, riportato come Allegato n. 18 alla presente perizia.

Si segnala inoltre che lo scrivente ha provveduto a presentare tramite PEC all'Unità Servizi del Municipio 8 del Comune di Milano – territorialmente competente per l'immobile in oggetto – una richiesta di accesso agli atti (PG 618808 – RAAA 1780/2025 del 27/11/2025), al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale esistenza di pratiche edilizie presentate per il negozio. L'Ufficio del Municipio 8 ha formalmente risposto allo scrivente, con PEC del 09/12/2025, dichiarando testualmente che **“non è stata ritrovata alcuna documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto”** (nell'istanza sono stati indicati anche i dati catastali completi). Si allega alla presente perizia copia della suddetta dichiarazione dell'Unità Servizi del Municipio 8 del Comune di Milano – riportata come Allegato n. 14.

- **Alla luce di quanto esposto, lo scrivente non è in grado di attestare la regolarità edilizia del negozio in oggetto.**

Stima dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile

Al solo fine estimativo e con carattere meramente previsionale, si fornisce una stima dei costi necessari per l'eventuale presentazione di un titolo edilizio in sanatoria (Permesso di Costruire in Sana-

toria ovvero CILA in Sanatoria, a seconda delle valutazioni che il Comune di Milano riterrà di adottare), finalizzato alla regolarizzazione dello stato di fatto del negozio e del sotto-negozio.

Oneri e oblazioni dovuti al Comune di Milano

- Oblazione per opere interne e modifiche distributive: € 1.000 circa

Compensi professionali per tecnico abilitato

- Rilievo metrico, restituzione grafica e redazione della pratica edilizia: € 2.000 circa

Totale complessivo stimato per la regolarizzazione edilizia: € 3.000 circa

(Importo puramente previsionale, suscettibile di variazioni anche significative in base alle valutazioni del Comune di Milano e alle scelte tecniche necessarie.)

Avvertenze per la procedura esecutiva e per i futuri interessati

Si ritiene necessario evidenziare quanto segue, a tutela della procedura e dei futuri partecipanti:

- La presente stima dei costi di regolarizzazione edilizia ha valore esclusivamente indicativo;
- L'eventuale aggiudicatario dell'immobile, qualora il Giudice dell'Esecuzione disponga la vendita, dovrà attivarsi autonomamente, con l'ausilio di un tecnico di propria fiducia, per verificare e definire la presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione, previa interlocazione con gli uffici comunali competenti.
- I costi stimati nella presente perizia non hanno valore vincolante e potrebbero risultare superiori o inferiori in funzione delle determinazioni dell'Amministrazione comunale, delle verifiche tecniche da effettuare e dell'effettiva procedura edilizia che verrà ritenuta necessaria.

7.3. Conformità catastale

Lo stato di fatto del negozio non corrisponde alla planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono le seguenti:

- La parete divisoria tra il negozio ed il retro del negozio stesso, rappresentata nella planimetria catastale, non è presente nello stato di fatto. L'ambiente risulta infatti configurato come un unico salone, parzialmente suddiviso nella zona antistante tra l'area destinata ai trattamenti estetici e quella dedicata alle attività di parrucchiere.
- Si evidenzia inoltre che, in fondo al salone del negozio, sul lato a sinistra della scala interna che collega il negozio al sotto-negozio, è stata realizzata una cabina per trattamenti estetici mediante l'installazione di due pareti in cartongesso, con altezza di poco superiore a quella della porta di accesso alla cabina stessa
- Si evidenzia inoltre che, nello stato di fatto, è stato realizzato un bagno di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale e che, antistante ad esso, è stato ricavato un locale antibagno che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale;
- si evidenzia inoltre che nel negozio è stata realizzata una controsoffittatura destinata ad ospitare le unità interne "a cassetta 4 vie" dell'impianto di climatizzazione, installate sopra il controsoffitto e a filo dello stesso. L'altezza interna misurata al di sotto del controsoffitto è di circa 3,04 m, mentre sulla planimetria catastale è indicata un'altezza interna costante pari a 3,78 m. Anche il bagno e l'antibagno risultano controsoffittati: l'altezza interna misurata al di sotto del controsoffitto è di circa 2,50 m, in contrasto con l'altezza di 3,78 m riportata nella planimetria catastale;
- Il sotto-negozio, situato al piano seminterrato, risulta nello stato di fatto suddiviso in: un disimpegno posto alla base della scala interna di collegamento con il negozio, dal quale si accede ai diversi ambienti, uno spogliatoio per il personale, un vano tecnico destinato alle dotazioni impiantistiche e un ripostiglio dotato di porta con accesso anche dagli spazi condominiali comuni del seminterrato. Nella planimetria catastale, invece, l'intero piano risulta rappresentato come un unico locale.

Al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità catastale sarà necessario, dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia dell'immobile come indicato al paragrafo 7.2, **procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.**

Costi stimati: € 500,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" 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:

NEGOZIO

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
NEGOZIO	mq.	79	100%	79,00
SOTTO NEGOZIO	mq.	49	50%	24,50
TOTALE	mq.	128		103,50

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto 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.

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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2025 - 2° semestre

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia: **Negozi**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 3.000 / prezzo max. 4.600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 18 / prezzo max. 28,5 (Euro/mq x mese)

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 4.700 / prezzo max. 6.800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 28,6 / prezzo max. 43 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

- Quotazioni Negozi

Valore minimo 2.745 Euro/mq - Valore medio 3.507 Euro/mq - Valore massimo 4.270 Euro/mq

- Agenzie Immobiliari di Zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C/1	104,0	€ 5.000,00	€ 520.000,00
			TOTALE	€ 520.000,00

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 001		€ 520.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :		-€ 26.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio		-€ 1.413,62
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>		€ 489.086,38
	arrotondato	€ 489.000,00
Decurtazioni per stato OCCUPATIVO		-€ 22.050,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>		€ 466.950,00
	arrotondato	€ 467.000,00

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.

Calcolo della decurtazione del valore dell'immobile per stato occupativo

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/10/2015, con decorrenza dal 01/10/2015 al 30/09/2021, rinnovabile per ulteriori sei anni, con prossima scadenza al 30/09/2027.

Durante il sopralluogo, effettuato alla presenza dell'Avv. Elena Ferrazzi, in qualità di Custode Giudiziario, e della Sig.ra -----, attuale conduttrice, è stata confermata l'occupazione dell'immobile in forza della cessione del suddetto contratto di locazione. Pertanto, si ritiene ragionevole considerare il contratto tacitamente rinnovato sino al 30/09/2027.

Il canone annuo pattuito è pari a € 18.000,00, oltre alle spese di gestione quantificate in complessivi € 3.000,00.

Ai fini della stima, la durata residua del contratto è pari a 18 mesi.

Metodo di calcolo

Si ritiene maggiormente aderente alla realtà locativa e alla prassi estimativa un metodo basato sulla proiezione dei canoni residui, con applicazione di un fattore di penalizzazione, in luogo di una decurtazione forfettaria ritenuta eccessivamente penalizzante e non rappresentativa della situazione concreta.

Dati di base

- Tipologia: immobile commerciale
- Ubicazione: Piazza Firenze 19 – Milano
- Superficie commerciale: 104 mq
- Canone annuo percepito: € 18.000 (€ 1.500/mese)
- Spese di gestione a carico del conduttore: € 3.000 (€ 250/mese)

- Totale canone + oneri accessori: € 21.000 annui (€ 1.750/mese)
- Durata residua del contratto: 18 mesi

Penalizzazione

Per durate residue comprese tra 13 e 36 mesi, la letteratura estimativa e la prassi nelle esecuzioni immobiliari indicano un fattore di penalizzazione compreso tra 0,60 e 0,70.

Nel caso in esame si applica un coefficiente prudenziale pari a 0,70.

Calcolo

- Totale canoni residui:
 $€ 1.750 \times 18 \text{ mesi} = € 31.500$
- Svalutazione per stato occupativo:
 $€ 31.500 \times 0,70 = € 22.050$
- Valore immobile libero: € 489.000
- Valore immobile occupato:
 $€ 489.000 - € 22.050 = € 466.950$

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

assente.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il canone di locazione previsto dal contratto è pari a € 18.000 annui, oltre a € 3.000 annui per spese di gestione. Il contratto stabilisce che il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT, mentre le spese di gestione potranno essere adeguate in base al consuntivo della precedente gestione condominiale. Tenuto conto di tali elementi, il canone può essere considerato congruo, seppur non particolarmente elevato, con riferimento alla data di stipula del 01/10/2015.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mai / posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 28/03/2026

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Visura catastale storica negozio sub 709
- 3) Visura catastale storica sub 51 soppresso
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale negozio sub 709
- 6) Planimetria catastale sub 51 soppresso
- 7) Planimetria catastale storica sub 709
- 8) Certificato di Abitabilità n. 281 del 2003
- 9) Licenza Edilizia 1549 del 1967
- 10) Titolo di provenienza - notaio Todisco - rep 179682 del 07-04-2011
- 11) Contratto di locazione
- 12) Cessione contratto di locazione
- 13) Quotazioni Immobiliari OMI
- 14) Comunicazione del Municipio 8 Comune di Milano di "NESSUNA PRATICA TROVATA"
- 15) Spese condominiali insolute
- 16) Regolamento di Condominio
- 17) APE - attestato prestazione energetica
- 18) Planimetria rilievo NEGOZIO MANICURE-PEDICURE
- 19) Ispezioni Ipotecarie
- 20) Comunicazione della Direzione Provinciale della Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca di contratti di locazione + sollecito del 10/03/2026
- 21) Permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie n. 1134 del 15/11/2013 + certificazione di abitabilità/agibilità
- 22) Concessione in Sanatoria n. 15957 del 03/07/2003 + certificazione di abitabilità/agibilità
- 23) Documentazione fotografica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Data: 20/11/2025 Ora: 18.59.18

Segue

Visura n.: T407837

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 217 Particella: 205 Sub.: 709

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	709	2		C/1	8	126 m ²	Totale: 131 m ²	Euro 5.830,59	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano T-S1												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Foglio 217 - Particella 205

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	709	2		C/1	8	126 m ²		Euro 5.830,59	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2005 Pratica n. MI0620467 in atti dal 17/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 107664.1/2005)
Indirizzo												
PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano T-S1												
Partita												
Mod.58												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Data: 20/11/2025 Ora: 18.59.18

Segue

Visura n.: T407837

Pag: 2

Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
--------------------	---

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Foglio 217 - Particella 205

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	709	2		C/1	8	126 m²		Euro 5.830,59	VARIAZIONE del 17/09/2004 Pratica n. MI0572783 in atti dal 17/09/2004 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 65084.1/2004)
Indirizzo												
PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano T-S1												
Notifica												
-												
Annotazioni												
-												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	709	2		C/1	8	126 m²		Euro 5.830,59	VARIAZIONE del 04/08/2004 Pratica n. MI0518768 in atti dal 04/08/2004 VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA (n. 60828.1/2004)
Indirizzo												
PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano T-S1												
Notifica												
-												
Annotazioni												
-												
Mod.58												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Situazione degli intestati dal 07/04/2011

N.	_____	DATI ANAGRAFICI	_____	CODICE FISCALE	_____	DIRITTI E ONERI REALI	_____
1	_____	_____	_____	_____	_____	(1) Proprietà 1/1	_____
DATI DERIVANTI DA							
Atto del 07/04/2011 Pubblico ufficiale TODISCO SERGIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1/9682 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modello Unico n. 16546/1/2011 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 27/04/2011							

Situazione degli intestati dal 18/10/2006

N.	_____	DATI ANAGRAFICI	_____	CODICE FISCALE	_____	DIRITTI E ONERI REALI	_____
1	_____	_____	_____	_____	_____	(1) Proprietà 1/1 fino al 07/04/2011	_____
DATI DERIVANTI DA							
Atto del 18/10/2006 Pubblico ufficiale SERGIO TODISCO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 108880 - CUMIRKAVENUDITA Voltura n. 25828/1/2011 - Pratica n. MI0360716 in atti dal 07/04/2011							

Situazione degli intestati dal 18/10/2006

N.	_____	DATI ANAGRAFICI	_____	CODICE FISCALE	_____	DIRITTI E ONERI REALI	_____
1	_____	_____	_____	_____	_____	(1) Proprietà 1/1 fino al 18/10/2006	_____
DATI DERIVANTI DA							
Atto del 18/10/2006 Pubblico ufficiale TODISCO SERGIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168880 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modello Unico n. 54163/1/2006 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 01/11/2006							

Situazione degli intestati dal 04/08/2004

N.	_____	DATI ANAGRAFICI	_____	CODICE FISCALE	_____	DIRITTI E ONERI REALI	_____
1	_____	_____	_____	_____	_____	(1) Proprietà 1/1 fino al 18/10/2006	_____
DATI DERIVANTI DA							
VARIAZIONE del 04/08/2004 Pratica n. MI0518768 in atti dal 04/08/2004 VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA (n. 60828/1/2004)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	51	2		C/1	8	65 m ²		Euro 3.007,85	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/06/2003 Pratica n. 578026 in atti dal 26/06/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36879/1/2003)
Indirizzo												
PIAZZA FIRENZE n. 19 Interno 302 Piano 1°-S1												
Notifica						Partita		Mod.58		-		
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti. (d.m. 701/94)												



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	51	2		C/1	11	65 m ²		Euro 4.733,33 L. 9.165.000
Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano S1 - T											
Notifica: di studio: da verificare											
Annotazioni: Partita: 1422629 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	51	2		C/1	11	65 m ²		Euro 6.80 L. 13.175
Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano S1 - T											
Notifica: di studio: da verificare											
Annotazioni: Partita: 1422629 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	51							
Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano S1 - T											
Notifica: di studio: da verificare											
Annotazioni: Partita: 1257171 Mod.58											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

FRAZIONAMENTO del 08/04/1986 in atti dal 21/09/1988 FUS (n. 13034/1986)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Situazione degli intestati dal 11/03/2004

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/08/2004
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 11/03/2004 Pubblico ufficiale GIACOSA RENATO MARIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 40933 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Trascrizione n. 26000 1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 29/06/2004				

Situazione degli intestati dal 22/12/2003

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/03/2004
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/12/2003 Pubblico ufficiale SIROLLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 674558 - VERIFICA ESITO D2 Voltura n. 2360.1/2004 - Pratica n. MI0390209 in atti dal 09/06/2004				

Situazione degli intestati dal 22/12/2003

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/12/2003
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 22/12/2003 Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 674558 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2360.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 27/01/2004				

Situazione degli intestati dal 08/04/1986

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				fino al 03/12/1981
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 08/04/1986 in atti dal 21/09/1988 FUS (n. 13034/1986)				

Situazione degli intestati dal 03/12/1981

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' fino al 22/12/2003
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 03/12/1981 Pubblico ufficiale F. PALERMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15876 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 71/L n. 45822 registrato in data 04/12/1981 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 4348.1/1982 in atti dal 23/11/1989				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 217 Particella 205 Subalterno 1; Foglio 217 Particella 205 Subalterno 21;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 217 Particella: 205 Sub.: 51

Unità immobiliare soppressa dal 04/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		217	205	51								VARIAZIONE del 04/08/2004 Pratica n. MI0518768 in atti dal 04/08/2004 VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA (n. 60828.1/2004)
Notifica						C				Mod.58		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 217 Particella 205 Subalterno 709,

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		217	205	51	2		C/1	8	65 m²		Euro 3.007,85	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/06/2003 Pratica n. 578026 in atti dal 26/06/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36879.1/2003)	
Indirizzo				PIAZZA FIRENZE n. 19 Interno 302 Piano T-S1									
Notifica						Parfita					Mod.58		
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	217	205	51	2		C/1	11	65 m ²		Euro 4.733,33 L. 9.165.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano S1 - T											
Notifica		1422629				Partita		Mod.58		-	
Annotazioni: di studio: da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/1989

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	217	205	51	2		C/1	11	65 m ²		Euro 6.80 L. 13.175	CLASSAMENTO del 23/11/1989 in atti dal 24/03/1999 FIN. 98 (n. DI5014.326/1999)
Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano S1 - T											
Notifica		1422629				Partita		Mod.58		-	
Annotazioni: di studio: da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/1986

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	217	205	51								FRAZIONAMENTO del 08/04/1986 in atti dal 21/09/1988 FUS (n. 13034/1986)
Indirizzo: PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano S1 - T											
Notifica		1257171				Partita		Mod.58		-	
Annotazioni: di studio: da verificare											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Situazione degli intestati dal 11/03/2004

N.	DATA	TIPO	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	11/03/2004	Atto del 11/03/2004 Pubblico ufficiale GIACOSA RENATO MARIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 40933 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Trascrizione n. 26000.1/2004	MILANO I in atti dal 29/06/2004		(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/08/2004

Situazione degli intestati dal 22/12/2003

N.	DATA	TIPO	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	22/12/2003	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/12/2003 Pubblico ufficiale SIROLLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 674558 - VERIFICA ESITO D2 Voltura n. 2360.1/2004 - Pratica n. MI0390209 in atti dal 09/06/2004			(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/03/2004

Situazione degli intestati dal 22/12/2003

N.	DATA	TIPO	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	22/12/2003	Atto del 22/12/2003 Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 674558 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2360.1/2004			(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/12/2003

Situazione degli intestati dal 08/04/1986

N.	DATA	TIPO	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	08/04/1986	FRAZIONAMENTO del 08/04/1986 in atti dal 21/09/1988 FUS (n. 13034/1986)			fino al 03/12/1981

Situazione degli intestati dal 03/12/1981

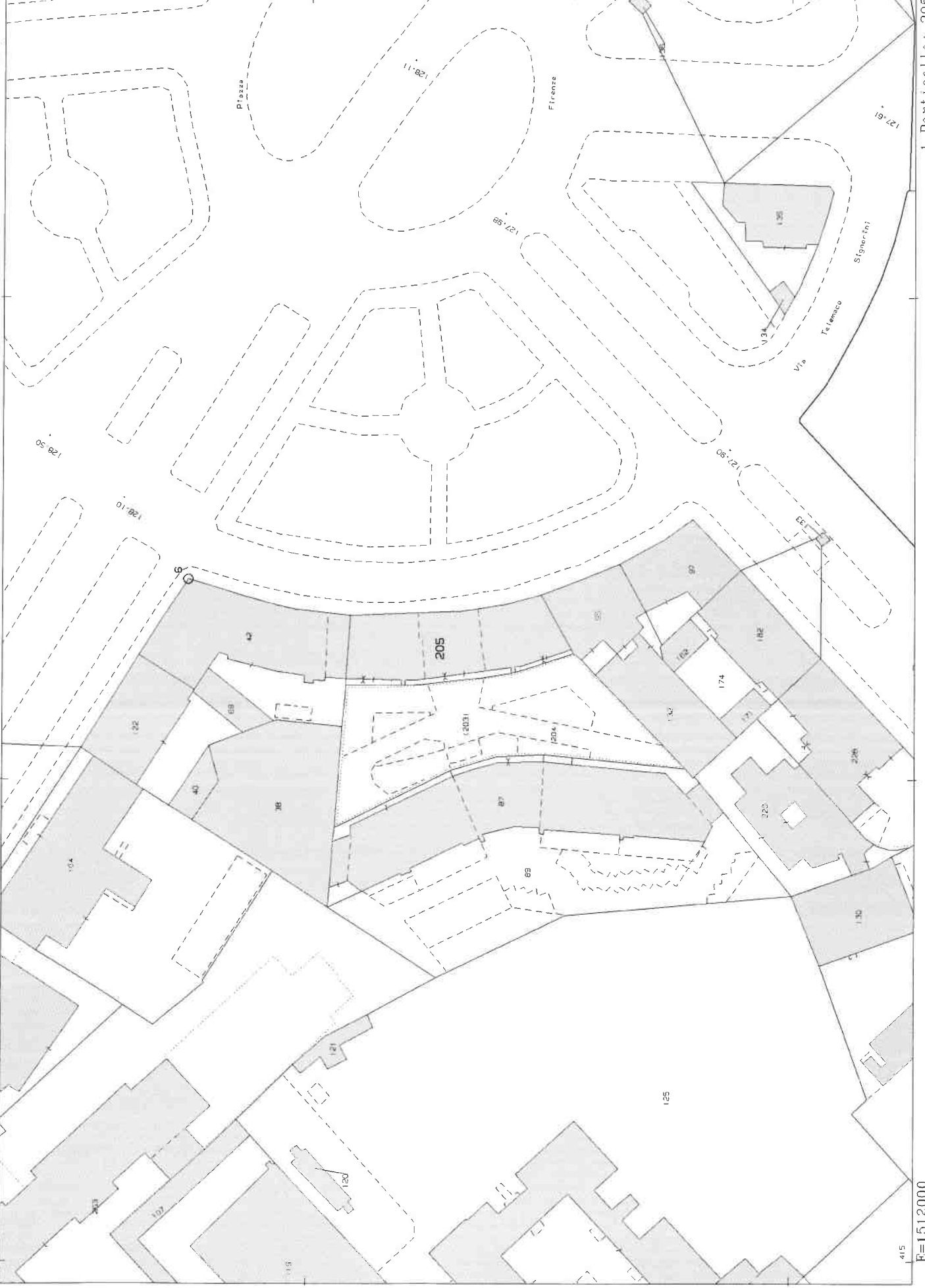
N.	DATA	TIPO	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	03/12/1981	Atto del 03/12/1981 Pubblico ufficiale NOT. PALERMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15876 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 71/L n. 45822 registrato in data 04/12/1981 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 4348.1/1982 in atti dal 23/11/1989			(1) Proprieta' fino al 22/12/2003

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 217 Particella 205 Subalterno 1; Foglio 217 Particella 205 Subalterno 20; Foglio 217 Particella 205 Subalterno 21;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



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

Dichiarazione protocollo n. MI0572783 del 17/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Piazza Firenze

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 217

Particella: 205

Subalterno: 709

Compilata da:

iscritto all'Albo
Geometri

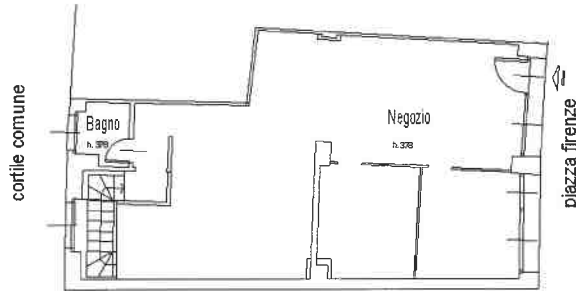
Prov. Milano

N. 8018

Scheda n. 1

Scala 1:200

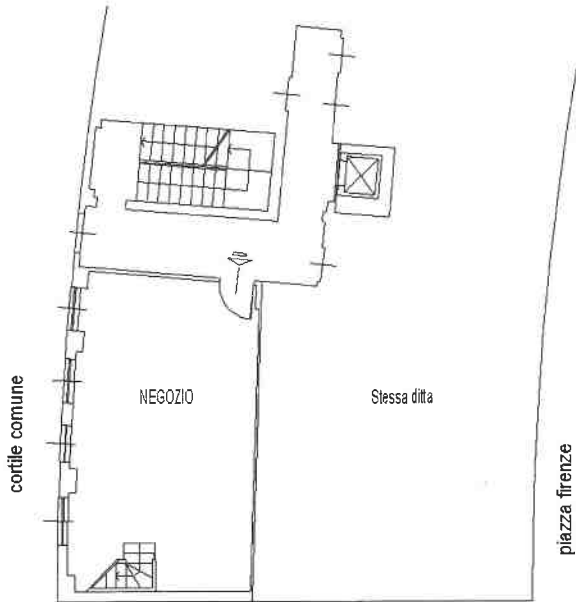
Stessa proprietà



Altra proprietà

PIANO TERRA

H: 3.78



Altra proprietà

PIANO PRIMO INTERRATO

H: 3.36

Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2025 - n. T164631 - Richiedente: STFCLD57P03F205C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MODULARIO
F. - rg. rend. - 497



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

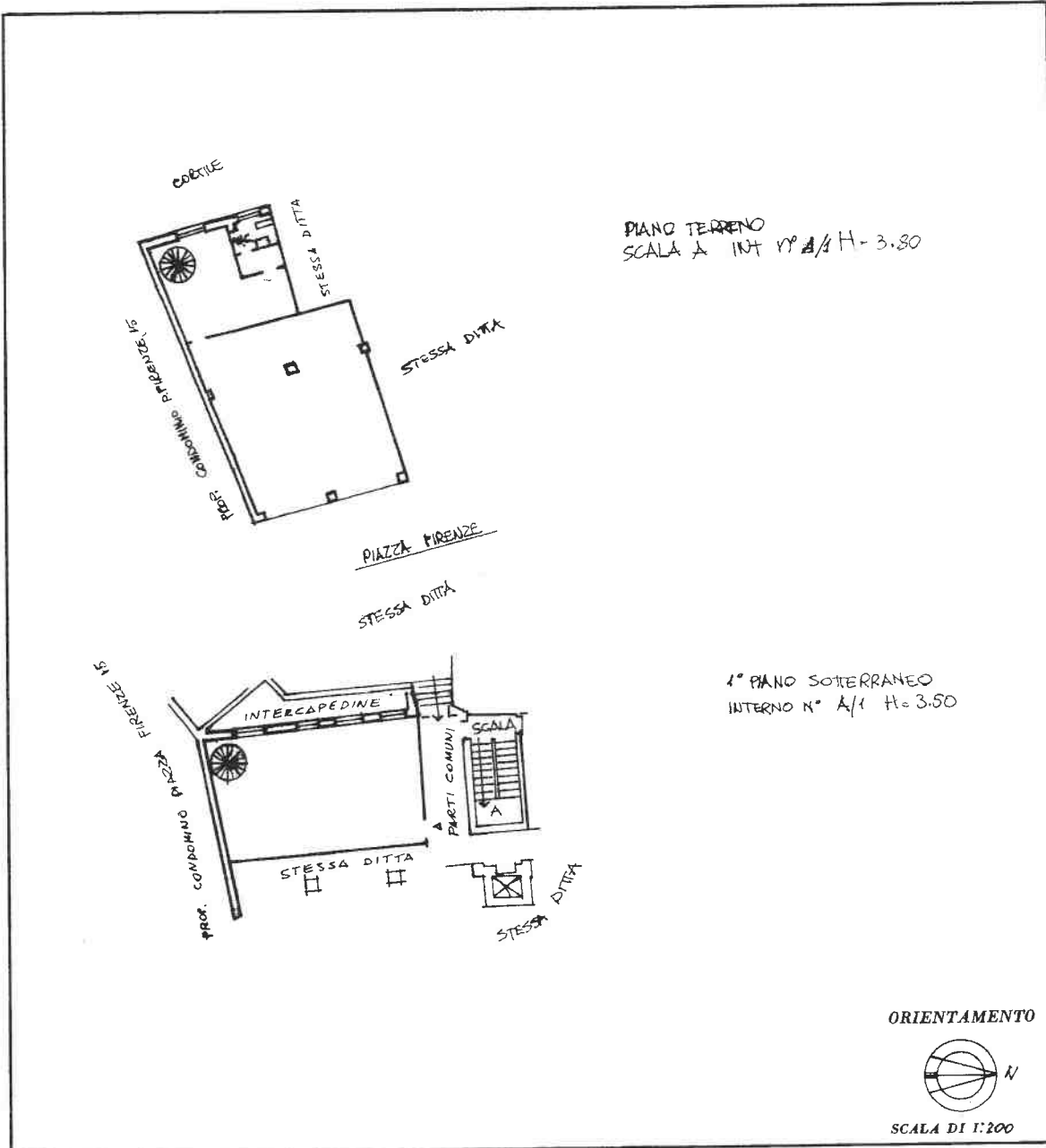
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via PIAZZA FIRENZE 19

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13034	SOSTITUISCE IN PARTE LE SCHEDE: PARTITA 177273 FO 217 N° 205 SUB. 1 PARTE SUB. 21
PROT. N°	sub 51

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di COMO - n° 1614

DATA 8.3.1986

Firma: [Signature]

16

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

Dichiarazione protocollo n. MI0518768 del 04/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Piazza Firenze

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 217

Particella: 205

Subalterno: 709

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

N. 8018

Scheda n. 1

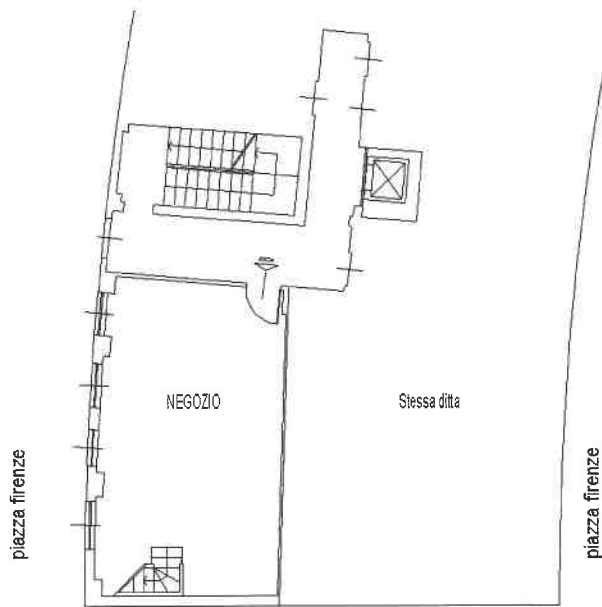
Scala 1:200



Altra proprietà

PIANO TERRA

H: 3.78



Altra proprietà

PIANO PRIMO INTERRATO

H: 3.36

Planimetria non attuale

Data: 20/11/2025 - n. T168233 - Richiedente: STFCLD57P03F205C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2025 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 217 - Particella 205 - Subalterno 709 >
PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano T-S1

Abitabilità N.281
del 12/03/2003



COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO ABITABILITA'

ATTI: 10.029.176/2002

MILANO, 12/03/2003

UA/GM/gm (4945)

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL DIRETTORE DI PROGETTO

Vista la richiesta avanzata in data 11/03/2003 atti pn dallo Amministratore pro- tempore dell' immobile di qualità di

P.za FIRENZE 19

Con cui si richiedeva il Certificato di Abitabilità,

Vista la Licenza Edilizia n. 1549 del 08/08/67;

Visto l'art. 6 comma 2, della Legge n. 127 del 15/05/97;

Visto l'art. 4 comma 2, del D.P.R. n. 425 del 22/04/94;

Vista l'autocertificazione del Tecnico Incaricato, Arch. iscritto all'Albo degli Architetti di Milano, in cui dichiara l'allacciamento alla rete fognaria comunale dell'edificio, la conformità dell'immobile al progetto, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti, con allegato l'elenco dettagliato delle unità immobiliari, piano per piano con relativa destinazione;

Ritenuto che dai riferimenti di ufficio, appaiono osservate le disposizioni di cui al D.P.R. n. 425/94;

RILASCIATA IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ'

al

CONDOMINIO
P.ZA FIRENZE 19
20149 MILANO

Per l'immobile in oggetto composto da n.9 piani f.t. + interrati con la destinazione qui di seguito indicata:

2° INTERRATO	N. 36 N. 1 N. 1 N. 1 N. 2	Cantine vano contatore elettricità cabina trasformaz. energia elettrica autoclave servizi e sgombero condominiale
1° INTERRATO	N. 57 N. 80 N.4 N.4 N.1 N.1 N.7 N. 1	Cantine Boxes Magazzini Sottonegozi Centrale termica Autoclave Servizi e sgombero condominiale Posto auto
PIANO TERRENO	N. 1 N. 4 N. 21 N. 5	Unità immobil. uso abitazione custode Negozi Posti auto Uffici
PIANO PRIMO	N. 8 N. 4	Unità immobiliari uso abitazione Uffici
PIANO SECONDO	N. 8 N. 3	Unità immobiliari uso abitazione Uffici
PIANO TERZO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO QUARTO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO QUINTO	N. 12	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO SESTO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO SETTIMO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO OTTAVO	N. 5	Unità immobiliari uso abitazione

Con la seguente condizione :

- Per l'esercizio di attività indicate nel Decreto del Ministero degli Interni 16/02/82 il titolare dovrà essere in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi di cui alla Legge 26/07/65 n. 966

Tutto quanto realizzato abusivamente e condonato non rientra nel Certificato di Abitabilità ma è oggetto di Agibilità Speciale per il cui rilascio va presentata apposita istanza

IL DIRETTORE DI PROGETTO

Arch



ARCHIVIO DEL COMUNE DI MILANO

UBC 7068

ATTI DI FABBRICA
A CONSERVAZIONE PERPETUA

COMUNE DI MILANO
S SPORTELLO UNICO PE
PG 10029.176/2003-0
Del 11/03/2003


UBICAZIONE DELLO STABILE

Atti N. _____

FIRENZE 19

Anno _____

OGGETTO

Ag. 281 del 12/3/2003
Pg. 10029176/2003

Proprietario _____



ANNOTAZIONI D'ARCHIVIO

MEBAM
11 MAR 2017
ARCHIVIO CIVICO
IL 27 GEN 2017
A Sp. Unico Edilizia

COPERTINA DA RITORNARE ALL'ARCHIVIO COL CARTEGGIO

AVVERTENZE IMPORTANTI (stralciate dal Regolamento d'Archivio)

SONO VIETATE le unioni di incartamenti trattanti il medesimo argomento entrati precedentemente in Archivio. Gli incarti relativi ad affari sui quali gli Uffici devono pronunciarsi periodicamente dovranno essere chiusi anno per anno ed inviati all'Archivio, trattenendo solo l'incarto dall'anno che precede quello in corso.

Gli atti debbono essere trasmessi all'Archivio **COMPLETI e DISPOSTI**

Esaurita la consultazione del fascicolo, esso dovrà essere restituito all'Archivio con la massima sollecitudine, comunque entro e non oltre sei mesi dalla richiesta.

Trascorso tale termine, si dovranno indicare per iscritto, i motivi per i quali il fascicolo deve essere ancora trattenuto.

12002



COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO ABITABILITA'

FASCICOLO 15590

FASCICOLI UNITI

IMMOBILE P2A FIRENZE 19

S 4945	NA 2057
DATA ARCHIVIAZIONE 19-5-03	NA/F

2° INTERRATO	N. 36 N. 1 N. 1 N. 1 N. 2	Cantine vano contatore elettricità cabina trasformaz. energia elettrica autoclave servizi e sgombero condominiale
1° INTERRATO	N. 57 N. 80 N.4 N.4 N.1 N.1 N.7 N. 1	Cantine Boxes Magazzini Sottonegozi Centrale termica Autoclave Servizi e sgombero condominiale Posto auto
PIANO TERRENO	N. 1 N. 4 N. 21 N. 5	Unità immobil. uso abitazione custode Negozzi Posti auto Uffici
PIANO PRIMO	N. 8 N. 4	Unità immobiliari uso abitazione Uffici
PIANO SECONDO	N. 8 N. 3	Unità immobiliari uso abitazione Uffici
PIANO TERZO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO QUARTO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO QUINTO	N. 12	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO SESTO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO SETTIMO	N. 13	Unità immobiliari uso abitazione
PIANO OTTAVO	N. 5	Unità immobiliari uso abitazione

Con la seguente condizione :

- Per l'esercizio di attività indicate nel Decreto del Ministero degli Interni 16/02/82 il titolare dovrà essere in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi di cui alla Legge 26/07/65 n. 966

*Tutto quanto realizzato abusivamente e condonato non rientra nel **Certificato di Abitabilità** ma è oggetto di Agibilità Speciale per il cui rilascio va presentata apposita istanza*

IL DIRETTORE DI PROGETTO
Arch.



STABILE AD USO ABITAZIONI - NEGOZI - UFFICI

IL PROPRIETARIO, IL PROGETTISTA E DL L'IMPRESA

9

PIAZZA FIRENZE - MILANO

PROSPETTO VERSO STRADA
RAPP. 1/100 DATA 17.11.1966

IL DIRETTORE DEI LAVORI
DOTT. GIOVANNI BIANCHI
MILANO, VIA S. PIETRO 12



698
27 FEB 1967

G

BRONDA IN CEMENTO DEGRAT
LISCIO BIANCO

LISTELLI COTTO LUCIDO
COLOR SENAPE SCURO
CEMENTO DECORATIVO PICOZZATO
BIANCO

CEMENTO DECORATIVO
LISCIO BIANCO

SAPPHIRE - STUCCO
Stucco decorativo

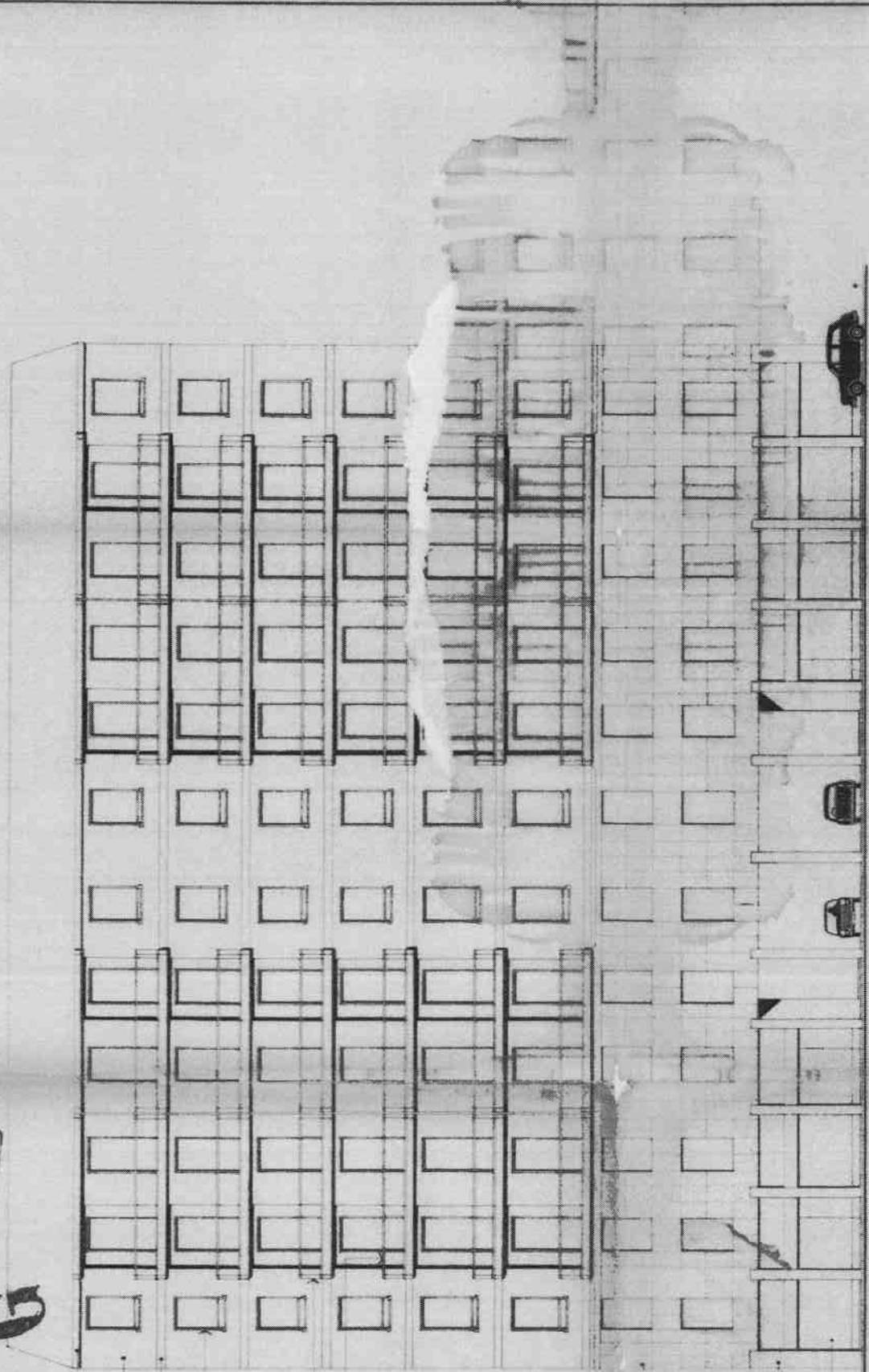
PAR. FERRO VERNICIATO
COLOR NERO
COMBINATO ANTICORROSIONAL
COLOR BRONZO

Stucco decorativo
4/10/66

TRACITE MARTELLATA

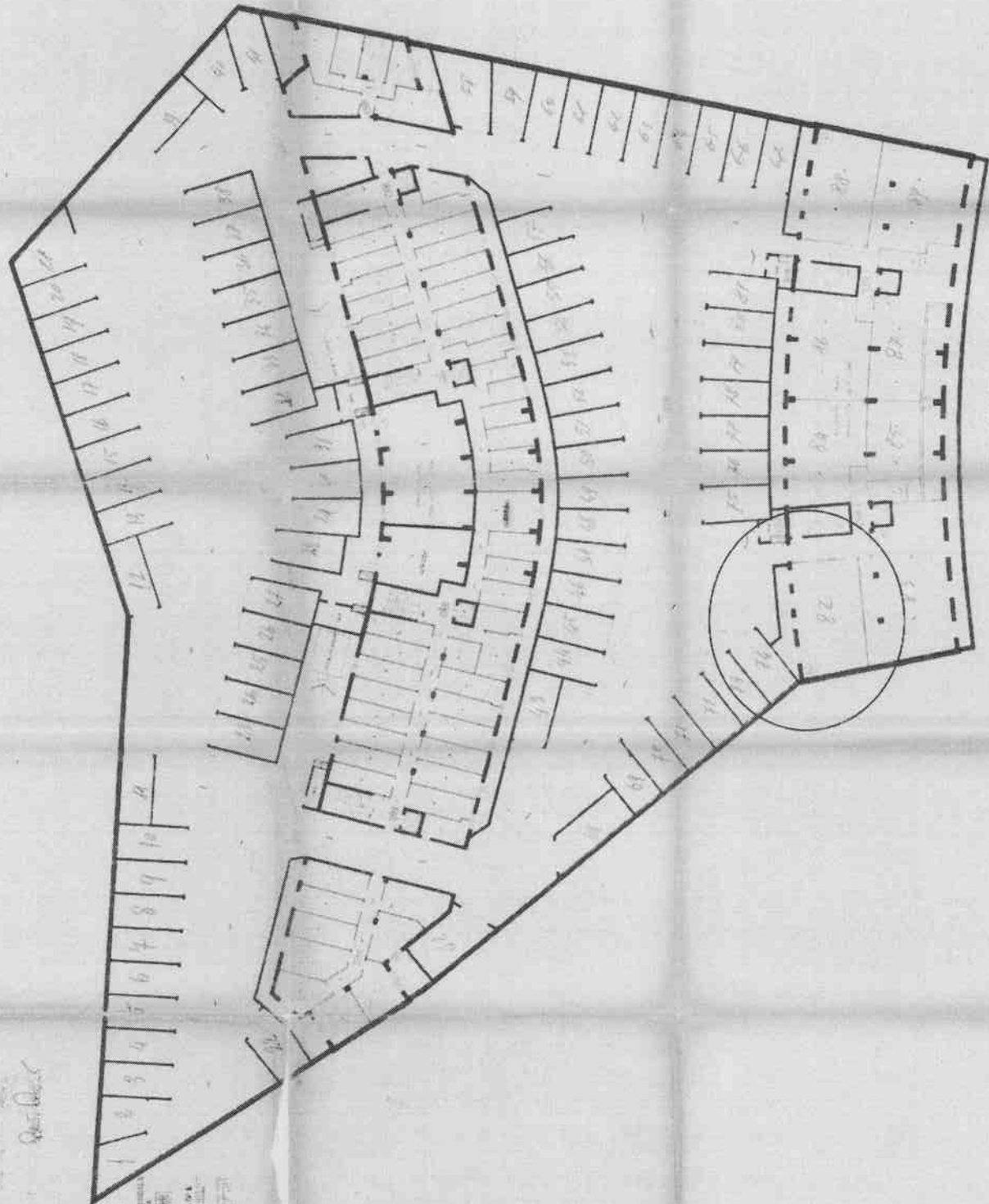
GIORTE DI VICO LUCIDO

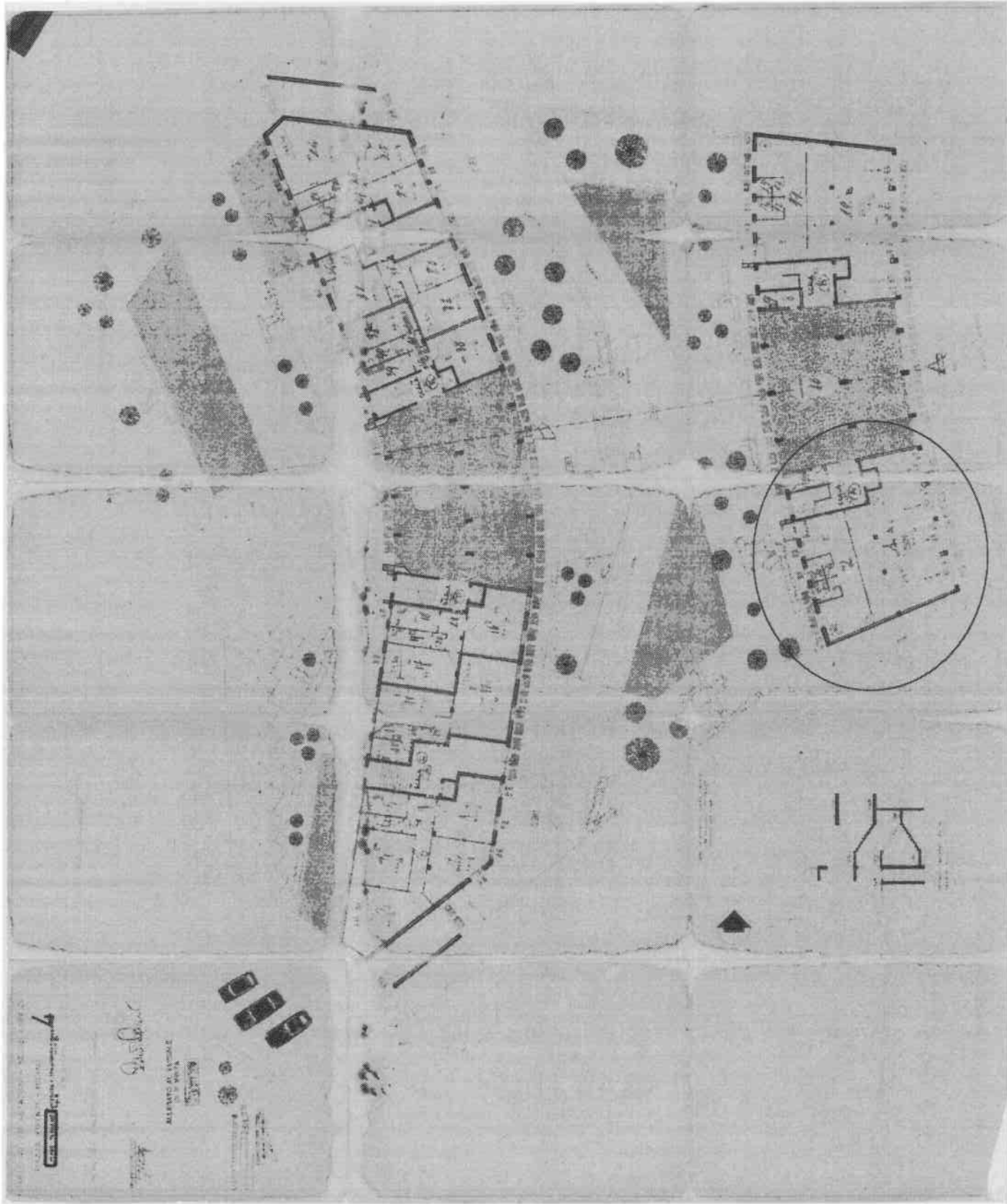
VERBINE ANTICORROSIONAL
COLOR BRONZO



Handwritten signature

ALBERTO A. GARRIGU
125 N. 10TH ST.
ST. LOUIS, MO.
OFFICE: 1000 BENTLEY BLDG. 10A
ST. LOUIS, MO.





7-11
 ALBERTA AIR FORCE
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025

STABILIZAZIONE 45001/17701
PALAZZO SERRAVALLE N. 40
26



Architectural details and notes, including a signature and date.



EDILIZIONE PRIVATA

COMUNE DI MILANO

Corpo Vigili Zona 50

COMUNE DI MILANO

251809 - 15 DIC. 1967

DI SERVIZIO
PROTOCOLLO GENERALE

RAPPORTO

Protocollo 515

Milano 5 dicembre 1967

OGGETTO GENERALITÀ

di lavori edili
in zona auto
residenziale

Il sottoscritto Vigile Urbano riferisce che l'emarginato, in possesso della licenza per opere edili N° 1549 rilasciata il 8/8/1967 dalla Ripartizione Edilizia Privata, in data 3/12/1967 ha iniziato i lavori consistenti in

Costruzione fabbricati di sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione, uffici, autorimesse nell'interato, recinzione della proprietà.

IL VIGILE URBANO

IL DIRIGENTE DI ZONA

EDIL. PRIVATA

UFF. STATISTICA

VIGILI URBANI



EDILIZIA PRIVATA
 PROTOCOLLO
 - 8 LUG. 1969
 15786

COMUNE DI MILANO
 141045 -- 7 LUG. 1969
 PROTOCOLLO GENERALE

All'illust. sig. *...*

SINDACO DEL COMUNE DI MILANO
 Ripartizione Edilizia Privata

SEMPIONE

Divisione
 Edilizia Privata
 Permessi D
 8 LUG. 1969

---000---
 Oggetto: Richiesta di visita al civile.

---000---

La sottoscritta

gausta la sua licenza per opere edilizie n° 1545 con
 atti 150565/2841/1967 relativa alla costruzione di un
 complesso immobiliare ad uso abitazione, uffici e ne-
 gori che è in corso di costruzione in Milano, Piazza
 Firenze 19, ed essendo il complesso a fabbrica presso
 che ultimata

CHIEDE

la visita al civile, al sensi dell'art. 324 del Rego-
 lanento d'igiene in vigore.

Con osservanze.

Milano 28 giugno 1969
 Ripartizione
 EDILIZIA PRIVATA
 Sezione Controllo Costruzioni
 ALL'UFFICIO TECNICO

Div. Controllo Stabili Privati **IV B**

Per *...* relazioni di II visita.

Il Capo Ripartizione

[Handwritten signature]

V.C.C.

[Handwritten mark]

REPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA
 15 LUG 1969

Curato l'ordine dei
 18529/68

PERVENUTA OGGI
 17 LUG. 1969
 alla Divisione
 Controllo Stabili Privati

[Handwritten mark]

EDILIZIA PRIVATA
PROTOCOLLO

22 AGO. 1968

18529



COMUNE DI MILANO

174754-20AGO1968

PROTOCOLLO GENERALE

ALL'ILL.mo SINDACO DEL COMUNE DI MILANO

Ripartizione Edilizia Privata

OGGETTO: Richiesta di Visita al Rustico.

La sottoscritta "

la sua Licenza per opere edilizie n° 1549 con
atti 150565/2841/1967 relativa alla costruzione
di un complesso immobiliare ad uso abitazioni,
uffici e negozi che è in corso di costruzione in
Milano, Piazza FIRENZE n° 19, ed essendo il com-
plesso stesso eseguito fino alla copertura del

tetto oltre i tamponamenti esterni e alle tramez-
zature interne, CHIEDE la visita al rustico, ai
sensi dell'art. 124 del Regolamento d'Igiene in
vigore.

Con osservanza.

Milano, 8 agosto 1968

EP
SEMPIONE

PERVENUTA OGGI
21 AGO. 1968
AL PROTOCOLLO EDILIZIA PRIVATA

1° Sinigaglia

2841/62

28430/61

~~28888/61~~

16315/60

2 1/8

5 SET. 1968

15315/68

5 SET. 1968

Ripartizione
EDILIZIA PRIVATA
Sezione Controllo Costruzioni
L'UFFICIO TECNICO

Per visita agli effetti regolamentari -

PERVENUTA OGGI
12 SET. 1968
alla Divisione IV°/B
Controllo Stabili Privati

1

S 4945



Al Comune di Milano
Direzione Centrale Pianificazione
Urbana e Attuazione P.R.
Progetto stralcio Edilizia Privata
Ufficio Abitabilità
Via Edolo 19
20124 - MILANO

COMUNE DI MILANO
area/orro - sub
PG 10.029.176/2003-0
11/03/2003
EP, NEGR
STUDIO URBALDI SAS
(S) ABITABILITÀ
RI 15.537/2003 11/03/2003

**Oggetto: Condominio di piazza Firenze al civico numero 19.
Edificio autorizzato con licenza edilizia n. 1549 del 08/08/67.**

Lo scrivente sede

qualità di Amministratore del Condominio in oggetto, con rinvio alla vostra raccomandata A.R. del 19 novembre 2002 - Vostro riferimento: Atti 150565/67 - UA/GM (S.4945) indirizzata allo scrivente, con la quale ai sensi del D.P.R. 425 del 22/04/94 si sollecita l'integrazione dei documenti per il rilascio dell'abitabilità, in allegato alla presente trasmette:

1. Estratto di mappa che individua le particelle catastali relative al Condominio di cui trattasi
2. Distinzione delle unità catastali insistenti sulle particelle catastali 87, 89, 203 e 205 (dodici pagine).
3. Certificato di Prevenzione Incendi: NOP 34243 del 17/12/1985.
4. Autocertificazione del Tecnico incaricato per quanto attiene alla regolarità agli effetti igienici.
5. distinta porzioni immobiliari con destinazione d'uso.

Poiché quanto trasmesso in allegato completa la serie dei documenti relativi alle licenze in oggetto, lo scrivente richiede il rilascio della licenza di abitabilità ai sensi del D.P.R. 425/ del 22/04/94 per gli immobili di cui trattasi.

Con osservanza.

Milano, 6 marzo 2003

RELAZIONE TECNICA REDATTA NELL'INTERESSE DEL CONDOMINIO SITO IN MILANO
PIAZZA FIRENZE 19

IN OTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA DEL COMUNE DI MILANO DEL 19 NOVEMBRE 2002 AL FINE DI COMPLETARE LA DOCUMENTAZIONE DEL FASCICOLO EDILIZIO PER IL RILASCIO DELL'ABITABILITA'.

Oggetto: Immobile in piazza Firenze civico numero 19.

Edificio distinto all'Ufficio del Territorio di Milano al foglio di mappa 217 - particelle numero 87 - 89 - 203 - 205.

Riferimenti atti del Comune di Milano: 150565/67 - UA/GM (S. 4945).

Lo scrivente _____, con recapito in _____, iscritto all'albo degli architetti al _____ in qualità di Tecnico incaricato dall'Amministratore, redige la seguente relazione tecnica.

Il complesso immobiliare in oggetto, è stato realizzato sulla scorta della licenza edilizia n. 1549 del 08/08/67.

Con l'ausilio delle copie dei grafici d'archivio, accompagnato dal tecnico Geom. _____ in rappresentanza dello _____ lo scrivente il giorno 28 febbraio 2003 ha compiuto il sopralluogo presso l'edificio eretto alle particelle catastali citate sopra.

Il complesso immobiliare della presente visita, che sorge sui mappali 87 - 89 - 203 e 205 e che nella sua globalità si presenta in buono stato di manutenzione, è adibito per sette e nove piani fuori terra ad abitazioni, uffici o studi e negozi; per il secondo piano interrato a cantine e locali di servizio e per il piano primo interrato a cantine, autorimesse e magazzini senza permanenza di persone.

A campione viene constatata la salubrità degli ambienti e la prosciugatura dei muri.

In ordine alla regolarità dei mezzi di scarico, viene ispezionato il tratto di fognatura sub orizzontale ai piani primo e secondo. Tale impianto assolve alla resa delle acque di fognatura domestica. Si rileva che la tubazione realizzata in tubi in ghisa e plastica è stagna e conduce per una prima parte alla fossa di sollevamento situata al piano secondo interrato, successivamente le acque vengono recapitate alla fognatura comunale con il sistema di braga, ispezione e due sifoni Firenze, mediante gli allacciamenti che trovansi in prossimità dell'ingresso dello stabile sulla piazza Firenze.

Il Geom. Negri, in rappresentanza dell'Amministrazione del Condominio in argomento, afferma che non sono in corso contestazioni da parte degli abitanti relativamente alla funzionalità dell'impianto di resa acqua alla fognatura comunale.

Al termine dell'esame, per quanto attiene alla necessità di completare la documentazione del fascicolo edilizio per il rilascio dell'abitabilità, il complesso immobiliare ha fornito una impressione complessivamente positiva e si dichiara che agli effetti igienici è collaudabile come in effetti viene collaudato.

Milano, 28 febbraio 2003



STABILE DI PIAZZA FIRENZE 19 - MILANO

DESTINAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

PIANO	vani o unità immobiliari				TOTALE	DESTINAZIONE D'USO
	map.87	map.89	map.203	map.205		
2° INTERRATO				36	36	CANTINE
2° INTERRATO				1	1	VANO CONTATORE ELETTRICITA'
2° INTERRATO				1	1	CABINA TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA
2° INTERRATO				1	1	AUTOCLAVE
2° INTERRATO				2	2	SERVIZI E SGOMBERO CONDOMINIALE
1° INTERRATO	57				57	CANTINE
1° INTERRATO		40	40		80	AUTORIMESSE O BOXES
1° INTERRATO				4	4	MAGAZZINI
1° INTERRATO				4	4	SOTTONEGOZI
1° INTERRATO	1				1	CENTRALE TERMICA
1° INTERRATO	1				1	AUTOCLAVE
1° INTERRATO	7				7	SERVIZI E SGOMBERO CONDOMINIALE
1° INTERRATO		1			1	POSTI AUTO
TERRENO				1	1	ABITAZIONE CUSTODE
TERRENO				4	4	NEGOZI
TERRENO		21			21	POSTI AUTO
TERRENO	5				5	UFFICI O STUDI
PRIMO	8				8	ABITAZIONI
PRIMO				4	4	UFFICI O STUDI
SECONDO	8				8	ABITAZIONI
SECONDO				3	3	UFFICI O STUDI
TERZO	8			5	13	ABITAZIONI
QUARTO	8			5	13	ABITAZIONI
QUINTO	8			4	12	ABITAZIONI
SESTO	8			5	13	ABITAZIONI
SETTIMO	8			5	13	ABITAZIONI
OTTAVO				5	5	ABITAZIONI

PROGETTO STRALCIO
EDILIZIA PRIVATA
 015533 11/11/03
UFFICIO ABITABILITA'

Elenco immobili

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2003

PROGETTO STRALCIO
EDILIZIA PRIVATA
015533 11/11/03
UFFICIO ABITABILITA'

Illa richiesta		Catasto Fabbricati - Comune di MILANO (Codice : F205) (Provincia di MILANO) FIRENZE, 19									
217	205	51	2	C/1	11	65 m ²		4.733,33 - 9.165.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: T-S1		
217	205	52	2	C/1	11	65 m ²		4.733,33 - 9.165.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: T-S-1		
217	205	53	2	C/1	5	54 m ²		1.586,87 - 3.072.600	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: T-S1		
217	205	54	2	A/3	6	9 vani		1.696,56 - 3.285.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S-S2		
217	205	55	2	A/10	7	5 vani		4.118,74 - 7.975.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: I		
217	205	56	2	C/2	3	11 m ²		14,2 - 27.500	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	57	2	A/10	7	6 vani		4.942,49 - 9.570.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: I		
217	205	58	2	C/2	3	10 m ²		12,91 - 25.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	59	2	A/2	6	7 vani		1.699,14 - 3.290.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S		
217	205	60	2	C/2	3	8 m ²		10,33 - 20.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	61	2	A/10	7	6 vani		4.942,49 - 9.570.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: I		
217	205	62	-	-	-	-	A	-	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	63	2	A/10	7	11 vani		9.061,24 - 17.545.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: 2		
217	205	64	2	C/2	3	11 m ²		14,2 - 27.500	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	65	2	C/2	3	10 m ²		12,91 - 25.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	66	2	A/10	7	5,5 vani		4.530,62 - 8.772.500	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: 2		
217	205	67	-	-	-	-	A	-	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: 2		
217	205	68	2	A/10	7	5 vani		4.118,74 - 7.975.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: 2		
217	205	69	2	C/2	3	12 m ²		15,49 - 30.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S2		
217	205	70	2	C/2	10	73 m ²		301,61 - 584.000	PIAZZA FIRENZE n. 19 Piano: S1		



COMUNE DI MILANO
 DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE
 URBANA E ATTUAZIONE P.R.
 PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
 Ufficio Abitabilità
 Via Edolo, 19 - 02 88467519/20

Abitabilità N°281
 del 12/03/2003

RACCOMANDATA A.R.

1 APR. 2013

Milano, 12/03/2003

Spett.le
 Studio Ass.
 Via c

ATTI: 10.029.176/2003

UA/GM/gm./108 (S 4945)

Immobile di:

P.ZA FIRENZE 19

Vista la richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità relativa all'immobile in oggetto in data 11/03/2003 pn

SI COMUNICA

che in data ODIERNA è stata rilasciata l'Abitabilità n. 281/2003

IL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

dovrà essere ritirato dalla S.V. o a mezzo di persona munita di delega, entro 30 giorni, esibendo la presente comunicazione,

in VIA EDOLO, 19 - 1° Piano - Stanza 103

dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dei giorni feriali (escluso il sabato), previo pagamento della somma di Euro 36,49 in contanti a titolo di diritti segreteria, marche erariali e rimborsi spese

IL DIRETTORE, DI PROGETTO

Arch. (

AKA C.A. Sig.ra

Vs. FAX

6172
6172
PROT. N. 6172
19 SET. 1948
19010

ONOREVOLE PREFETTURA DI MILANO

Corso Monforte, 31

Servizio Vigilanza Opere in conglomerato cementizio semplice ed armato

Divisione 4^a

DENUNCIA OPERE IN CEMENTO ARMATO.

I sottoscritti denunciano che nella nuova costruzione da erigersi in Milano, Piazza Firenze 19, e di proprietà

Milano, verranno eseguite opere in conglomerato cementizio semplice ed armato,-

Ciò in osservanza del disposto del R.D.L. 16 novembre 1939 n. 2228/2229, che approva e rende obbligatorie le norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato e del Decreto Prefettizio della Provincia di Milano del 3 Luglio 1948 n. 35447 - Div. IV - C.A. che disciplina la vigilanza delle opere di cui sopra,-

Si allegano alla presente relazione tecnica illustrativa ed il progetto in pianta ed in sezione del fabbricato in oggetto, dal quale risulta l'importanza delle opere in c.a.; il tutto in triplice copia.

Il proprietario:

- Milano

PREFETTURA DI MILANO
Div. 4 - Sezione C. A.
Prot. N. 6172 in data 20.7.48
STABILE IN
Barbano Piazza Firenze, 19

STABILE AD USO ABITAZIONI-NEGOZI - UFFICI

PIAZZA FIRENZE - MILANO

1

PLANIMETRIA DELLA ZONA

RAPP. 1: 2000

DATA 17-11-1966

IL PROPRIETARIO IL PROGETTISTA E D.L. L'IMPRESA

[Redacted names and addresses]

R

25576

AGLI EFFETTI DELLA
PREVENZIONE INCENDI
IL COMANDANTE

VIA ARIMONDI 22 FEB. 1967

EDIFICIO PRIVATO
PROGETTI
27 FEB. 1967
698

Medica
27 APR. 1967

VIALE
VIA PETITTI

~~TRPO APPROVATO
DA TRATTENERE
IN ATTI.~~

PIAZZA
COMUNE DI
FIRENZE
18 MAG. 1967
NULLA OSTA DEI RAPPORTI
DEL DECORO E DELL'IGIENE

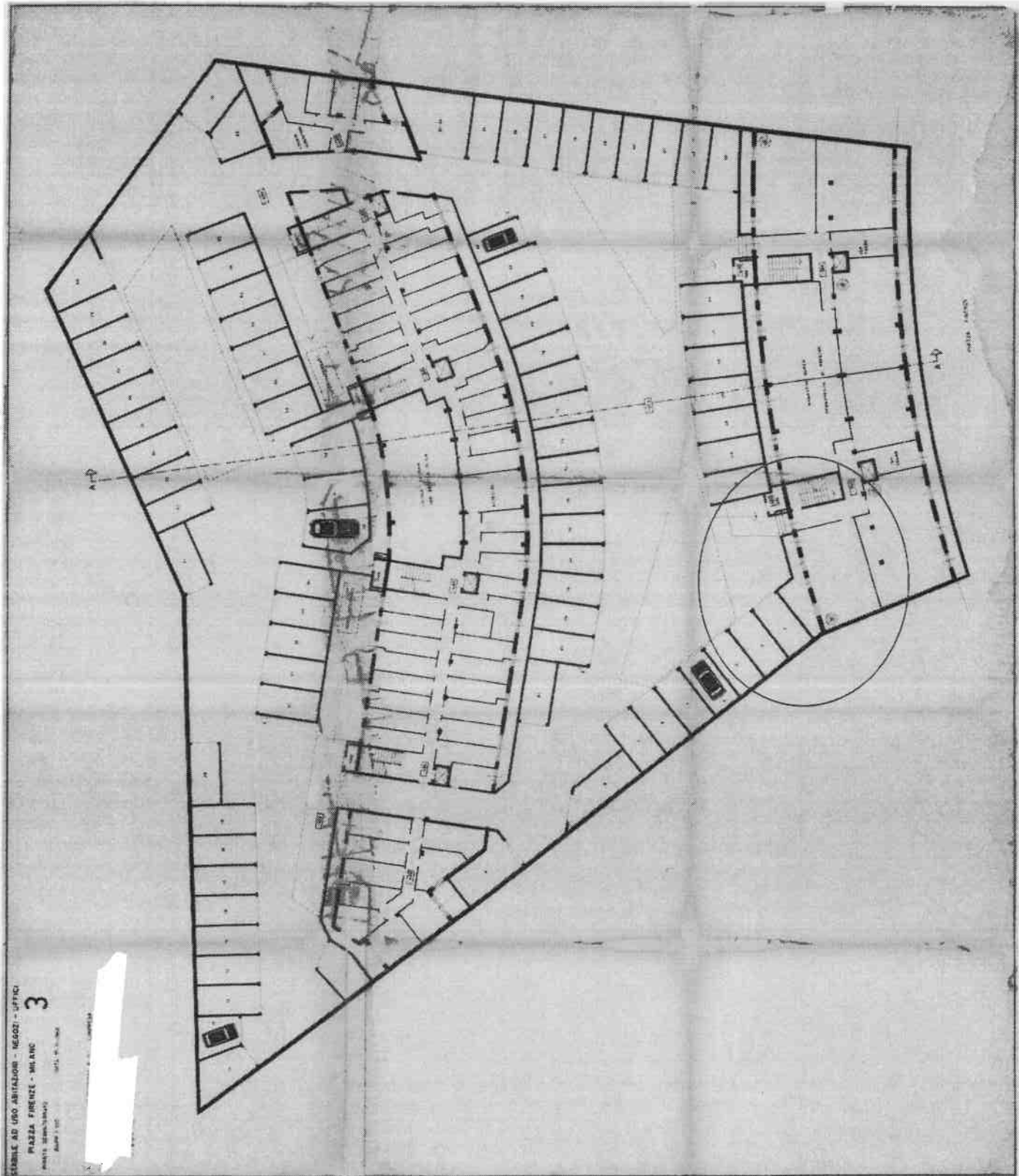
001549
LICENZA

TEODORICO



STABILE AD USO ABITAZIONE - REGGIO - UFFICI
PIAZZA - FIRENZE - MILANO
PROGETTO ARCHITETTURA
Autore P. U. C.

3



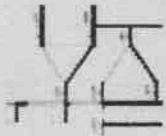
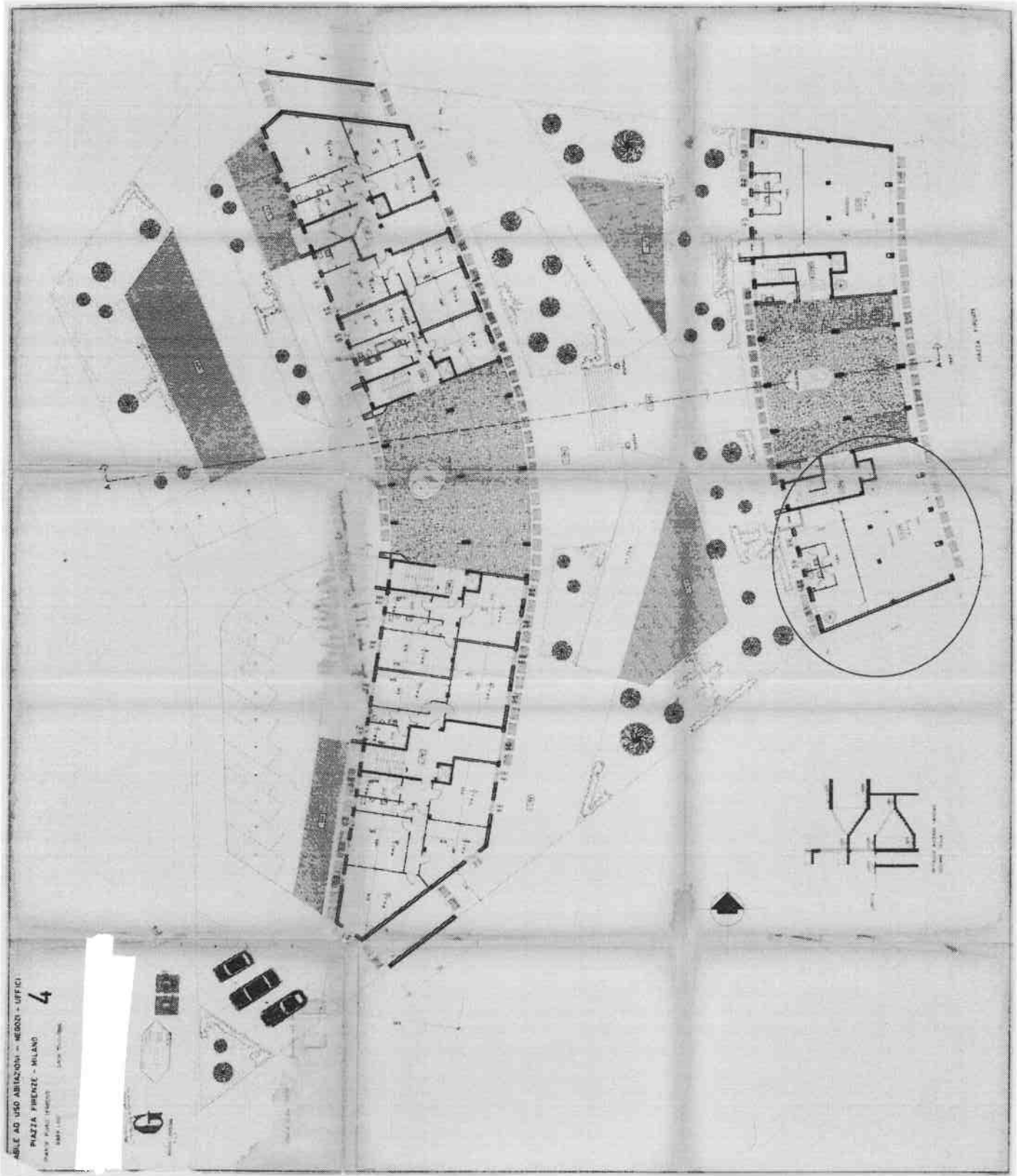
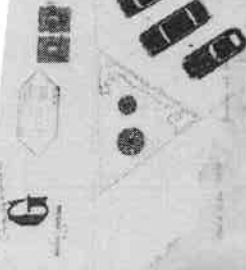
ABILE AD USO ABITAZIONI - NEGOZI - UFFICI

PIAZZA FIRENZE - MILANO

4

PIAZZA FIRENZE - MILANO

G



STABILE AD USO ABITAZIONI - NEGOZI - UFFICI

PIAZZA FIRENZE - MILANO

9

PROSPETTO VERSO STRADA

RAPP. 1-100

DATA 17.11.1966

IL PROPRIETARIO IL PROGETTISTA E DL L'IMPRESA

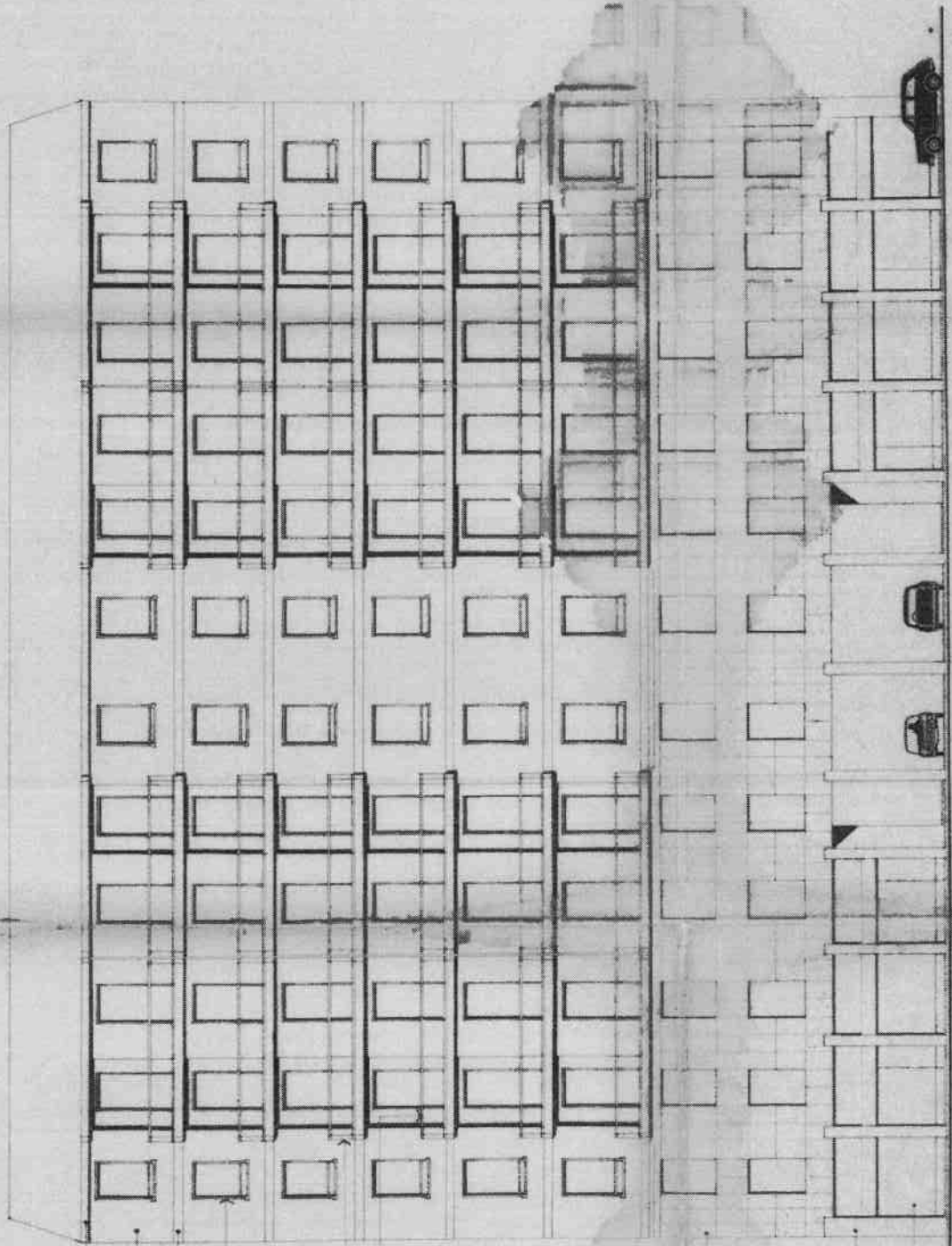
GIULIO CARLUCCI

IL DIRETTORE DEI LAVORI

DR. GIOVANNI SCARLETTI

ING. GIULIO CARLUCCI

ING. GIULIO CARLUCCI



BRONDA IN CEMENTO DECORAT.
LISCIO BIANCO

LISTELLI COTTO LUCIDO
COLOR SENAPE SCURO

CEMENTO DECORATIVO PICCOZZATO
BIANCO

CEMENTO DECORATIVO
LISCIO BIANCO

PAR FERRO VERNICIATO
COLOR NERO
CORNIZAMO ANTICORODAL
COLOR BRONZO

TRACIATE MARTELINATE

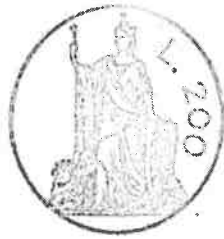
GIORNE DI VICO LUCIDA

VETRIE ANTICORODAL
COLOR BRONZO



9/10/67
402

Bm
N. 1549



COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Atti 150565/2841/1967

Milano, li 8 agosto 1967

LICENZA PER OPERE EDILIZIE IN

PIAZZA FIRENZE N. 19

Unita la Commissione Edilizia;

A sensi e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento comunale edilizio e con
le riserve di cui all'art. 6 di detto Regolamento, nonchè senza
pregiudizio di ogni tassa e diritto esigibile, è concessa LICENZA a i richiedenti i

Sigg. con recapito in via

di esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri sopracitati

alle seguenti condizioni:

1°) dovranno osservarsi tutte le vigenti prescrizioni di edilizia, di igiene, di pulizia,
di imposta sui materiali e di fognatura;

2°) entro il termine che verrà fissato con separato avviso dalla Civica Ragioneria dovrà
provvedersi al pagamento delle tasse edilizie in L. delle tasse

per esame progetto in L. 103.400= e per visite di controllo in L. 20.700=

tassa balconi £. 1.164.800=; tassa pensilina £. 992.000=;

diritti sanitari £. 8.000=;

3°) mancando sull'istanza e sui tipi la firma dell'
l'assuntore dei lavori, la responsabilità della loro
esecuzione spetta - a sensi dell'art.3 del Regolamento

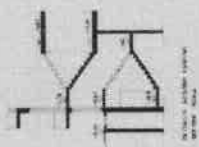
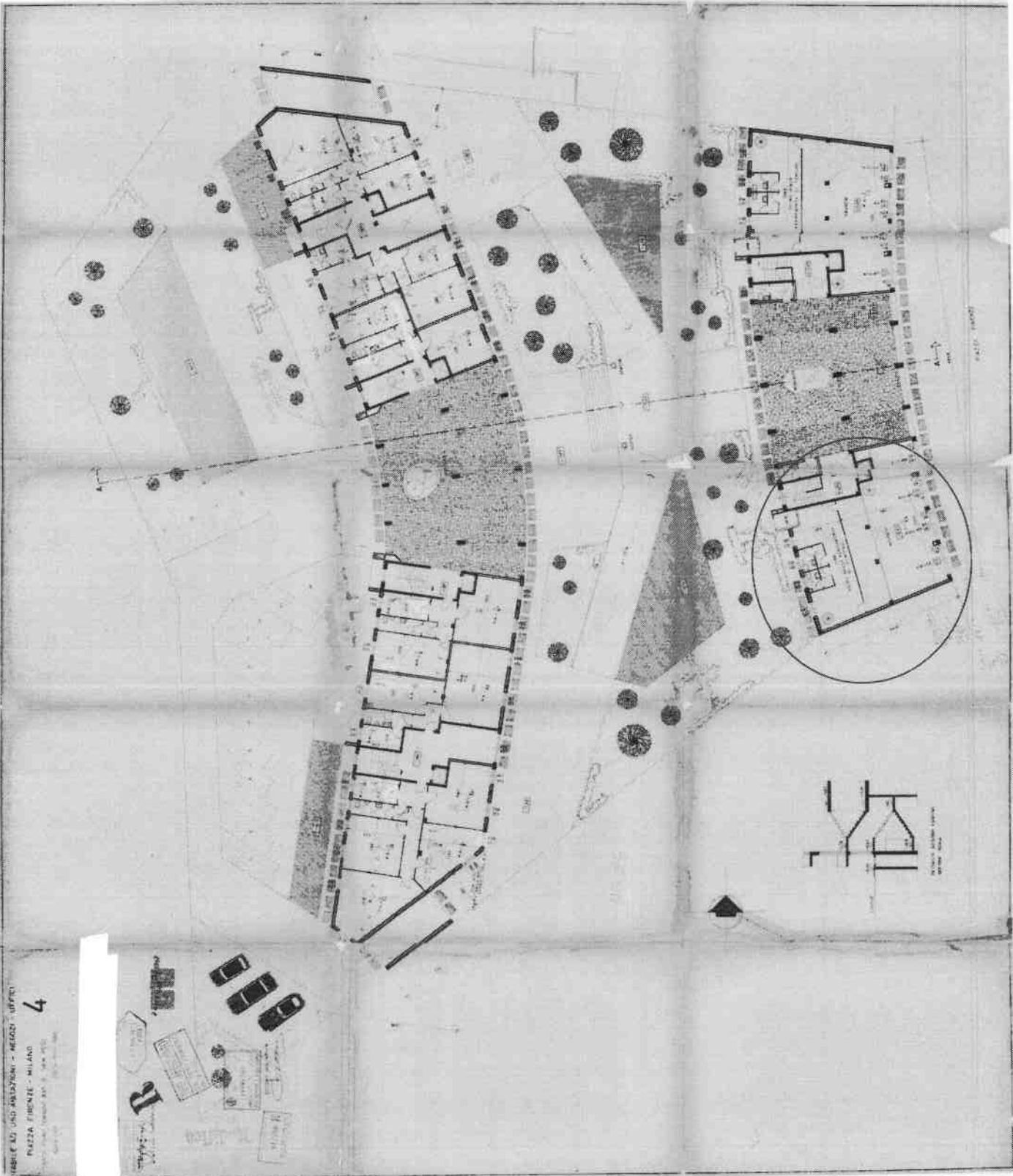
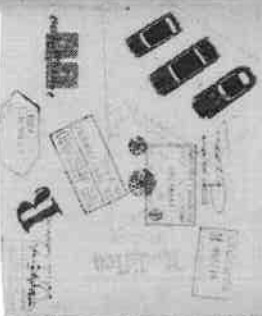
Vertical stamp and handwritten notes on the right side of the page, including the number '66.444' and a signature.

./.

REBELE AZ. UND ANBAUZEITEN - HERZOG - UTPIETI

4

PIAZZA FIRENZE - MILANO



PIAZZA FIRENZE

EDILIZIA PRIVATA
 PROTOCOLLO
 29 SET. 1967
 44704/63

2

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

N. al 204413 } Protocollo Generale
 II 19.63

N. al 2378 } RIP. SS. LL. PP. E GG.
 II 19.63

Uff. Segn. Recl. - Lav. Pubblici
 N. 3002 } II 19.63

¹
 N. 3649 } PR
 II 19.63

OGGETTO:

SEGNALAZIONE INCONVENIENTI IGIENICI IN UNA AREA SITUATA IN P.LE FIRENZE TRA I CIVICI NUMERI 15 - 21.-

RIP. SERVIZI LAVORI PUBBLICI E GIARDINI
Ufficio Segnalazioni e Reclami
 GA/VML

4 gennaio 1967

La scrivente, a seguito di lamentele da parte di alcuni cittadini, in data 14 maggio 1965, con atti 204413/P.G. 63, aveva pregato codesta Ripartizione di accelerare i tempi per la definizione degli atti di convenzione allora in corso tra il Comune e i F.lli Ranza.

Ciò in quanto, trattandosi di un'area in corso di cessione a privati, si voleva evitare di eseguire lavori di pulizia e recinzione del terreno a carico del Comune.

Poichè la pratica citata figurerebbe tuttora presso codesta Ripartizione, si prega di voler cortesemente riferire circa lo stato delle cose in quanto, come risulta dalla documentazione in atti, s'impone la necessità di intervenire per eliminare i gravi inconvenienti igienici rappresentati dall'attuale stato del terreno.

ALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA - PIANO REGOLATORE.-

IL V. CAPO RIPARTIZIONE

Agnoni
[Signature]
 Y. A. Merlo

al 204413/al 8649 P.R.63 P.le Firenze

GM/SS

8/8/67

SIG. DOTT. _____ per riferire circa la ratifica della conven-
zione

II CAPO RIPARTIZIONE

21 AGO 1967

La convenzione portante cessione di area comunale sita
Piazza Firenze, stipulata in data 24 aprile 1963 con i Sigg.

ed _____, in atti NN.202547/
5408 P.R.58 correnti ora con i NN. 213635/3667 P.R.66, é stata ra-
tificata con atto autentificato nelle firme dal Dr. Domenico Acqua-
rone, notaio in Melegnano, in date 18 aprile 1967 - 21 aprile 1967
ai nn. 356-424 di Repertorio, depositato in atti notaio predetto
in data 21 aprile 1967 N.425/53 di Repertorio.

All'ultimo comma dell'art.3 dell'atto di ratifica é sta-
to espressamente sancito quanto segue:

" Si dà atto che la consegna dell'area predetta da parte
del Comune di Milano ai Sigg. _____ intende avvenuta alla data
di oggi in forza del presente istrumento"

Poiché l'atto, come sopra precisato, é stato perfezionato
con l'autentica notarile si deve presumere che la consegna ha avuto
effetto con l'ultima autenticazione di firma cioè quella del Signor
Assessore che é stata apposta alla presenza del Signor notaio in data
21 aprile 1967.

ALLA CORTESE ATTENZIONE DEL SIGNOR V.CAPO RIPARTIZIONE Dr

EDILIZIA PRIVATA
PROTOCOLLO
20 NOV. 1967
28142



COMUNE DI MILANO
227325 - 14 NOV. 1967
PROTOCOLLO GENERALE

AL SINDACO DEL COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA
M I L A N O

Il sottoscritto Dott. _____ la
sua qualità di Direttore Generale della
" con Sede _____

con riferimento alla licenza edilizia numero
1549, relativa alla costruzione di un complesso immo-
biliare su un terreno in Milano, Piazza Firenze n°19,
già di proprietà dei Sigg. _____ recentemen-
te acquistato dalla predetta _____, chiede la vol-
tura a nome della Società stessa dal sottoscritto
rappresentata.

Con osservanza. *Vi. B...* 845896

Roma, 11 novembre 1967

EP
8
seguela nuova proprietà

10 NOV 1967

698/67

28/11/67

6/3/68?

P.S. - Per eventuali ulteriori informazioni si pre-
rivolgersi al ns/ Incaricato a Milano:
Dott. ing. _____ via _____

2

SEMPIONE

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

N. 150565 } Protocollo Generale
 il 19 67

N. 2861 }
 il 19 67

N. }
 il 19

N. }
 il 19

OGGETTO:

P. 2ne Finanze, 19

x23142/67-2

REPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA
 CURATA E UFFICIO DEI VERBA
 N. 4704/63 4-12-67

Antecedenti

REPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA
 Sezione Controllo Amministrativo

-5 OTT. 1967

IN EVIDENZA da riprodurre *Vedi intesa unit. al PN Rg*
 il 1-3-68

Il Capo Ripartizione

Q

*Folle richieste di trattenere il
 ricorso avendo il pagamento
 delle tasse (sospensione) ad
 opere ed muric; folle richieste
 di appaltare le opere di mio,*

Ripartizione
 EDILIZIA PRIVATA
 ALFONSO ...
 DIR. CONTROLLO EDILIZIA PRIVATA IV/B

*Voglio Red. Div. esecuzione
 delle licenze ai atti super
 la esecuzione di cui al
 fascicolo alle pag. 44704/63*

h *A*

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio

Data 24/11/2025 Ora 09:38:56

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 232426050 del 22/11/2025

Richiedente: STFCLD

Nota di trascrizione 2025 DEL TRIBUNALE

DI MILANO
Registro generale n. 25069

Registro particolare n. 16546

Data di presentazione 27/04/2011

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

Avv. SERGIO TODISCO
NOTAIO
MILANO - Via Meroalli, 14
Tel. 02/68.31.61.91 - Fax 02/68.31.63.31

98

N. 179.682 di Repertorio N. 45.223 di Raccolta
**COMPRAVENDITA CONSEGUENTE AD ESERCIZIO ANTICIPATO DEL DIRITTO
DI OPZIONE RELATIVO A CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, addì sette del mese di aprile, in Mila-
no, nel mio studio in Via Mercalli n. 14.

Davanti a me Avvocato SERGIO TODISCO, Notaio in Milano, i-
scritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono personal-
mente comparsi i signori:

PARTE VENDITRICE:

nato :
miciliato : che interviene al presente
atto nella sua qualità di Quadro Direttivo della società
" capitale sociale Euro 255.000.000.00 intera-
mente sottoscritto e versato con sede in
numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e
codice fiscale- iscritta alla Camera di Commercio
di Milano al A., iscritta all'Albo delle Banche
al n ed all'Albo dei Gruppi Bancari presso l.
società delegata ad intervenire al presente atto in
nome e per conto di con sede

capitale sociale Euro 406.894.343,48 inte-
ramente sottoscritto e versato, numero di iscrizione al Regi-
stro delle Imprese di Milano e codice fiscale
scritta alla Camera di Commercio
, iscritta all'Albo delle Banche a ed all'ALBO
dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia, aderente al Fondo
Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di
Garanzia, appartenente al Gruppo Bancario
soggetta all'attività di direzione e coordinamento e

munto degli occorrenti poteri a quanto
infra in forza di atto di delega a rogito Notaio Alfonso Ajel-
lo di Milano in data 1 febbraio 2010 repertorio n.
540145/80879, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5
il giorno 2 febbraio 2010 al numero 1855 serie 1T, e di atto
di delega e revoca a rogito Notaio Alfonso Ajello di Milano in
data 19 maggio 2010 repertorio n. 544114/81446, registrato
all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il giorno 21 maggio 2010
al numero 10508 serie 1T che in copie conformi agli originali
si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere
"A" e "B".

PARTE ACQUISTANTE:

nato ad
giorno do ciliato per la carica a ia
che interviene al presente atto nella sua qualità
di procuratore speciale della società

con sede i
capitale sociale Euro 1.500.000,00 interamente versato, nu-
mero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codi-

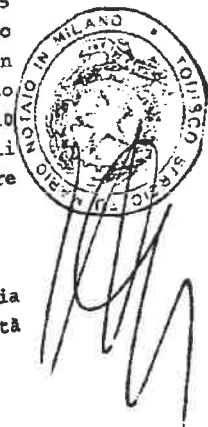
REGISTRATO A MILANO
AGENZIA DELLE
ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 1
II 21/04/2011
M.N. 17721
Serie 1T
€ 504,00

27 APR. 2011

TDSSRG37S17F839X
rep. 179682/45223 /1

gen. 25069

Tr. part. 16546
217 27/04/2011



ce fiscale
munito degli occorrenti poteri a quanto infra in forza di procura speciale da me Notaio ricevuta in data 1 aprile 2011 repertorio n. 179644, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C".
Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO:

- che con atto a mio rogito in data 18 ottobre 2006 repertorio n. 168880/39004, registrato a Milano 5 il giorno 30 ottobre 2006 al n. 17585 serie 1T e trascritto a Milano 1° il giorno 31 ottobre 2006 ai nn. 90591/54163 la ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla «

l'unità immobiliare
sita nel Comune di MILANO, Piazza Firenze n. 19, qui di seguito meglio descritta:

- che la

stipulava con la

») (parte acquirente ed ex utilizzatore) un contratto di locazione finanziaria (leasing) n. , in data 18 ottobre 2006, registrato a Milano 1 in data 22 dicembre 2006 al n. 31949 serie 3T;

- che nel suddetto contratto di locazione finanziaria si conveniva a favore dell'utilizzatore il diritto di riscattare l'immobile al termine del contratto medesimo.

- che la società

qualità di utilizzatore, ha chiesto di esercitare anticipatamente l'opzione d'acquisto ivi pattuita;

- che disposta ad aderire a tale richiesta, fermo restando che la presente compravendita non esonererà la parte acquirente-ex utilizzatore dall'adempimento degli obblighi previsti dal contratto di leasing.

tutto ciò premesso

convergono e stipulano quanto segue:

Art.1 - La , come sopra rappresentata, cede e vende

alla società

»), che come sopra rappresentata accetta ed acquista

nominativamente in Comune di MILANO, Piazza Firenze n. 19, la seguente porzione immobiliare: negozio con retro e servizio sito al piano terreno, con annesso sottonegocio al piano primo interrato, collegato da scala interna, il tutto distinto con il numero interno 302.

Quanto sopra, intestato in ditta alla parte venditrice, risulta censito al catasto edilizio urbano al foglio 217 - mappale 205 - subalterno 709 - Piazza Firenze n. 19 - piano T-S1 - zona censuaria 2 - categoria C/1 - classe 8 - metri quadrati 126 - R. Euro 5.830,59.

coerenze da nord in senso orario;

- del negozio: unità interno 301, Piazza Firenze, altra proprietà, cortile comune;
- del sottonegozio: corridoio comune, sottonegozio interno 301, altra proprietà, cortile comune.

Salvo errore e come in fatto e con annesse le conseguenti quote di comproprietà, spettanti in base alla legge ed ai pregressi titoli di proprietà, compravendute insieme all'unità immobiliare sopra descritta.

A miglior identificazione, la porzione immobiliare in oggetto risulta graficamente rappresentata nella relativa scheda catastale, che, presa in visione, approvata e firmata dai Componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

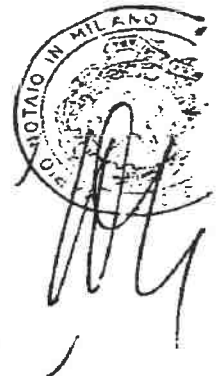
La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena regolarità catastale della porzione immobiliare in oggetto e dichiara che i dati catastali innanzi indicati e la relativa sopra allegata planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto della porzione immobiliare medesima, poiché non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La parte acquirente, in qualità di utilizzatore delle porzioni immobiliari in contratto, dichiara di aver avuto la disponibilità della porzione immobiliare in oggetto fino alla data odierna e ne dichiara la piena regolarità catastale, obbligandosi pertanto a tenere indenne la parte venditrice da ogni responsabilità a riguardo.

Art.2 - La parte venditrice dichiara che il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di quest'atto è alla stessa pervenuto in forza di atto a mio rogito in data 18 ottobre 2006 repertorio n. 168880/39004, registrato a Milano 5 il giorno 30 ottobre 2006 al n. 17585 serie IT e trascritto a Milano 1° il giorno 31 ottobre 2006 ai nn. 90591/54163, atto al quale si fa riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e passive, obblighi di qualsiasi natura, in esso costituiti o richiamati, da intendersi qui letteralmente trascritti e riportati.

Art.3 - La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 300.236,21 (trecentomiladuecentotrentasei virgola ventuno) oltre oneri fiscali e spese accessorie per un importo complessivo di Euro 301.286,21 (trecentounomila duecentoottantasei virgola ventuno), somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

Art.4 - Ai sensi della Legge n. 248 in data 4 agosto 2006 ed alla Legge n. 296/2006, le parti, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e previa ammonizione di



me Notaio sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che:
a) il prezzo di cui sopra è stato pagato mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna da Banca di Legnano S.p.a. n. 5500006130 - 08;

b) non si sono avvalse di un mediatore immobiliare.
Art.5 - La porzione immobiliare in contratto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, vincoli, accessioni e pertinenze, con tutte le relative servitù attive e passive anche non apparenti ed in particolare con quelle derivanti dalla costruzione dello stabile e del complesso edilizio condominiale di cui fa parte o eventualmente facesse parte la suddetta porzione, così come incombono o possono incombere o spettare alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con immissione della parte acquirente in preciso stato e luogo della società venditrice medesima.

Art.6 - Proprietà e possesso si trasferiscono alla parte acquirente da oggi. Si precisa che il materiale godimento del bene oggetto del presente atto è già di parte acquirente-utilizzatore in forza del contratto di leasing.
Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da oggi.

La parte acquirente, con il consenso di parte venditrice, subentra in tutti i diritti soggettivi, interessi legittimi, azioni, eventuali posizioni processuali della parte alienante riconducibili al bene, aspettative e privilegi, in tutti gli obblighi, oneri, vincoli e soggezioni, in ogni situazione e posizione giuridica o di fatto, attiva o passiva, riferibili alla parte venditrice in dipendenza dei suoi titoli di legittimazione all'alienazione dei diritti oggetto del presente contratto. In particolare, la parte acquirente subentra in ogni diritto, obbligo, onere e vincolo sia derivato alla parte venditrice dalla stipula del contratto con il quale essa acquistò il bene in oggetto.

Art.7 - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che la parte venditrice è il concedente di un contratto di locazione finanziaria e che pertanto, fin dal giorno di consegna dell'immobile in oggetto all'utilizzatore, ora parte acquirente, detto immobile è stato gestito ed utilizzato dall'utilizzatore stesso, e quindi senza che la parte venditrice abbia avuto alcun ruolo nell'utilizzo e nella gestione dell'immobile medesimo.

Pertanto la parte venditrice non assume alcun obbligo di garantire il pacifico godimento di quanto compravenduto nei confronti dei terzi e non risponde di eventuali molestie, di fatto e di diritto. Essa parte venditrice presta alla parte acquirente le dovute garanzie per vizi, per ogni caso di evizione e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità

di quanto in contratto, ad essa pervenuto con atto a mio rogito in data 18 ottobre 2006 repertorio n. 168880/39004 sopra citato; garantisce inoltre la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni e da diritti dei terzi in genere pregiudizievoli al suo diritto.

I rischi relativi all'immobile, a titolo esemplificativo, i rischi derivanti da perimento totale o parziale, dall'esistenza di vizi occulti o da difetti di qualità essenziali, come pure le conseguenze da responsabilità civile nei confronti dei terzi derivanti da caso fortuito o da forza maggiore o comunque non imputabili a nessuna delle due parti, sono ad esclusivo carico della parte acquirente in applicazione analogica dell'art.1523 Codice Civile o comunque per espressa volontà delle parti.

La parte acquirente esonera la parte venditrice da qualsiasi responsabilità in ordine all'appartenenza dei beni in oggetto a un complesso condominiale o a un consorzio o a qualsiasi altra forma associativa dalla quale derivino oneri o costi, ivi compresi oneri derivanti da spese condominiali; ed infine da qualsiasi responsabilità in ordine a eventuali imposte e/o tasse di cui non sia vietata la rivalsa, che dovessero essere accertate dall'Amministrazione Finanziaria, relativamente al suddetto immobile, ancorché riferentesi ad un periodo anteriore ad oggi, e ciò anche ai sensi e per gli effetti del d.l. 223/2006 convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, restando, pertanto, a carico della parte acquirente ogni eventuale relativo onere.

Art. 8 - Stante la causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di mero intermediario finanziario della parte venditrice, la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente che la parte venditrice non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita, né tanto meno consegna la documentazione relativa alla loro certificazione di conformità.

Art. 9 - Ai sensi dell'articolo 40 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il rappresentante della società venditrice, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e previa ammonizione di me Notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara:

- che le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui compravenduta sono state realizzate anteriormente al 1° settembre 1967;
- che in data 3 luglio 2003, per l'esecuzione di modifiche interne riguardanti la porzione immobiliare qui compravenduta, è stata rilasciata dal Comune di Milano concessione in sanatoria per opere edilizie n. 15957 Atti nn. 112609.400/1986, con la precisazione che in pari data è stato rilasciato il relativo

certificato di abitabilità-agibilità per concessioni in sanatoria n. 15957 Atti nn. 112609.400/1986;
- che per l'esecuzione di modifiche interne all'immobile qui compravenduto, in data 9 agosto 2004 è stata presentata al Comune di Milano - Ufficio Condono Edilizio - PG 845362/2004, domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.L. n. 269/2003, convertito in Legge n. 326/2003, con la precisazione che l'oblazione, ammontante ad Euro 1.032,00 (milletrentadue virgola zero zero) è stata pagata con versamento sul C/C n. 255000 in data 30 luglio 2004 tramite bollettino VCY 0446 - Ufficio postale n. 38/524 - oneri concessori non dovuti;

- che successivamente non sono state apportate ulteriori modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori.

A tal fine la parte acquirente, quale utilizzatore dell'immobile qui trasferito dalla data di inizio della locazione finanziaria in forza del contratto citato in premessa, agli effetti del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001, resa edotta sulle responsabilità anche penali conseguenti a dichiarazioni false o reticenti, conferma la regolarità e la conformità edilizia, urbanistica e catastale del medesimo immobile. Garantisce inoltre di non avervi apportato modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di concessioni o autorizzazioni amministrative, confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui si trovava al momento della compravendita citata in premessa e sollevando integralmente comunque la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, accollandosi inoltre ogni ed eventuale onere ed obbligo conseguenti. In particolare, la parte acquirente assume a proprio esclusivo carico, con piena manleva di parte venditrice, eventuali accertamenti e/o modifiche in ordine ai dati catastali, ed a atti di rettifica successivi alla vendita.

Non si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica dell'area nuda circostante il fabbricato, trattandosi di area che ha una superficie inferiore a metri quadrati 5000 (cinquemila) e che costituisce pertinenza di fabbricato denunciato al N.C.E.U..

Art.10 - Ai sensi e per gli effetti della deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, come modificata dalle deliberazioni della Giunta Regionale della Lombardia 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e 22 dicembre 2008 n. 8/8745, si allega al presente atto sotto la lettera "E", l'attestato di certificazione energetica Prot. n. 15146-032772/10, valido fino al giorno 30 novembre 2020, presentato al Comune di Milano in data 3 dicembre 2010 PG n. 945380/2010, relativo all'immobile in contratto.

Con riferimento all'art. 10.4 della succitata deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 22 dicembre 2008 n.

8/8745, la parte venditrice dichiara ed attesta, a mezzo come sopra, che non esistono cause determinative della decadenza dell'idoneità dell'allegato attestato di certificazione energetica.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine al suddetto attestato di certificazione energetica.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara altresì di essersi assunta l'onere di procurare la elaborazione di detto attestato ed esonera pertanto la parte venditrice da ogni responsabilità in ordine alla corretta redazione di detto documento da parte di soggetto abilitato a norma della legislazione vigente.

Art.11 - Ai fini dell'applicazione dell'IVA, la parte venditrice attesta di rivestire la qualifica di impresa di locazione finanziaria, dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per la imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto, avente per oggetto il riscatto di un immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10, numero 8) ter lettera d) del decreto Presidente della Repubblica n. 633 del 1972 e di aver emesso, a norma dell'art. 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e con espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Art.12 - Spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Ai fini della registrazione del presente atto, le parti richiedono, a mezzo come sopra, l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, trattandosi di cessione di immobile strumentale per natura (ex art. 10, n. 8 ter, del D.P.R. 633/72), ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter.1., del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, come introdotto dall'art. 1, comma 15. n. 2), della Legge 13 dicembre 2010 n. 220.

I Componenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, da me letto ai Componenti, che lo approvano.

Consta questo atto di quattro fogli di cui occupa pagine quattordici e tre righe della presente, sottoscritto alle ore sedici.

Firmato:
Avv. Sergio Todisco Notaio

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



Tra: (LOCATRICE)

[Redacted] in persona dell'amministratore
[Redacted] con sede in [Redacted] partita IV

e) Ditta individuale (CONDUTTORE):

[Redacted]

PREMESSO CHE

a) [Redacted] concede in locazione l'immobile sito in Milano, P.zza Firenze n. 19, negozio a due luci, piano Terra, - censito al catasto del predetto comune, foglio 217- mapp. 205 - sub.709 come meglio indicato nell'allegata planimetria (All. A).

b) [Redacted] intende prendere in locazione l'immobile di cui al precedente punto a) per destinato ad uso di negozio.

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) La [Redacted] concede in locazione alla [Redacted] l'immobile sito in Milano, P.zza Firenze n.19 di cui alle premesse; che formano parte integrante del presente contratto.
- 2) La locazione avrà durata di anni SEI (sei) e cioè dal 1 ottobre 2015 al 30 settembre 2021, rinnovabile per altri sei anni.
- 3) Il canone annuo di locazione è pattuito in Euro 18.000,00 (dieciottomila euro /00) annui + IVA da pagarsi al domicilio della Locatrice in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.500 (millecinquecento euro/00) + Iva e spese ciascuna con scadenza 1/1-1/2-1/3 -1/4 -1/5-1/6 -1/7-1/8 -1/9-1/10-1/11-1/12 di ogni anno.

In parziale deroga a quanto sopra stabilito il locatore concede alla conduttrice, a fronte dei lavori iniziali che questa eseguirà nel momento per adeguarsi alle proprie attività, che per il trimestre 1/10 - 31/12/2015 nessun canone di locazione sarà dovuto.

In ulteriore deroga a quanto sopra previsto, il locatore concede, a titolo di sconto, che il canone annuo dovuto per i primi due anni di contratto sia ridotto ad euro 15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA che sparisce a decorrere dal 1/1/2017 sarà dovuto il canone annuo di euro 18.000,00 (dieciottomila/00) annui.

La somma di pagamento sarà corrisposta in contante Euro 3.000,00 (tre mila/00) annui + IVA, sarà consegnata da pagarsi in dodici rate mensili anticipate, tutte le medesime rate mensili saranno pagate per il periodo di tempo che la locazione avrà durata.

aggiornata annualmente sulla base del consuntivo della gestione condominiale precedente.

La parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad Iva del canone pattuito, come previsto dall'Art. 10, n. 8, DPR n. 633/72 così come modificato dal DL n. 232/2005 convertito dalla Legge n. 248/2006.

riman
Con
ris
p

- 4) Per quanto attiene alle utenze private (gas, luce, telefono) il Conduttore si impegna personalmente a provvedere alla loro apertura (ad inizio contratto) e alla relativa chiusura (al rilascio del immobile) a proprio nome e proprie spese. Il Conduttore provvede a farsi intestare e ad estinguere, al momento del rilascio, la Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (Tarsu). Qualora il Conduttore non adempesse a quanto sopra, eventuali richieste di rimborsi o sanzioni da parte degli enti Pubblici interessati gli saranno direttamente imputati per Sua mancanza e costituiranno motivo di risoluzione del contratto per fatto e colpa della Stessa, con facoltà della Locatrice di trattenere sul deposito cauzionale gli eventuali rimborsi o sanzioni richieste dagli Enti.
- 5) Il pagamento dei canoni ed oneri accessori, avverrà mediante addebito - con valuta fissa corrispondente al giorno di scadenza del canone medesimo in conto corrente bancario indicato dal Conduttore, ed a fronte d'autorizzazione permanente di addebito in conto per richiesta di incasso canoni di locazione, conferita dal Conduttore all'azienda di credito da Lei prescelta mediante sottoscrizione del modulo RID all'atto della sottoscrizione del presente contratto.
- 6) Il mancato o parziale pagamento entro i termini e le modalità di legge anche di una sola rata di canone od oneri accessori, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'Art. 1456 C. C. fenzia restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno in favore della Locatrice. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri o accessori comporterà per il Conduttore il pagamento di un interesse di mora nella misura del 6% (sei per cento) annuo oltre al maggior danno.
- 7) Le parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.
- 8) Il Conduttore non ha facoltà di sublocare o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata, salvo espressa deroga scritta dalla Locatrice. L'inosservanza del presente patto determina ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi dell'Art. 1456 C.C.
- 9) Gli enti locali devono essere destinati esclusivamente all'uso indicato nelle premesse lettera B). Qualsiasi anche parziale cambiamento di destinazione data luogo alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi del precedente art. 6. Come pure il mancato svolgimento di attività agricole, relative al suolo immobiliare destinato ad una delle attività previste dall'Art. 28 della Legge 29/7/11.
- 10) I locali si consegnano nello stato di fatto e di diritto.
E' comunque vietato al Conduttore fare qualsiasi modificazione in merito ai locali e agli impianti di cui gli stessi sono dotati, senza il preventivo consenso della parte Locatrice di modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o rifacimenti, fatti od omessi, dovranno essere fatti e...

rimanere per fatto imprevisto a beneficio della parte Locatrice, senza che per ciò il Conditore possa pretendere il rimborso o intervento qualsiasi. Resta però riservato alla parte Locatrice il diritto di chiedere che i locali siano rimossi nel proprio stato e spese del Conditore.

Le riparazioni di cui agli Artt. 1576 e 1608 C.C. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato e precisamente elettrici (funzionamento, ricambio ecc.) idraulici (rubinetti, vasche lavandini, sifoni, termosifoni ecc.) sono a carico della Locatrice. E' riservata alla Locatrice la facoltà di visitare o di far visitare, durante il corso della locazione, i locali affittati ed esterne, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo di compenso anche se le opere durassero oltre dieci giorni.

- 12) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il Conditore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti, previo accordo con la Locatrice, sotto pena risarcimento danni in caso contrario. Anche nel periodo dei 12 mesi prima della scadenza del contratto il Conditore si obbliga a permettere in tutti i giorni feriali, in orari da concordarsi, la visita di tutti i locali oggetto di locazione da parte di chi aspirasse a prendersi la locazione, pena la rifusione dei danni in caso contrario. In mancanza di accordo la Locatrice comunicherà mediante raccomandata A.R., con preavviso di almeno cinque giorni, il giorno feriale e l'ora della visita. Qualora la stessa non fosse possibile per assenza e/o diniego del Conditore, quest' ultimi saranno tenuti al pagamento di una mensilità a titolo di penale per ogni accesso non consentito.
- 13) Il Conditore è costituito custode delle cose locata ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni o colpa del portiere, di inquilini o di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione o infiltrazione d'acqua nonché per rigurgito di fogna. Parimenti la Locatrice è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio ivi compreso il riscaldamento ed il climatino anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.
- 14) La locazione è ad esclusivo uso di centro estetico. E' vietato al Conditore di mutare tale uso senza permesso scritto della Locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della Locatrice al mutamento dell'uso pattuito, che eventualmente avvenisse, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conditore.
- 15) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conditore dichiara di viaggiare domicilio presso l'immobile locato e, ove qui irrimediabile, presso la Segreteria del Comune di Milano.
- 16) Salvo il disposto di cui all'Art. 8 della Legge 362/75, tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché tasse, imposte di bollo e le spese di erogazione e quietanza, sono a carico per il 60% al Conditore e per il 40% alla Locatrice.



- 17) Qualora una delle Parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata consegnata alla posta DODICI mesi prima della scadenza della locazione, il contratto, ancorchè a termine, si intenderà rinnovato agli stessi patti, salvo quanto convenuto agli articoli 2 e 5). Le parti espressamente concordano che in caso di indebita occupazione dell'immobile oltre la durata contrattuale a fronte di regolare disdetta, o a seguito di sfratto per morosità o per inadempimento contrattuale del Conduttore, lo stesso sarà tenuto al pagamento aggiuntivo di una penale pari al 50% dell'indennità comunque dovuta ai sensi dell'art. 1591 C.C.
- 18) A garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione e di tutti gli obblighi gravanti sul conduttore il conduttore consegna alla Locatrice un deposito cauzionale pari ad euro 13.170,00
- 19) Il Conduttore si impegna a stipulare, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto, polizza incendio e scoppio con vincolo a favore della Locatrice per un importo di € 200.000,00 e polizza R.C. a favore di terzi per un importo di € 500.000,00 da mantenere valide per tutto il periodo di vigenza del contratto e vincolata a favore della Locatrice. Il Conduttore dovrà avvisare la Locatrice di ogni qualsiasi evento rilevante rientrante nella copertura assicurativa a mezzo lettera raccomandata AR da spedirsi entro 15 giorni dalla conoscenza dell'evento stesso. Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni della copertura restano a carico del Conduttore.
- 20) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica del bene locatogli.
- 21) Per qualunque contestazione che potesse insorgere nella esecuzione del presente contratto, Foro competente è quello di Milano.
- 22) Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà aver luogo e potrà essere unicamente valida mediante atto scritto redatto in pieno accordo tra le Parti.
- 23) Le Parti, ai sensi del D.Lgs 196/2003, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali forniti per la stipula del presente contratto e la loro comunicazione a terzi in relazione agli adempimenti previsti.

Milano, 01 ottobre 2015

[Redacted signature area]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature area]

Le Parti a norma degli Artt. 1341 e 1342 C.C. precisano inoltre di quali articoli del presente contratto e natura di quelle di cui si parla (vigenza e termini, 4 (forma), 5 (importo / penale pagamento canone / oneri), 6 (durata e rinnovo), 7 (determinazione del prezzo), 10 (uso dei locali, divieto di modifica), 12 (uso dei locali), 13 (custodia del bene locatogli), 14 (destinazione d'uso), 17 (rischio onere ed evviva), 18 (deposito cauzionale), 19 (obblighi contrattuali), dichiara espressamente di approvare e non contestare.

[Redacted signature area]

IL LOCATORE

[Redacted signature area]

PARCELA DE ROLLO
€16.00
SESTICI-00
24-09-2015 15:23:39
0119012801280



PARCELA DE ROLLO
€16.00
SESTICI-00
24-09-2015 15:23:39
0119012801280



12 OTT. 2015

AGENZIA DELLE ENTRATE
DPT MILANO - UT Milano 1

REGISTRATO IN DATA _____ SERIE 31 N. 16102
CONE 180.00 (Contestazione)

PER DELTA DELL'IRPEFFE

NOTAIO
DOTT. DANIELA PONTI

NOTAIO

DOTT. CLAUDIO FERRARI

MILANO - VIALE ANDREA DORIA, 2
TEL. 02/8619811 - FAX 02/8619812

CERTIFICATO

Certifico in sottoscrizione del notaio Daniela Ponti, Notaio residente in Milano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, che con atto in data 11 marzo 2012

ha stipulato un contratto di compravendita di un immobile sito in Milano, in data e giorno [redacted]

residente in [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

[redacted]

rilasciato per i motivi di cui all'art. 1 del Regolamento n. 194/99

[redacted]

titolare della [redacted] di cui è [redacted]

iscritta nel Registro della Impresa della Camera di Commercio di Milano-

Monza-Brianza-Lodi al n. rea [redacted]

ha contratto [redacted]

data a [redacted]

ante [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

cittadina [redacted]

di Soggiorno [redacted]

rilasciato per i motivi di cui all'art. 1 del Regolamento n. 194/99 della Questura di [redacted]

stura di [redacted]

l'azienda avente per oggetto l'attività di centro estetico, manicure, pedicure

sita in Milano (MI) Piazza Firenze n. [redacted]

(SUAP Comune di Milano [redacted])

La vendita comprende:

- l'avviamento commerciale, i mobili, gli arredi, le attrezzature, e quant'altro costituisce il complesso economico aziendale, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, rimossa ogni eccezione a riguardo, il tutto così come risulta dalle scritture contabili

Sono escluse dalla cessione le relative Ditta ed insegna

Si intendono esclusi dalla cessione i crediti e i debiti (non dipendenti da contratti di lavoro) i quali resteranno rispettivamente a favore e a carico della Parte Venditrice, obbligandosi la medesima a rimborsare alla Parte Acquirente quanto la stessa fosse tenuta a sborsare nei confronti dei creditori dell'azienda per effetto dell'art. 2560 C.C.

La Parte Acquirente non subentra in eventuali contratti aziendali in essere a nome della Parte Venditrice e precisamente:

- dei contratti di utenza relativi all'energia elettrica, telefono

- del contratto di affitto relativo ai locali in cui viene esercitata l'azienda ed in base all'art. 36 della L. 432/98, fatta precisazione che non si applica nel caso in esame alcuna ipotesi di subentro, nei quali la Parte Acquirente subentra;

Per eventuali polizze di assicurazione in corso la parte acquirente dichiara di non subentrare nelle stesse.

La Parte Venditrice dichiara di tenere sollevata ed indenne la Parte Acquirente da qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi e anche da parte degli uffici

DOTT. DANIELA PONTI

NOTAIO

DOTT. CLAUDIO FERRARI

20124 MILANO - VIALE ANDREA DORIA, 24
TEL. 02 46093022 E. FAX 02 46934779

finanziari, erariali o comunali, rispondendo della gestione fino alla data del 31 marzo 2022 (data di consegna dell'esercizio).

2) La cessione è fatta ed accettata per il prezzo di EURO 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) di cui:

AVVIAMENTO

EURO 4.000,00

MOBILI, ARREDI, ATTREZZATURE

EURO 1.000,00

Detto prezzo la Parte Acquirente si obbliga di pagarlo alla Parte Venditrice come segue:

I) quanto ad EURO 3.000,00 la Parte Venditrice dichiara di averli già prima d'ora ricevuti dalla Parte Acquirente cui rilascia quietanza a mezzo assegno circolare non trasferibile n. [redacted] emesso in data [redacted]

II) quanto ad EURO 2.000,00 si obbliga di pagarlo alla Parte Venditrice con mezzi tracciabili a mezzo n. 2 rate dell'importo di euro 1.000,00 ciascuna scadenti la prima al 31 marzo 2022 e la seconda al 15 aprile 2022
Milano il 23 marzo 2022



Milano, 09/12/2025

Area Municipi
Unità Servizi del Municipio 8

Egr. Sig.
STEFANATI Claudio
claudio.stefanati@ingpec.eu

Oggetto: Risposta a richiesta accesso atti PG. 618808 – RAA 1780/2025 del 27/11/2025 –pratiche edilizie immobile PIAZZA FIRENZE, 19 – PIANO TERRENO – FOGLIO 217 – MAPP. 205 – SUB 709

La presente per comunicare che, negli archivi del Municipio 8, con i dati da Lei forniti, non è stata trovata alcuna documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto.

Al riguardo, si precisa che l'archivio delle pratiche edilizie, di cui lo scrivente Municipio è in possesso, riguarda il periodo dal 1986 al 2001 e da agosto 2013 ad aprile 2020; le pratiche edilizie dal 2002 al 16 agosto 2013, presentate presso gli sportelli del Comune di Milano, sono state trasmesse all'Area Sportello Unico per l'Edilizia.

Cordiali saluti.

**II DIRETTORE OPERATIVO MUNICIPI
AMBITO 2**



COMUNE DI MILANO
DIRIGENTE
17.12.2025 21:30:16
GMT+02:00

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

PRATICA TRATTATA DA:

Firmato digitalmente da:
Data: 15/12/2025 15:14: . .

Via Quarenghi, 21 - 20152 Milano
tel. +39 02 884.58800 - fax +39 02 02884.58818
email: M.Municipio8Servizi@comune.milano.it -
www.comune.milano.it



**CONDOMINIO PIAZZA FIRENZE 19 – MILANO
PROPRIETA**

- periodo della gestione del condominio: dal 01/10/24 al 30/09/25

IMMOBILE distinto al foglio 217, particella 205, subalterno 709

- i millesimi di proprietà del negozio: 11,38

- i millesimi di riscaldamento del negozio: 11,51

- le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a €. 1.413,62

- le spese ordinarie annue di gestione, ammontano a Euro 2.700,00

- il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute, ammontano a Euro 2.625,62

- le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a Euro 1.212,00

- Si chiede inoltre se è stata predisposta la CERTIFICAZIONE IDONEITÀ STATICA (CIS): NO (Rispondere con "SI" o "NO"; se "SI", si chiede di allegare la CIS)

- Si chiede inoltre se si è a conoscenza di eventuali problematiche di tipo strutturale nello stabile e della eventuale presenza di amianto: NO (Rispondere con "SI" o "NO")

- Si chiede inoltre se esistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: NO (Rispondere con "SI" o "NO"; se "SI" indicare l'andamento e eventuale documentazione in merito)

- Si chiede di trasmettere il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

COMPLESSO CONDOMINIALE IN
MILANO PIAZZA FIRENZE N. 19

REGOLAMENTO

(Depositato in atto Notaio Sergio Todisco
quale allegato " " dell'atto in data
Repertorio n.)

REGOLAMENTO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE IN MILANO

PIAZZA FIRENZE N. 19

PARTE I - GENERALITA'

Art. 1
OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del Complesso Condominiale in Milano costituito da due fabbricati insistenti sul comparto in fregio a Piazza Firenze.

Tali Fabbricati sono indicati nel modo seguente:

- FABBRICATO (mapp. N. 205) con accesso alle unità abitative, uffici e magazzini tramite 2 scale contraddistinte dalle lettere A e B, risultante dal civico 19 di Piazza Firenze.
- FABBRICATO (mapp. N. 87) con accesso alle unità abitative e uffici dal cortile interno mapp. 204.
- Mappali NN. 87 - 89 e 203 con accesso alle autorimesse private e posti auto mediante ingresso da Piazza Firenze civ. n. 19.

Del Condominio fanno poi parte **Unità Immobiliari con destinazione commerciale al piano terra** con accesso da Piazza Firenze del fabbricato mapp. 205.

Il suddetto Complesso è di proprietà dell'..... siccome pervenutogli in forza dall'atto di acquisto a rogito Dr. Antonio Giudice, Notaio in Milano, in data 21.09.1967 n. 303721/5748 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 22.09.1967 al n. 15153 serie F e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano in data 22.09.1967 ai nn. 53252/39505; e che il complesso medesimo è stato costruito giuste licenze per opere edilizie n. 1549 Atti n. 150565/2841/196/ rilasciate dal Comune di Milano in data 08.08.1967.

Art. 2
DESCRIZIONE ED INDICAZIONE DEL CONDOMINIO

procedendo alla vendita frazionata delle singole Unità Immobiliari, le costituisce in Condominio.

Tutte le planimetrie allegate al presente Regolamento hanno valore semplicemente indicativo senza, pertanto, impegno alcuno specie per quanto riguarda le misure.

Una migliore ed analitica descrizione vede altresì (senza che le destinazioni - attuali alla formazione del presente Regolamento - appresso indicate per le Unità Immobiliari ad uso diverso dall'abitazione debbano essere ritenute permanenti agli effetti condominiali, potendo le stesse essere successivamente variate col solo limite del rispetto della normativa vigente in materia urbanistica e di disciplina al commercio e delle prescrizioni di cui al successivo art. 6, lettera d), in quanto applicabili):

A) FABBRICATO (mapp. n. 205)
avente accesso da Piazza Firenze civ. n. 19 comprendente n. 2 scale in elevazione; esso presenta:

Al piano 2° interrato

- 36 cantine; 3 vani adibiti a locale contatori, cabina alta tensione, e autoclave, 2 piccoli vani destinati a servizio casa.

Al piano 1° sotterraneo

- 1+2 magazzini con accesso dalle scale A e B; 2+2 sottonegozi collegati da scala interna al negozio sovrastante e con accesso dalle scale A e B; 2 piccoli locali comuni per ispezione fogna.

Al piano terra

- Hall condominiale di accesso al fabbricato, 4 unità immobiliari commerciali; 2 sbarchi delle scale e ascensori condominiali (A e B), 2 servizi igienici comuni e guardiola al centro della hall.

Ai piani in elevazione dal 1° al 8°

- 29 appartamenti e 7 uffici muniti ciascuno di pianerottolo e sbarco ascensori condominiali.

Al piano 9°

- copertura a falde e 2 vani destinati a locali macchine ascensori.

B) FABBRICATO (mapp. n. 87)

avente accesso dal cortile interno mapp. 204 attraverso le Hall d'ingresso del fabbricato in fregio a Piazza Firenze civ. n. 19 mapp. 205:

Al piano interrato

- 58 cantine; locale centrale termica, autoclave e locale contatori, 6 cantine comuni a servizio della casa.

Al piano terra

- Hall condominiale di accesso al fabbricato, 5 unita' immobiliari ad uso ufficio, 4 sbarchi delle scale e ascensori (C - D - E e F) condominiale, alloggio del custode.

Ai piani in elevazione dal 1^ al 7^

- 56 appartamenti muniti ciascuno di pianerottolo e sbarchi ascensori condominiali.

Al piano B^

- copertura a falde e 4 vani destinati a locali macchine ascensori.

In totale le proprieta' private condominiali, nella consistenza attuale, alla data di formazione del presente Regolamento, sono costituite da:

MAPP. 205

36	CANTINE		
3	MAGAZZINI		
4	SOTTO NEGOZI		
4	NEGOZI		
	UFFICI	Scala A - N. 3	
	"	Scala B - N. 4	
			N. 7

	APPARTAMENTI	Scala A - N. 12	
	"	" B - N. 17	
			N. 29

MAPP. 87

58	CANTINE		
80	BOX	(Mapp. 87 e 203)	
21	POSTI AUTO	(Mapp. 89)	
1	POSTO AUTO	(Mapp. 203)	
5	UFFICI	Scala C - N. 2	
	"	Scala D - N. 1	
	"	Scala F - N. 2	
			N. 5

ABITAZIONE CUSTODE

APPARTAMENTI	Scala C	-	N. 14
"	" D	-	N. 14
"	" E	-	N. 14
"	" F	-	N. 14
			N. 56

PARTE II

Art. 3
ENTI CONDOMINIALI

Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti i Condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, installazioni e manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stessi come specificato dall'art. 1117 C.C. ed in particolare:

- a) il suolo su cui sorgono il fabbricati;
- b) le fondazioni e gli elementi costituenti la gabbia in cemento armato, i muri perimetrali di riempimento e di tamponamento, compresi quelli delle scale e dei vani ascensori, i solai e la copertura degli edifici;
- c) le due hall d'ingresso, le scale di accesso ai piani ed agli scantinati e relativi elementi accessori;
- d) aree comuni;
- e) la guardiola e l'alloggio adibito ad abitazione del custode con i relativi impianti di riscaldamento, ubicati nell'hall (mapp. 205);
- f) i locali delle autoclavi con i relativi macchinari e le colonne montanti dell'acqua sino alle saracinesche, escluse dalle singole proprietà;
- g) i locali ed i macchinari degli ascensori;
- h) la rete degli scarichi sino al punto di diramazione degli appartamenti e i locali depositi immondizie;
- i) gli impianti di illuminazione dei locali comuni compresi quelli delle scale, di gas e di energia elettrica sino ai contatori dei singoli utenti e l'impianto di citofono;
- l) i muri interni che dividono i locali sono di proprietà esclusiva dei singoli Condomini;
- m) i macchinari relativi all'impianto di riscaldamento sono comuni a tutti condomini dell'intero complesso immobiliare.

E' oggetto di proprietà comune anche quant'altro non sopra elencato che non risulta di proprietà esclusiva dei singoli Condomini.

Inoltre tutti i vani di proprietà sia comune che esclusiva dei singoli Condomini, posti ai due piani sotterranei, sono gravati di servitù passiva, per permettere l'ispezione di tubi, canne e fili elettrici.

Art. 4
MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

Sono vietate al singolo condomino innovazioni e modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'Assemblea.

Art. 5
CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E I SERVIZI COMUNI

Tutti i Condomini devono contribuire, secondo le proporzioni piu' avanti precisate, alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni elencate all'art. 3 del presente Regolamento, nonche' alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le stesse e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 C.C., alle spese per le Assicurazioni, nonche' a quelle per il servizio di portineria, illuminazione e pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua, riscaldamento, Amministrazione e per quelle eventuali liti condominiali, salvo recesso.

Il condomino non puo', rinunciando ai diritti sui beni comuni, sottrarsi a contribuire alla spesa per la loro conservazione.

Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comportera' l'obbligo del pagamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari alla misura del tasso debitore praticato dalle aziende di credito italiane sugli scoperti di conto corrente vigente al momento del verificarsi dell'inadempienza e con un minimo del 5% sulla somma dovuta.

Nel caso di perdurante morosita' l'Amministratore, in alternativa alla procedura di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, e' autorizzato ad emettere, nei confronti del Condomino moroso, tratte con spese per importi sino a concorrenza delle quote risultanti a carico del Condomino stesso, dai piani di riparto debitamente approvati dall'Assemblea, maggiorati degli interessi di cui al comma precedente e delle spese.

Art. 6
DESTINAZIONE ED USO DELLE SINGOLE UNITA'
IMMOBILIARI E DELLE PARTI COMUNI

I Condomini sono obbligati per se' ed aventi causa ad osservare le seguenti prescrizioni:

a) astenersi da qualsiasi comportamento che possa arrecare danno agli stabili o agli abitanti di essi, anche per ragioni di indole morale e che comunque contrastino col decoro e col carattere delle case destinate ad uso di civile abitazione, uffici e negozi;

b) allo scopo di permettere il tempestivo intervento in caso di necessita' il Condomino che si assenta oltre 24 ore dovra' consegnare le chiavi dell'appartamento al portiere od a persona di sua fiducia;

c) ogni Condomino dovra' consentire che nei locali di sua proprieta' si proceda, previo preavviso, alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministrazione o dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti. Comunque il Condomino potra' rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprieta' ove le opere possano eseguirsi dal di fuori ancorche' cio' comporti una maggiore spesa per il Condominio.

In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere, nei locali di loro proprieta' esclusiva l'esecuzione di opere o di lavori che possono interessare la stabilita' o l'estetica dell'edificio o parte di esso, debbono darne comunicazione scritta all'amministratore almeno 24 ore prima dell'inizio dei lavori stessi;

d) oltre le limitazioni previste dagli art. 1119 e 1121 C.C. e' fatto divieto:

di lasciare aperte le porte di appartamenti, cantine, e accessi ai sotterranei; di sporcare, ingombrare e occupare, in qualsiasi modo pianerottoli, scale, e tutti i locali e gli spazi di proprieta' comune; di disturbare i vicini con schiamazzi, rumori molesti, apparecchi elettrodomestici, canti, suoni e danze usando strumenti musicali in modo assordante o fastidioso, fermo restando che, dopo le ore 23.00 e prima delle ore 8 i suoni e i canti sono tassativamente proibiti e che in qualsiasi ora della giornata gli apparecchi radio e televisione, registratori e giradischi devono essere tenuti a basso regime; di gettare negli acquai e nei vani dei servizi materiali che possono ingombrare le tubazioni di scarico.

Le spese occorrenti allo sgombrò degli scarichi, come pure quelle derivanti dai danni agli impianti comuni saranno a carico di chi le ha provocate; qualora non venga rinvenuto il responsabile degli ingombri o di qualsiasi altro danno, le spese necessarie per la riparazione o sostituzione verranno ripartite fra i Condomini che usufruiscono della colonna ingombrata o della parte danneggiata in proporzione ai rispettivi millesimi; di tenere materiale infiammabile, esplosivo, corrosivo o maleodorante nei locali, nelle cantine; di tenere nei balconi vasi di fiori privi di sottovasi, di alloggiare animali negli spazi comuni o tenere nelle proprieta' individuali animali molesti o pericolosi, che possano arrecare danno o disturbo.

E' inoltre vietato in modo assoluto di destinare gli appartamenti ad uso di uffici pubblici o attivita' che comportino afflusso eccessivo di estranei, di gabinetti di cura ed ambulatori per malattie infettive e contagiose e ripugnanti, ad esercizio di affittacamere, pensioni, scuole di musica, di canto e di ballo ed a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillita' dei Condomini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio, salvo quanto gia' in essere.

Art. 7
BATTITURA DEI TAPPETI

La battitura dei tappeti, stuoie, coperte lenzuoli ed altri oggetti di vestiario potra' essere fatta soltanto dalle ore 8 alle ore 10 e solo all'interno dei balconi di ciascun Condomino e non al di fuori di essi.

Art. 8
USO DEGLI ASCENSORI

Gli ascensori devono essere adibiti al solo trasporto di persone. E' vietato l'uso degli ascensori ai bambini di eta' inferiore di anni 12, se non accompagnati da persona di eta' superiore alla predetta; nonche' agli animali anche se accompagnati.

E' vietato adibire gli ascensori al trasporto di merci, mobili ed oggetti che mal si conciliano col normale uso dello stesso. Negli ascensori e' vietato fumare. Ogni guasto per errata manovra o altro sara' riparato a spese della parte che ha provocato il guasto.

Art. 9
ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario del condominio e' annuale, con inizio al 1° Ottobre di ogni anno e termina al 30 Settembre di quello successivo.

Art. 10
RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per l'esercizio dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dall'Assemblea, verranno ripartite come segue:

a) l'assegno all'Amministratore, le spese di assicurazione, le spese straordinarie di interesse generale e di innovazione saranno ripartite proporzionalmente ai millesimi di proprieta' come dalla apposita colonna della tabella "A" allegata;

b) le spese di illuminazione delle scale, degli spazi e locali comuni, i canoni di acqua potabile e fognatura, le imposte e tasse, le riparazioni ordinarie delle parti comuni, salvo quanto stabilito in seguito, ed in genere tutte le spese, saranno ripartite proporzionalmente ai millesimi di spese generali attribuiti ad ogni proprieta' immobiliare come dall'apposita colonna della tabella "B" allegata;

c) in deroga all'articolo 1124 C.C., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e relativi accessori, compresi gli intonachi ed i rivestimenti delle pareti che ne costituiscono il vano, saranno ripartite secondo le tabelle "C" dei millesimi delle scale, allegate al presente regolamento;

d) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio degli ascensori saranno ripartite secondo le apposite colonne delle tabelle "D" allegate;

e) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento, nonche' per l'eventuale sua ricostruzione, saranno ripartite fra i Condomini secondo le apposite tabelle "E" allegate.

Nessuno dei Condomini potra' sottrarsi alla quota spese di riscaldamento, anche se i locali occupati non sono abitati durante la stagione invernale;

f) le spese relative al servizio di portierato saranno ripartite con le tabelle spese generali allegate al presente regolamento;

g) le spese per la manutenzione e conservazione dei soffitti e dei solai fra gli appartamenti saranno ripartite a norma dell'art. 1125 C.C.; quelle dei muri divisorii degli appartamenti saranno a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

X h) Le spese per la manutenzione e rifacimento del pavimento del corsello di disimpegno delle autorimesse, poste al piano seminterrato saranno a carico delle autorimesse private all'80%, al 12% edificio mapp. 87 e 8% edificio mapp. 205;

X i) Le spese per la manutenzione e rifacimento della pavimentazione al piano terra sara' cosi' ripartito:

- 10% ai posti auto
- 70% alle autorimesse
- 12% edificio (mapp. 87)
- 8% edificio (mapp. 205)

PARTE III

Art. 11
ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono i seguenti:

- L'Amministratore
- Il Consiglio di condominio
- L'Assemblea.

Art. 12
NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore viene nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno, salvo revoca e puo' essere rieletto.

Art. 13
POTERI DELL'AMMINISTRATORE

All'Amministratore spettano la sorveglianza e la manutenzione degli stabili e le altre attribuzioni di cui agli art. 1130 e 1131 C.C. e gli vengono conferiti i seguenti poteri:

- a) fare gli accertamenti legali e provvedere agli atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprieta' e del possesso del condominio nei confronti di terzi. Per le altre azioni l'Amministratore deve essere preventivamente autorizzato dall'Assemblea o, in caso di urgenza, dal Consiglio di condominio;
- b) ispezionare o fare ispezionare, previo preavviso, da incaricati di fiducia con mandato scritto l'interno degli appartamenti, uffici, negozi e cantine per eseguire lavori di interesse generale, nonche' per accertarsi del buon funzionamento degli impianti e condutture;
- c) disporre tempestivamente per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, secondo quanto deliberato in proposito dall'Assemblea. Eventuali anticipazioni e proroghe alle date consuetudinarie potranno essere fatte con l'approvazione dei Condomini;

d) assumere e licenziare il portiere con l'autorizzazione del Consiglio dei Condomini;

e) eseguire lavori nelle parti comuni, previa approvazione dell'Assemblea o, in caso di urgenza, previo nulla osta da parte del Consiglio dei Condomini.

Per fronteggiare le spese l'Amministratore sara' fornito di fondi dai vari Condomini nell'importo fissato dall'Assemblea.

Art. 14
COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede:

a) a tenere sempre aggiornata ed in perfetta regola la contabilita' ed i registri del condominio, ponendoli a disposizione del Consiglio dei Condomini ogni qualvolta questo li richieda ed in ogni caso prima di ogni assemblea;

b) a classificare le spese nei preventivi e nei rendiconti per la loro destinazione e a ripartirle tra i Condomini secondo le tabelle allegate;

c) a convocare l'Assemblea ordinaria entro 3 mesi dalla chiusura dell'esercizio, trasmettendo ad ogni condomino copia dei preventivi, dei rendiconti e dei progetti di ripartizione almeno 10 giorni prima della data fissata per la convocazione, mettendo a disposizione degli stessi, per lo stesso periodo documenti e giustificativi di cassa;

d) ad eseguire le deliberazioni dell'Assemblea.

Art. 15
CONSIGLIO DI CONDOMINIO

L'Assemblea generale condominiale puo' nominare un Consigliere effettivo ed un supplente per ciascuna scala, dei singoli fabbricati; nonche' un Consigliere effettivo ed un supplente in rappresentanza dei locali commerciali; tutti Essi costituiscono il Consiglio di Condominio. I Consiglieri restano in carica per la durata dell'esercizio di gestione per cui sono stati eletti e comunque sino a sostituzione e sono rieleggibili. I Consiglieri hanno funzione consultiva dell'Amministratore ed esercitano il controllo amministrativo e contabile della gestione, riferendone eventualmente all'Assemblea ordinaria con motivata relazione.

Essi eleggono fra di Loro un Presidente e nelle riunioni consiliari votano a maggioranza dei presenti, qualunque ne sia il numero, con un minimo di cinque. A parita' di voti prevale quello del Presidente.

Per la loro attivita' i Consiglieri non hanno diritto a compenso, salvo il rimborso di eventuali spese.

Art. 16
ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria entro il 31 Dicembre di ogni anno per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da tanti Condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea e' convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno 10 giorni prima della data fissata insieme con copia del rendiconto del bilancio preventivo, del progetto di riparto delle spese e del prospetto dei conti individuali. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del C.C.

Qualora l'Amministratore non vi provveda, benché regolarmente richiesto, l'Assemblea puo' essere convocata dal Consiglio di Condominio.

Art. 17
ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera sulla nomina, conferma o revoca dell'Amministratore e stabilisce la sua retribuzione, sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarita' dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di riserva; sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione ed investimento del fondo di riserva e sui prelevamenti del fondo stesso, sulle norme alle quali tutti i Condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillita', del buono stato delle cose comuni e del decoro degli edifici, sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio, osservate le disposizioni dell'art. 1138 C.C..

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1138 C.C..

Delle deliberazioni relative verra' redatto verbale da trascrivere in apposito registro.

Art. 18

Per la costituzione dell'Assemblea dei Condomini, la validita' delle sue deliberazioni, l'eventuale impugnazione delle stesse, la convocazione di assemblea straordinaria e l'intervento alla stessa si applicano i disposti degli articoli 1136, 1137 C.C., 66 e 67 disposizioni di attuazione del C.C..

Art. 19
DELEGHE

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche se estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse piu' di 3 deleghe alla stessa persona.

Art. 20

In caso di locazione a terzi il Condomino e' tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sara' responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento.

PARTE IV

N O R M E T R A N S I T O R I E

Art. 21
RISERVA DI FACOLTA'

Fintantoche' non sara' portata a termine la vendita di tutte le Unità Immobiliari del Complesso Condominiale,

ritto di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione dei beni o parte di essi e relativi impianti, di cui sia ancora proprietaria. L'esercizio di tale diritto non potra' mai dare luogo a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sara' svolto nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni urbanistiche.

Sino al termine anzidetto
potra' depositare atti modificativi del presente Regolamento e delle tabelle di caratura ad esso allegate, che si rendessero necessarie in dipendenza dell'attuazione del comma precedente o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palesi. Resta inteso che questa facolta' non potra' in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli Condomini.

Successivamente per qualunque modifica al presente Regolamento resta confermato quanto sancito al precedente art. 3.

Art. 22 AVVIO DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Per il primo esercizio di gestione, che si chiudera' al 30 Settembre 1991, ed eventualmente per parte del secondo, ma comunque non oltre il 31 Dicembre 1991 salva anticipata rinuncia, l'Amministrazione del Complesso Condominiale e' conferita

la condurra' - direttamente o a mezzo di Societa' o persona di propria fiducia che si riserva di designare effettuandone tempestiva comunicazione a tutti i Condomini e verso equo compenso - quale Mandatario comune di tutti i Condomini. Questi con l'accettazione del presente Regolamento conferiscono all'uopo, nonche' ai fini del comma successivo, alla stessa - ampio mandato fiduciario ed irrevocabile, anche nell'interesse del Mandatario e con promessa di rato e valido, ai sensi dell'art. 1723 del Codice Civile.

Per tali esercizi competeranno -
determinazione preventiva, il riparto ed il richiamo delle quote di concorso alle spese della gestione del Complesso Condominiale che, debitamente notificate dall'Assitalia a tutti i Condomini, sortiranno i medesimi effetti di un preventivo e riparto assemblearmente approvati e salvo conguaglio in sede di rendiconto.

Fino alla data del 31 Dicembre 1991, e' inoltre confermato mandato di svolgimento della funzione all'attuale custode, e piu' precisamente al Signor

Art. 23

Per quanto non e' disposto dal presente regolamento, o in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del Codice Civile.

TABELLA RAPPORTI AEROLUMINANTI RA/RI

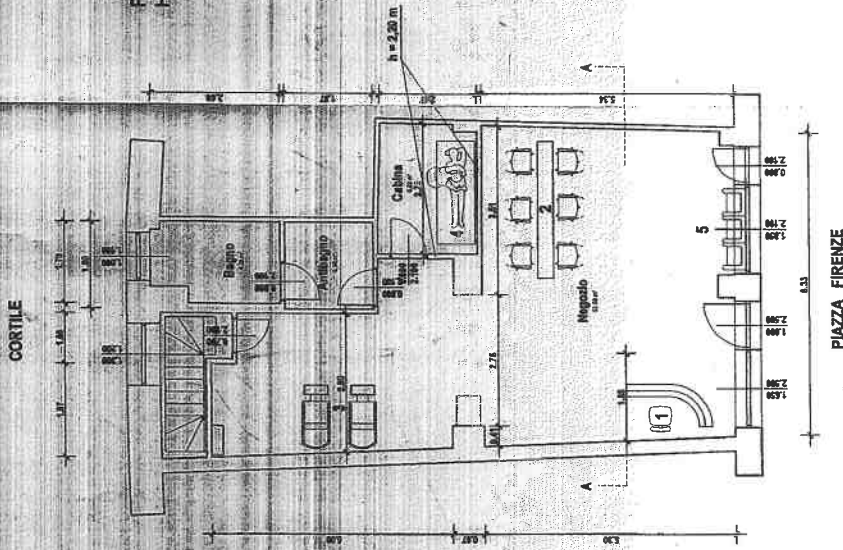
LOCALE	SUP. (mq)	BERRAMENTI	P.A. R.I.
NEGOZIO	52,86	permanenti: 1,80 x 1,20 transitori: 1,80 x 1,20 + 2,40 x 0,90	* 7,085 0,17
CABINA	9,33	permanenti: 1,80 x 1,20 transitori: 1,80 x 1,20 + 2,40 x 0,90	*
ANTIBAGNO	3,77	permanenti: 1,80 x 1,20 transitori: 1,80 x 1,20 + 2,40 x 0,90	*
BAGNO	4,06	permanenti: 1,80 x 1,20 transitori: 1,80 x 1,20 + 2,40 x 0,90	0,22
DISSEGNO	12,65	LOCALI AL PIANO INTERRATO	*
LOCALE TECNICO	9,35	1,20 x 1,80 + 1,20 x 1,00	*
RIPOSTOLO	10,74	permanenti: 1,80 x 1,20 transitori: 1,80 x 1,20 + 2,40 x 0,90	*
SPOGLIATOIO	11,80	permanenti: 1,80 x 1,20 transitori: 1,80 x 1,20 + 2,40 x 0,90	*

Per il R.I. all'altezza dei bracciati sono stati detratte i primi 60 cm dal pavimento.

* Tutti i locali usufruiscono anche di illuminazione con luce artificiale rispondente ai criteri della norma UNI 10380

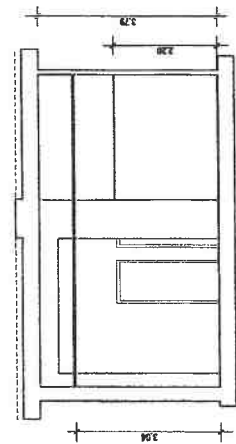
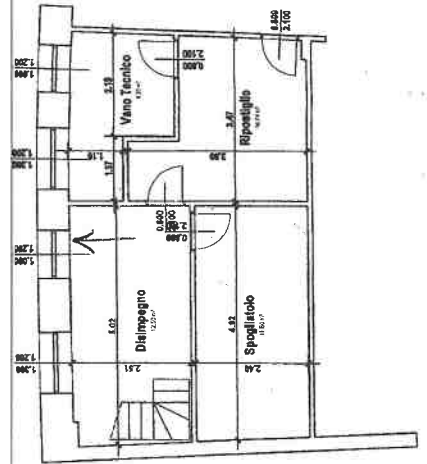
** La carenza di aerazione naturale verrà compensata nei locali da idoneo impianto di ventilazione meccanico di tipo forzato con presa d'aria da cortile ad altezza > 3,00 m

PIANO TERRENO
H = 9,04 m



- 1) cassa accoglienza/congedo clienti
- 2) postazioni per manicure
- 3) postazione per massaggio plantare/pedicure
- 4) postazione ceretta
- 5) attesa

PIANO INTERRATO
H = 3,37 m



DOTT. ING. MAR. Lello Costa Togni	IL COMMITTENTE
DISEGNO TAV. A	COMMITTENTE: PIAZZA FIRENZE N. 19 MILANO
SCALA 1:100	PROGETTO NEGOZIO DI MANICURE/PEDICURE SITO IN P.ZZA FIRENZE N. 19 MILANO
DATA 02/11/2015	OSSERVAZIONI RILIEVO PLANIMETRIA E SEZIONE



Ispezione telematica

Ispezione n. T4450 del 01/02/2026

per immobile

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI
MILANO

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 217 - Particella 205 - Subalterno 709

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 30/01/2026

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0217 Particella 00205 Subalterno 0709

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2006 - Registro Particolare 54163 Registro Generale 90591
Pubblico ufficiale TODISCO SERGIO Repertorio 168880/39004 del 18/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/04/2011 - Registro Particolare 16546 Registro Generale 25069
Pubblico ufficiale TODISCO SERGIO Repertorio 179682/45223 del 07/04/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 27/04/2011 - Registro Particolare 4692 Registro Generale 25070
Pubblico ufficiale TODISCO SERGIO Repertorio 179683/45224 del 07/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/03/2025 - Registro Particolare 11620 Registro Generale 16034
Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2062 del 21/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 04/11/2025 - Registro Particolare 55676 Registro Generale 78122
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 19249 del 25/10/2025

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 01/02/2026 Ora 11:49:07
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T4450 del 01/02/2026

per immobile

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI
MILANO

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25069

Registro particolare n. 16546

Presentazione n. 217 del 27/04/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 07/04/2011
Notaio TODISCO SERGIO
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 179682/45223
Codice fiscale TDS SRG 37S17 F839 X

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F205 - MILANO (MI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 217	Particella 205
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Subalterno 709
Indirizzo	FIRENZE		Consistenza 126 metri quadri
Interno	302 Piano	T S1	N. civico 19

Sezione C - Soggetti

A favore

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25069

Registro particolare n. 16546

Presentazione n. 217 del 27/04/2011

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LE PARTI CONTRAENTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE LA PARTE VENDITRICE E' IL CONCEDENTE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA E CHE PERTANTO, FIN DAL GIORNO DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO ALL'UTILIZZATORE, ORA PARTE ACQUIRENTE, DETTO IMMOBILE E' STATO GESTITO ED UTILIZZATO DALL'UTILIZZATORE STESSO, E QUINDI SENZA CHE LA PARTE VENDITRICE ABBAIA AVUTO ALCUN RUOLO NELL'UTILIZZO E NELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE MEDESIMO. PERTANTO LA PARTE VENDITRICE NON ASSUME ALCUN OBBLIGO DI GARANTIRE IL PACIFICO GODIMENTO DI QUANTO COMPRAVENDUTO NEI CONFRONTI DEI TERZI E NON RISPONDE DI EVENTUALI MOLESTIE, DI FATTO E DI DIRITTO. ESSA PARTE VENDITRICE PRESTA ALLA PARTE ACQUIRENTE LE DOVUTE GARANZIE PER VIZI, PER OGNI CASO DI EVIZIONE E GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA' E LA LIBERA DISPONIBILITA' DI QUANTO IN CONTRATTO, AD ESSA PERVENUTO CON ATTO A ROGITO NOTAIO SERGIO TODISCO IN DATA 18 OTTOBRE 2006 REPERTORIO N. 168880/39004 SOPRA CITATO; GARANTISCE INOLTRE LA LIBERTA' DELL'IMMOBILE DA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E DA DIRITTI DEI TERZI IN GENERE PREGIUDIZIEVOLI AL SUO DIRITTO. I RISCHI RELATIVI ALL'IMMOBILE, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, I RISCHI DERIVANTI DA PERIMENTO TOTALE O PARZIALE, DALL'ESISTENZA DI VIZI OCCULTI O DA DIFETTI DI QUALITA' ESSENZIALI, COME PURE LE CONSEGUENZE DA RESPONSABILITA' CIVILE NEI CONFRONTI DEI TERZI DERIVANTI DA CASO FORTUITO O DA FORZA MAGGIORE O COMUNQUE NON IMPUTABILI A NESSUNA DELLE DUE PARTI, SONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE IN APPLICAZIONE ANALOGICA DELL'ART.1523 CODICE CIVILE O COMUNQUE PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. LA PARTE ACQUIRENTE ESONERA LA PARTE VENDITRICE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN ORDINE ALL'APPARTENENZA DEI BENI IN OGGETTO A UN COMPLESSO CONDOMINIALE O A UN CONSORZIO O A QUALSIASI ALTRA FORMA ASSOCIATIVA DALLA QUALE DERIVINO ONERI O COSTI, IVI COMPRESI ONERI DERIVANTI DA SPESE CONDOMINIALI; ED INFINE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN ORDINE A EVENTUALI IMPOSTE E/O TASSE DI CUI NON SIA VIETATA LA RIVALSA, CHE DOVESSERO ESSERE ACCERTATE DALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA, RELATIVAMENTE AL SUDDETTO IMMOBILE, ANCORCHE' RIFERENTESI AD UN PERIODO ANTERIORE AD OGGI, E CIO' ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.L. 223/2006 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI
MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25069

Registro particolare n. 16546

Presentazione n. 217 del 27/04/2011

DALLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248, RESTANDO, PERTANTO, A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE OGNI EVENTUALE RELATIVO ONERE. STANTE LA CAUSA FINANZIARIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA E LA NATURA DI MERO INTERMEDIARIO FINANZIARIO DELLA PARTE VENDITRICE, LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO ED ACCETTA ESPRESSAMENTE CHE LA PARTE VENDITRICE NON FORNISCE ALCUNA GARANZIA IN MERITO ALLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI POSTI A SERVIZIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA, NE' TANTO MENO CONSEGNA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LORO CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'.

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio

Data 24/11/2025 Ora 09:38:56

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 232426050 del 22/11/2025

Richiedente: STFCLD

Nota di trascrizione 2025 DEL TRIBUNALE

DI MILANO
Registro generale n. 25069

Registro particolare n. 16546

Data di presentazione 27/04/2011

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

Avv. SERGIO TODISCO
NOTAIO
MILANO - Via Mercalli, 14
Tel. 02/58.31.61.91 - Fax 02/58.31.63.31

98

N. 179.682 di Repertorio N. 45.223 di Raccolta
COMPRAVENDITA CONSEGUENTE AD ESERCIZIO ANTICIPATO DEL DIRITTO
DI OPZIONE RELATIVO A CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, addì sette del mese di aprile, in Mila-
no, nel mio studio in Via Mercalli n. 14.

Avanti a me Avvocato SERGIO TODISCO, Notaio in Milano, i-
scritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono personal-
mente comparsi i signori:

PARTE VENDITRICE:

...to a ...
... domiciliato a ...
... interviene al presente
atto nella sua qualità di Quadro Direttivo della società
... capitale sociale Euro 255.000.000,00 intera-
mente sottoscritto e versato con sede in
... numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e
codice fiscale ...
... scritta alla Camera di Commercio
di ...
... scritta all'Albo delle Banche
al n. ...
... l'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca
d'Italia, società delegata ad intervenire al presente atto in
nome e per conto di ...
... sede i

... capitale sociale Euro 408.494.343,48 inte-
ramente sottoscritto e versato, numero di iscrizione al Regi-
stro delle Imprese di Milano e codice fiscal ...
... i-
scritta alla Camera di Commercio di Milano al n. ...
R.E.A., iscritta all'Albo delle Banche al ...
... d all'Albo
dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia, aderente al Fondo
Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di
Garanzia, appartenente al Gruppo Bancario
soggetta all'attività di direzione e coordinamento del

... occorrenti poteri a quanto
infra in forza di atto di delega a rogito Notaio Alfonso Ajel-
lo di Milano in data 1 febbraio 2010 repertorio n.
540145/80879, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5
il giorno 2 febbraio 2010 al numero 1855 serie 1T, e di atto
di delega e revoca a rogito Notaio Alfonso Ajello di Milano in
data 19 maggio 2010 repertorio n. 544114/81446, registrato
all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il giorno 21 maggio 2010
al numero 10508 serie 1T che in copie conformi agli originali
si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere
"A" e "B".

PARTE ACQUISTANTE:

...to ad ...
... domiciliato per la carica a
che interviene al presente atto nella sua qualità
di procuratore speciale della società
(società con unico socio)
... con sede in
... capitale sociale Euro 1.500.000,00 interamente versato, nu-
mero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codi-

REGISTRATO A MILANO
AGENZIA DELLE
ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 1
21/04/2011
#N. 17721
Serie 1T
€ 504,00

27 APR 2011

TDSSRG37S17F839X
rep. 179682/45223 /1

gen. 25069

Tr. part. 16546
217 27/04/2011



unito degli occorrenti poteri a quan-
ce fiscale
to infra in forza di procura speciale da me Notaio ricevuta in
data 1 aprile 2011 repertorio n. che in originale si
allega al presente atto sotto la lettera "C".
Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e
poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO:

- che con atto a mio rogito in data 18 ottobre 2006 repertorio
n. 168880/39004, registrato a Milano 5 il giorno 30 ottobre
2006 al n. 17585 serie 1T e trascritto a Milano 1° il giorno
31 ottobre 2006 ai nn. 90591/54163 la "
ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanzia-
ria alla società

), l'unità immobiliare
sita nel Comune di MILANO, Piazza Firenze n. 19, qui di segui-
to meglio descritta;

- che la "ava con la società
"

(parte acquirente ed ex utilizzatore) un
contratto di locazione finanziaria (leasing) n. , in da-
ta 18 ottobre 2006, registrato a Milano 1 in data 22 dicembre
2006 al n. 31949 serie 3T;

- che nel suddetto contratto di locazione finanziaria si con-
veniva a favore dell'utilizzatore il diritto di riscattare
l'immobile al termine del contratto medesimo;

- che la società in
qualità di utilizzatore, ha chiesto di esercitare anticipata-
mente l'opzione d'acquisto ivi pattuita;

- che a ad aderire a tale ri-
chiesta, fermo restando che la presente compravendita non eso-
nera la parte acquirente-ex utilizzatore dall'adempimento de-
gli obblighi previsti dal contratto di leasing.

tutto ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 - L me sopra rappresentata,

cede e vende

alla società

che come sopra rappresen-

tata accetta ed acquista

nominativamente

in Comune di MILANO, Piazza Firenze n. 19, la seguente porzio-
ne immobiliare: negozio con retro e servizio sito al piano
terreno, con annesso sottonegozio al piano primo interrato,
collegato da scala interna, il tutto distinto con il numero
interno 302.

Quanto sopra, intestato in ditta alla parte venditrice, risul-
ta censito al catasto edilizio urbano al foglio 217 - mappale
205 - subalterno 709 - Piazza Firenze n. 19 - piano T-S1 - zo-
na censuaria 2 - categoria C/1 - classe 8 - metri quadrati 126
- R. Euro 5.830,59.

coerenze da nord in senso orario;

- del negozio: unità interno 301, Piazza Firenze, altra proprietà, cortile comune;

- del sottonegozio: corridoio comune, sottonegozio interno 301, altra proprietà, cortile comune.

Salvo errore e come in fatto e con annesse le conseguenti quote di comproprietà, spettanti in base alla legge ed ai pregressi titoli di proprietà, compravendute insieme all'unità immobiliare sopra descritta.

A miglior identificazione, la porzione immobiliare in oggetto risulta graficamente rappresentata nella relativa scheda catastale, che, presa in visione, approvata e firmata dai Compartmenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

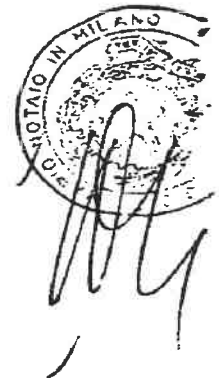
La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena regolarità catastale della porzione immobiliare in oggetto e dichiara che i dati catastali innanzi indicati e la relativa sopra allegata planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto della porzione immobiliare medesima, poiché non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La parte acquirente, in qualità di utilizzatore delle porzioni immobiliari in contratto, dichiara di aver avuto la disponibilità della porzione immobiliare in oggetto fino alla data odierna e ne dichiara la piena regolarità catastale, obbligandosi pertanto a tenere indenne la parte venditrice da ogni responsabilità a riguardo.

Art.2 - La parte venditrice dichiara che il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di quest'atto è alla stessa pervenuto in forza di atto a mio rogito in data 18 ottobre 2006 repertorio n. 168880/39004, registrato a Milano 5 il giorno 30 ottobre 2006 al n. 17585 serie 1T e trascritto a Milano 1° il giorno 31 ottobre 2006 ai nn. 90591/54163, atto al quale si fa riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e passive, obblighi di qualsiasi natura, in esso costituiti o richiamati, da intendersi qui letteralmente trascritti e riportati.

Art.3 - La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 300.236,21 (trecentomiladuecentotrentasei virgola ventuno) oltre oneri fiscali e spese accessorie per un importo complessivo di Euro 301.286,21 (trecentounomila duecentoottantasei virgola ventuno), somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

Art.4 - Ai sensi della Legge n. 248 in data 4 agosto 2006 ed alla Legge n. 296/2006, le parti, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e previa ammonizione di



me Notaio sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che:
a) il prezzo di cui sopra è stato pagato mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna da

b) non si sono avvalse di un mediatore immobiliare.
Art.5 - La porzione immobiliare in contratto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, vincoli, accessioni e pertinenze, con tutte le relative servitù attive e passive anche non apparenti ed in particolare con quelle derivanti dalla costruzione dello stabile e del complesso edilizio condominiale di cui fa parte o eventualmente facesse parte la suddetta porzione, così come incombono o possono incombere o spettare alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con immissione della parte acquirente in preciso stato e luogo della società venditrice medesima.

Art.6 - Proprietà e possesso si trasferiscono alla parte acquirente da oggi. Si precisa che il materiale godimento del bene oggetto del presente atto è già di parte acquirente-ex utilizzatore in forza del contratto di leasing.
Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da oggi.

La parte acquirente, con il consenso di parte venditrice, subentra in tutti i diritti soggettivi, interessi legittimi, azioni, eventuali posizioni processuali della parte alienante riconducibili al bene, aspettative e privilegi, in tutti gli obblighi, oneri, vincoli e soggezioni, in ogni situazione e posizione giuridica o di fatto, attiva o passiva, riferibili alla parte venditrice in dipendenza dei suoi titoli di legittimazione all'alienazione dei diritti oggetto del presente contratto. In particolare, la parte acquirente subentra in ogni diritto, obbligo, onere e vincolo sia derivato alla parte venditrice dalla stipula del contratto con il quale essa acquistò il bene in oggetto.

Art.7 - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che la parte venditrice è il concedente di un contratto di locazione finanziaria e che pertanto, fin dal giorno di consegna dell'immobile in oggetto all'utilizzatore, ora parte acquirente, detto immobile è stato gestito ed utilizzato dall'utilizzatore stesso, e quindi senza che la parte venditrice abbia avuto alcun ruolo nell'utilizzo e nella gestione dell'immobile medesimo.

Pertanto la parte venditrice non assume alcun obbligo di garantire il pacifico godimento di quanto compravenduto nei confronti dei terzi e non risponde di eventuali molestie, di fatto e di diritto. Essa parte venditrice presta alla parte acquirente le dovute garanzie per vizi, per ogni caso di evizione e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità

di quanto in contratto, ad essa pervenuto con atto a mio rogito in data 18 ottobre 2006 repertorio n. 168880/39004 sopra citato; garantisce inoltre la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni e da diritti dei terzi in genere pregiudizievoli al suo diritto.

I rischi relativi all'immobile, a titolo esemplificativo, i rischi derivanti da perimento totale o parziale, dall'esistenza di vizi occulti o da difetti di qualità essenziali, come pure le conseguenze da responsabilità civile nei confronti dei terzi derivanti da caso fortuito o da forza maggiore o comunque non imputabili a nessuna delle due parti, sono ad esclusivo carico della parte acquirente in applicazione analogica dell'art.1523 Codice Civile o comunque per espressa volontà delle parti.

La parte acquirente esonera la parte venditrice da qualsiasi responsabilità in ordine all'appartenenza dei beni in oggetto a un complesso condominiale o a un consorzio o a qualsiasi altra forma associativa dalla quale derivino oneri o costi, ivi compresi oneri derivanti da spese condominiali; ed infine da qualsiasi responsabilità in ordine a eventuali imposte e/o tasse di cui non sia vietata la rivalsa, che dovessero essere accertate dall'Amministrazione Finanziaria, relativamente al suddetto immobile, ancorché riferentesi ad un periodo anteriore ad oggi, e ciò anche ai sensi e per gli effetti del d.l. 223/2006 convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, restando, pertanto, a carico della parte acquirente ogni eventuale relativo onere.

Art. 8 - Stante la causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di mero intermediario finanziario della parte venditrice, la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente che la parte venditrice non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita, né tanto meno consegna la documentazione relativa alla loro certificazione di conformità.

Art. 9 - Ai sensi dell'articolo 40 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il rappresentante della società venditrice, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e previa ammonizione di me Notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara:

- che le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui compravenduta sono state realizzate anteriormente al 1° settembre 1967;
- che in data 3 luglio 2003, per l'esecuzione di modifiche interne riguardanti la porzione immobiliare qui compravenduta, è stata rilasciata dal Comune di Milano concessione in sanatoria per opere edilizie n. 15957 Atti nn. 112609.400/1986, con la precisazione che in pari data è stato rilasciato il relativo

certificato di abitabilità-agibilità per concessioni in sanatoria n. 15957 Atti nn. 112609.400/1986;
- che per l'esecuzione di modifiche interne all'immobile qui compravenduto, in data 9 agosto 2004 è stata presentata al Comune di Milano - Ufficio Condono Edilizio - PG 845362/2004, domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.L. n. 269/2003, convertito in Legge n. 326/2003, con la precisazione che l'oblazione, ammontante ad Euro 1.032,00 (milletrentadue virgola zero zero) è stata pagata con versamento sul C/C n. 255000 in data 30 luglio 2004 tramite bollettino VCY 0446 - Ufficio postale n. 38/524 - oneri concessori non dovuti;

- che successivamente non sono state apportate ulteriori modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori.

A tal fine la parte acquirente, quale utilizzatore dell'immobile qui trasferito dalla data di inizio della locazione finanziaria in forza del contratto citato in premessa, agli effetti del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001, resa edotta sulle responsabilità anche penali conseguenti a dichiarazioni false o reticenti, conferma la regolarità e la conformità edilizia, urbanistica e catastale del medesimo immobile. Garantisce inoltre di non avervi apportato modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di concessioni o autorizzazioni amministrative, confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui si trovava al momento della compravendita citata in premessa e sollevando integralmente comunque la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, accollandosi inoltre ogni ed eventuale onere ed obbligo conseguenti. In particolare, la parte acquirente assume a proprio esclusivo carico, con piena manleva di parte venditrice, eventuali accertamenti e/o modifiche in ordine ai dati catastali, ed a atti di rettifica successivi alla vendita.

Non si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica dell'area nuda circostante il fabbricato, trattandosi di area che ha una superficie inferiore a metri quadrati 5000 (cinquemila) e che costituisce pertinenza di fabbricato denunciato al N.C.E.U..

Art.10 - Ai sensi e per gli effetti della deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, come modificata dalle deliberazioni della Giunta Regionale della Lombardia 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e 22 dicembre 2008 n. 8/8745, si allega al presente atto sotto la lettera "E", l'attestato di certificazione energetica Prot. n. 15146-032772/10, valido fino al giorno 30 novembre 2020, presentato al Comune di Milano in data 3 dicembre 2010 PG n. 945380/2010, relativo all'immobile in contratto.

Con riferimento all'art. 10.4 della succitata deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 22 dicembre 2008 n.

8/8745, la parte venditrice dichiara ed attesta, a mezzo come sopra, che non esistono cause determinative della decadenza dell'idoneità dell'allegato attestato di certificazione energetica.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine al suddetto attestato di certificazione energetica.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara altresì di essersi assunta l'onere di procurare la elaborazione di detto attestato ed esonera pertanto la parte venditrice da ogni responsabilità in ordine alla corretta redazione di detto documento da parte di soggetto abilitato a norma della legislazione vigente.

Art.11 - Ai fini dell'applicazione dell'IVA, la parte venditrice attesta di rivestire la qualifica di impresa di locazione finanziaria, dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per la imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto, avente per oggetto il riscatto di un immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10, numero 8) ter lettera d) del decreto Presidente della Repubblica n. 633 del 1972 e di aver emesso, a norma dell'art. 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e con espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Art.12 - Spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Ai fini della registrazione del presente atto, le parti richiedono, a mezzo come sopra, l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, trattandosi di cessione di immobile strumentale per natura (ex art. 10, n. 8 ter, del D.P.R. 633/72), ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter.1., del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, come introdotto dall'art. 1, comma 15. n. 2), della Legge 13 dicembre 2010 n. 220.

I Componenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, da me letto ai Componenti, che lo approvano.

Consta questo atto di quattro fogli di cui occupa pagine quattordici e tre righe della presente, sottoscritto alle ore sedici.

Firmato:
Avv. Sergio Todisco Notaio

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO n. T1 4450 del 01/02/2026
Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156 Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25070
Registro particolare n. 4692 Presentazione n. 218 del 27/04/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	179683/45224
Data	07/04/2011	Codice fiscale	TDS SRG 37S17 F839 X
Notaio	TODISCO SERGIO		
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 350.000,00	Tasso interesse annuo 2,2%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi -	Spese -	Totale € 700.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata	15 anni	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	F205 - MILANO (MI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 217	Particella 205	Subalterno 709
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	126 metri quadri
Indirizzo	FIRENZE			N. civico 19
Interno	302 Piano	T S1		

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25070

Registro particolare n. 4692

Presentazione n. 218 del 27/04/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

I PROSIEGUO CHIAMATA PIU' SEMPLICEMENTE "BANCA"), A MEZZO DELL'INTERVENUTO SUO RAPPRESENTANTE, ACCORDA ALLA SOCIETA' NEL PROSIEGUO DI QUESTO ATTO PIU' SEMPLICEMENTE CHIAMATA "PARTE FINANZIATA"), CHE ACCETTA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1^ SETTEMBRE 1993, N. 385 "TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA", DA UTILIZZARE ENTRO IL 30 APRILE 2011. LA "PARTE FINANZIATA" SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLA SOMMA OGGETTO DEL FINANZIAMENTO L'INTERESSE ANNUO NOMINALE, RIDETERMINATO MENSILMENTE, IN MISURA PARI A PUNTI 1,00 (UNO VIRGOLA ZEROZERO) IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, ARROTONDATA ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZEROCINQUE) SUPERIORE, DEI TASSI GIORNALIERI EURIBOR TRE MESI RELATIVI AL MESE SOLARE PRECEDENTE QUELLO DI APPLICAZIONE, PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MEDIA CORRISPONDENTE ALL'1,20% (UNO VIRGOLA VENTI PER CENTO). IN DIPENDENZA DI QUANTO SOPRA, IL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE PER IL CORRENTE MESE DI APRILE E' PARI AL 2,20% (DUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) ANNUO NOMINALE. IN CASO DI TEMPORANEA INDISPONIBILITA' DEL PARAMETRO SOPRA INDICATO, SI UTILIZZERA' QUELLO ULTIMO CONOSCIUTO. QUALORA LA DISPONIBILITA' DEL SUCCITATO PARAMETRO VENGA MENO IN VIA DEFINITIVA, LA REVISIONE DEL TASSO SARA' EFFETTUATA SULLA BASE DEL TASSO BCE (BANCA CENTRALE EUROPEA), OBBLIGANDOSI LA "PARTE FINANZIATA" A CORRISPONDERE, SUL RESIDUO IMPORTO DEL FINANZIAMENTO L'INTERESSE ANNUO NOMINALE DI PUNTI 1,20 (UNO VIRGOLA VENTI) IN PIU' DEL TASSO BCE (BANCA CENTRALE EUROPEA), TEMPO PER TEMPO VIGENTE (OGGI PARI ALL'1% - UNO PER CENTO). QUALORA, PER QUALSIASI CAUSA, NON FOSSE PIU' POSSIBILE CALCOLARE COME SOPRA IL TASSO DI INTERESSE, LA

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25070

Registro particolare n. 4692

Presentazione n. 218 del 27/04/2011

"BANCA" POTRA' RICHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, CONCEDENDO, A RICHIESTA DELLA "PARTE FINANZIATA" UN NUOVO FINANZIAMENTO, DI IMPORTO NON SUPERIORE AL RESIDUO DEBITO ED ALLE CONDIZIONI CHE RISULTERANNO ESSERE VIGENTI PRESSO LA "BANCA", FINALIZZATO ALLA ESTINZIONE DEL PRESENTE FINANZIAMENTO. L'INDICE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) COMPRESIVO DEGLI INTERESSI E DEGLI ONERI CHE CONCORRONO A DETERMINARE IL COSTO EFFETTIVO DELL'OPERAZIONE, DEI QUALI LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI AVERE PRESO ATTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI FINANZIAMENTO, CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA DEL TASSO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) AI SENSI DELL'ARTICOLO 122 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1^A SETTEMBRE 1993 N. 385 E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONI E' PARI AL 2,268% (DUE VIRGOLA DUECENTOESSANTOTTO PER CENTO) PER IL FINANZIAMENTO ACCORDATO DALL'ISTITUTO. L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO AVVERRA' CON LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI: - A SEGUITO DI RICHIESTA SCRITTA DELLA "PARTE FINANZIATA"; - IN UNA O PIU' SOLUZIONI, IN RELAZIONE ANCHE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO, A GIUDIZIO DELLA "BANCA"; MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA DIPENDENZA N. 080 DELLA BANCA; - SOLTANTO DOPO CHE DALLA PARTE FINANZIATA SIANO STATE ADEMPIUTE TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DAL PRESENTE CONTRATTO E IN PARTICOLARE CHE SIA STATA COMPROVATA L'AVVENUTA ISCRIZIONE DELL'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO E L'INESISTENZA DI PRECEDENTI ISCRIZIONI, PRIVILEGI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, SALVO QUANTO GIA' EVENTUALMENTE PREVISTO NEL PRESENTE ATTO; - AD AVVENUTA COSTITUZIONE, NELLE FORME E CON LE MODALITA' RICHIESTE DALLA "BANCA", DI OGNI ALTRA GARANZIA EVENTUALMENTE PREVISTA PER LA CONCESSIONE DEL FINANZIAMENTO; - SEMPRECHE' LA "PARTE FINANZIATA" SI TROVI NEL PIENO E LIBERO ESERCIZIO DEI PROPRI DIRITTI, NON TROVANDOSI PENDENTE A SUO CARICO ALCUNA DELLE PROCEDURE DI CUI AL R. D. 16 MARZO 1942 N. 267. L'AMMORTAMENTO SARA' PRECEDUTO DA UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DECORRENTE DALLA DATA DI EFFETTIVA MESSA A DISPOSIZIONE DI TUTTO O PARTE DELL'IMPORTO FINANZIATO E FINO ALLA DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO. DURANTE IL PREAMMORTAMENTO SARANNO DOVUTI ALLA BANCA GLI INTERESSI CORRISPETTIVI NELLA STESSA MISURA PREVISTA PER L'AMMORTAMENTO. L'AMMORTAMENTO DECORRERA' DAL 1^A MAGGIO 2011 E LE RELATIVE RATE SCADRANNO CONSECUTIVAMENTE OGNI MESE, LA PRIMA IL 31 MAGGIO 2011 E L'ULTIMA IL 30 APRILE 2026. SUL DEBITO IN LINEA CAPITALE, TEMPO PER TEMPO IN ESSERE, LA PARTE FINANZIATA CORRISPONDERA' ALLA "BANCA" ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SOLARE GLI INTERESSI CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 2. NEL CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO, ALLE SCADENZE CONVENUTE, DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO IN LINEA CAPITALE E/O DEGLI INTERESSI MATURATI, LA "PARTE FINANZIATA", DOVRA' CORRISPONDERE SUGLI IMPORTI O SULLA PARTE DI ESSI NON PAGATI NEI TERMINI STABILITI, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI PUNTI PERCENTUALI 1 (UNO) IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA STABILITO, DA CONTEGGIARSI DAL GIORNO SUCCESSIVO A TALE SCADENZA FINO AL GIORNO IN CUI AVVERRA' L'EFFETTIVO PAGAMENTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA MA SOLTANTO PER LA VERIFICATA SCADENZA DEL TERMINE E CIO' SENZA PREGIUDIZIO ALCUNO DI QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO ARTICOLO 10. LA "PARTE FINANZIATA" AUTORIZZA FIN D'ORA L'ADDEBITO SUL PROPRIO CONTO CORRENTE PRESSO LA "BANCA", ALLE SCADENZE CONVENUTE, DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO IN LINEA CAPITALE E DEGLI INTERESSI MATURATI, NONCHE' DELL'IMPORTO RELATIVO AD EVENTUALI INTERESSI DI MORA, OBBLIGANDOSI PERTANTO A FAR CONFLUIRE SUL DETTO CONTO CORRENTE, PER LE SINGOLE SCADENZE, I FONDI NECESSARI. DETTI ADDEBITI, PERALTRO, NON RAPPRESENTANO NOVAZIONE DEL

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25070

Registro particolare n. 4692

Presentazione n. 218 del 27/04/2011

RAPPORTO ORIGINARIO, PER CUI COSTITUIRANNO LIBERAZIONE DELLE RATE DOVUTE SOLTANTO NELL'IPOTESI CHE A FRONTE DI ESSI VI SIA LA CORRISPONDENTE COPERTURA DEI FONDI. A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA "BANCA", IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO COME SOPRA ACCORDATO, LA "PARTE FINANZIATA", COSTITUISCE A FAVORE DELLA "BANCA", CHE ACCETTA, IPOTECA DI PRIMO GRADO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) PER CAPITALE, OLTRE A EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) PER INTERESSI CONTRATTUALI A NORMA DELL'ARTICOLO 2, PER EVENTUALI INTERESSI DI MORA, COME SOPRA DETERMINATI, SPESE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI, RIPETIBILI ED IRRIPETIBILI, ANCHE SE NON LIQUIDATE CON SENTENZA, PREMI DI ASSICURAZIONE, IMPOSTE, TASSE ED ACCESSORI E PER OGNI ALTRA SPESA CUI LA "BANCA" DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO, E COSI' COMPLESSIVAMENTE PER LA SOMMA DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) SOPRA GLI IMMOBILI DESCRITTI AL PRECEDENTE QUADRO "B". PER TUTTI GLI EFFETTI CONTRATTUALI, LA "BANCA" ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN LEGNANO LARGO FRANCO TOSI N. 9 E LA "PARTE FINANZIATA" ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO IN MILANO VIA LARGA N. 9. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA "BANCA" ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 28 CODICE
PROCEDURA CIVILE LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE UNICO FORO COMPETENTE PER LE EVENTUALI CONTROVERSIE NASCENTI DAL PRESENTE CONTRATTO SARA' QUELLO DI MILANO.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 78122

Registro particolare n. 55676

Presentazione n. 28 del 04/11/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 25/10/2025

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P.

Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 19249

Codice fiscale 801 886 50156

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 217

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Particella 205

Consistenza

Subalterno 709

126 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 78122

Registro particolare n. 55676

Presentazione n. 28 del 04/11/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE:SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 223.565,30.= OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PR ECETTO.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16034

Registro particolare n. 11620

Presentazione n. 7 del 11/03/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2062
Data	21/02/2025	Codice fiscale	801 886 50156
Pubblico ufficiale	ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P.		
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1			
Comune	F205 - MILANO (MI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 217	Particella	205	Subalterno 709
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		126 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16034

Registro particolare n. 11620

Presentazione n. 7 del 11/03/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE:SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 219.610,74.= OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PR ECETTO.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 90591

Registro particolare n. 54163

Presentazione n. 394 del 31/10/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/10/2006
Notaio TODISCO SERGIO
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 168880/39004
Codice fiscale TDS SRG 37S17 F839 X

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 205 Subalterno 709
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 126 metri quadri
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 4450 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:41:19

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 90591

Registro particolare n. 54163

Presentazione n. 394 del 31/10/2006

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE LA BANCA HA ACQUISTATO L'IMMOBILE DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "B" AL SOLO SCOPO DI CONCEDERLO IN LOCAZIONE FINANANZIARIA ALLA SOCIETA'

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3738

Registro particolare n. 2360

Presentazione n. 26 del 21/01/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 22/12/2003
Notaio SIROLI MENDARO TESEO
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 674558
Codice fiscale SRL TSE 32B03 H501 A

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 387 Particella 294 Subalterno 22
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani
CIVILE
Indirizzo VIA BROLETTO N. civico 37
Piano 6

Immobile n. 2

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 205 Subalterno 50
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 72 metri quadri
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3738

Registro particolare n. 2360

Presentazione n. 26 del 21/01/2004

Piano T-S1

Immobile n. 3

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 205 Subalterno 51
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 70 metri quadri
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19
Piano T-S1

Immobile n. 4

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 205 Subalterno 52
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19
Piano T-S1

Immobile n. 5

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 205 Subalterno 53
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 54 metri quadri
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19
Piano T-S1

Immobile n. 6

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 87 Subalterno 105
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 6.5 vani
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19
Scala C Piano T

Immobile n. 7

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 87 Subalterno 32
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5 vani
Indirizzo PIAZZA FIRENZE N. civico 19
Piano T

Immobile n. 8

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3738

Registro particolare n. 2360

Presentazione n. 26 del 21/01/2004

Sezione urbana	-	Foglio	513	Particella	95	Subalterno	706
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI			Consistenza	7 vani		
Indirizzo	VIA MONTECATINI					N. civico	14
Piano	S1						

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO IN VIA BROLETTO 37 HA ANNESSO UN LOCALE CANTINA AL PIANO SOTTERRANEO.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI
MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 2360 del 21/01/2004

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Trascrizione presentata il 30/10/2004

Servizio di P.I. di MILANO 1

Registro particolare n. 53689

Registro generale n. 87275

Tipo di atto: 9112 - COMPRAVENDITA

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 87275

Registro particolare n. 53689

Presentazione n. 21 del 30/10/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 27/09/2004
Notaio SIROLLI MENDARO TESEO
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 692553
Codice fiscale SRL TSE 32B03 H501 A

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 9112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 2360 del 21/01/2004
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 387 Particella 294 Subalterno 22
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani
CIVILE
Indirizzo VIA BROLETTO N. civico 37
Piano 6

Immobile n. 2

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 217 Particella 205 Subalterno 50
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 72 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 87275

Registro particolare n. 53689

Presentazione n. 21 del 30/10/2004

Indirizzo	PIAZZA FIRENZE					N. civico	19
Piano	T-S1						
Immobile n. 3							
Comune	F205 - MILANO	(MI)					
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	- Foglio	217	Particella	205	Subalterno		51
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	70 metri quadri			
Indirizzo	PIAZZA FIRENZE					N. civico	19
Piano	T-S1						
Immobile n. 4							
Comune	F205 - MILANO	(MI)					
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	- Foglio	217	Particella	205	Subalterno		52
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	65 metri quadri			
Indirizzo	PIAZZA FIRENZE					N. civico	19
Piano	T-S1						
Immobile n. 5							
Comune	F205 - MILANO	(MI)					
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	- Foglio	217	Particella	205	Subalterno		53
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	54 metri quadri			
Indirizzo	PIAZZA FIRENZE					N. civico	19
Piano	T-S1						
Immobile n. 6							
Comune	F205 - MILANO	(MI)					
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	- Foglio	217	Particella	87	Subalterno		105
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI		Consistenza	6.5 vani			
Indirizzo	PIAZZA FIRENZE					N. civico	19
Scala	C Piano T						
Immobile n. 7							
Comune	F205 - MILANO	(MI)					
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	- Foglio	217	Particella	87	Subalterno		32
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI		Consistenza	5 vani			
Indirizzo	PIAZZA FIRENZE					N. civico	19
Piano	T						
Immobile n. 8							
Comune	F205 - MILANO	(MI)					

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 87275

Registro particolare n. 53689

Presentazione n. 21 del 30/10/2004

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	513	Particella	95
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	7 vani	Subalterno	706
Indirizzo	VIA MONTECATINI			N. civico	14
Piano	S1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA PRESENTE SI RETTIFICA L'ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO TESEO SIROLI MENDARO DI ROMA IN DATA 22 DICEMBRE 2003 REP. N. 674558 RACC. N. 30331, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DELLE ENTRATE DI ROMA 1 IN DATA 9 GENNAIO 2004 NUMERO IN CORSO DA ATTRIBUZIONE, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1 IN DATA 21 GENNAIO 2004 AL N. 2360 DI FORMALITA' IN QUANTO DA UN PIU ATTENTO ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE, IN DETTO ATTO SI SONO RILEVATI ALCUNI ERRORI, IMPRECISIONI ED OMISSIONI, COMUNQUE, NON RIGUARDANTI LA EFFETTIVA UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASFERIMENTO, E PIU PRECISAMENTE: NELLE DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 CONTENUTE NEL- L'ARTICOLO 2) DEL DETTO ATTO: -IN RIFERIMENTO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE UBICATA IN MILANO, VIA BROLETTO, CITATA AL PUNTO 30) DELL'ARTICOLO 1 DELL'ATTOSOPRAMENZIONATO, OCCORRE FAR RISULTARE CHE PER OPERE REA- LIZZATE IN ASSENZA DI LICENZA, E STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI MILANO AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 2318 IN DATA 12 SET- TEMBRE 2002 CON RELATIVO CERTIFICATO DI ABITABILITA'; -IN RIFERIMENTO ALLE PORZIONI IMMOBILIARI UBICATE IN MILANO, PIAZZA FIRENZE N. 19, CITATE AL PUNTO 31) DELL'ARTICOLO 1 DELL'ATTO SOPRAMENZIONATO,

Ispezione telematica

Motivazione RGE 1015-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 5938 del 01/02/2026

Inizio ispezione 01/02/2026 11:58:37

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 87275

Registro particolare n. 53689

Presentazione n. 21 del 30/10/2004

RELATIVAMENTE ALLA LICENZA EDILI-ZIA N. 1549, SI PRECISA CHE LA DATA DI RILASCIO E DELL'8 AGOSTO 1967 E NON IL 27 DICEMBRE 1967, COME RIPORTATO IN ATTO, INOLTRE, PER LE OPERE REALIZZATE AGLI IMMOBILI STESSI IN AS- SENZA DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE, E STATA PRESENTATA AL COMUNE DI MILANO DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO IN DATA 26 MARZO 1986 PROT. N. 112609, COME CORRETTAMENTE CITATA IN ATTO, E PER LA QUALE E STATA RILASCIATA CONCESSIONE IN SANATORIA N.15957 IN DATA 3 LUGLIO 2003 E RELATIVO CERTIFICATO DI ABITABILITA, PERTANTO, NON E IN CORSO DI DEFINIZIONE, COME RIPORTATO NELL'ATTO. SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO IN VIA BROLETTO 37 HA ANNESSO UN LOCALE CANTINA AL PIANO SOTTERRANEO.

Direzione provinciale I di Milano

e, p.c. Ing. Claudio Stefani
p.e.c.:
claudio.stefanati@ingpec.eu

**OGGETTO: Richiesta di informazioni contratto di locazione in corso di validità
- CTU - Procedura esecutiva n. 1015/2025 R.G.E. - Tribunale di
Milano -
- Inoltro per competenza**

Gentili colleghi,

trasmetto, per competenza l'istanza in oggetto, pervenuta via p.e.c. (prot. n. 152074 del 21/11/2025), finalizzata a conoscere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in corso di validità in capo alla società

presentata dall'ing. Claudio Stefani, in qualità di perito estimatore, nominato nell'ambito della Procedura esecutiva n. 1015/2025 R.G.E. presso il Tribunale di Milano.

Considerato il domicilio fiscale della società presente in anagrafe tributaria, associato all'Ufficio territoriale di Milano 1, la competenza per la trattazione della richiesta rientra nell'ambito della Direzione provinciale in indirizzo.

Cordiali saluti

LA CAPO REPARTO

Firmato digitalmente

**Firma su delega del Capo Ufficio*

prot.n. 2495/AOO del 09/06/2025

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Milano



Comune
di Milano

Permesso di Costruire n. 1134 del 15/11/2013

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
SERVIZIO MONITORAGGIO TERRITORIO
Ufficio Condono (.802.)

ATTI: 845362.0/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

In

PZ FIRENZE, 19

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di condono presentata in data **09/08/2004** atti p.n. e l'acclusa documentazione;

Visto l'art. 32 della Legge 24.11.2003 n° 326 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la L.R. 3.11.2004 n° 31;

Visti i Capi IV e V della legge 28.2.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'art. 107 del D.Lsg. 18.08.2000 n°267;

Visto //

Visto che risulta presentata la documentazione prevista dall'Allegato 1 della Legge 326/2003 ed in particolare le opere oggetto di condono risultano così accatastate:

FG. 217 MAPP. 205 SUB 708 - 709

Fatti salvi i diritti di terzi, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 23/12/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

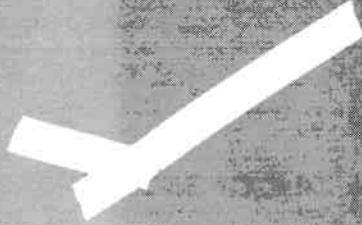
RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

[Redacted signature area]

Per le seguenti opere:

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AI PIANI TERRENO E INTERRATO PER L'UNITA' SUB. 706 ED AL PIANO TERRENO PER L'UNITA' SUB. 709.

Come da tipi che si allegano in copia con i numeri del presente Permesso di Costruire in sanatoria e di cui fanno parte integrante.



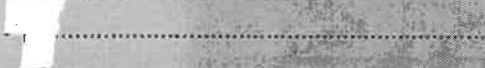
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



RELAZIONE DI CONSEGNA

Esatte € **72,82** per diritti di segreteria e marche erariali.

L'INCARICATO



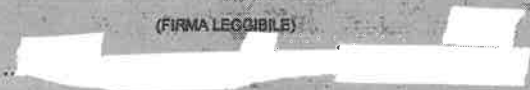
Il sottoscritto, nella sua qualità di



dichiara di aver ritirato copia della presente e n. ...**2**... tipi.

(FIRMA LEGGIBILE)

19 NOV, 2019



Milano,

Milano



Comune
di Milano

n. 1134 del 15/11/2013

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
SERVIZIO MONITORAGGIO TERRITORIO
UFFICIO CONDONO

Atti: 845362.0/2004

MILANO - _____

**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ
PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

(Legge 28/02/1985 n. 47)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Visto il Permesso di Costruire in sanatoria n. **1134** rilasciato il **15/11/2013** riguardante l'unità immobiliare ubicata in:

PZ FIRENZE, 19

Visto che, ai sensi dell'art. 52, l'opera oggetto di condono risulta regolarmente accatastata,

Vista l'allegata dichiarazione resa dall'intestatario del Permesso di costruire in sanatoria,

Ai sensi del 14 comma dell'art. 35, Legge 47/85 del 28/02/1985,

RILASCIATA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

a: _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Esatte € 44,40 a titolo di diritti di segreteria e marche erariali.

L'INCARICATO

FIRMA DI CHI RITIRA

DATA RITIRO

19 NOV. 2019

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Servizio Monitoraggio Territorio - Ufficio Condono
Via Edolo, 19
orari al pubblico mercoledì ore 9,00/12,00 - 14,00/16,30
Tel. 02.88453520

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO
S SPORTELLO UNICO PE
PG 771787/2013
PROT. S SPORTELLO UN
Del 28/11/2013
(S) CONTINUUM S.R.L.
28/11/2013

Rif.10301134

A



Oggetto:

Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria presentata con atti **845362.0/2004** in data **09/08/2004**
Immobile in

PZ FIRENZE, 19

Si da avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della legge 24.11.2003 n. 326 e successive modificazioni, che in data 15/11/2013 è stato emesso Permesso di Costruire in sanatoria relativo all'oggetto per le seguenti opere:

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AI PIANI TERRENO E INTERRATO PER L'UNITA' SUB. 708 ED AL PIANO TERRENO PER L'UNITA' SUB. 709.

Il Permesso di Costruire in sanatoria dovrà essere ritirato unitamente alla certificazione di agibilità speciale presso l'UFFICIO RITIRO PROVVEDIMENTI CONCESSORI CONDONO-AGIBILITA' SPECIALI-ABITABILITA' - Via Edolo, 19 - 1° Piano - stanza 103 dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle 12.00 - direttamente dalla S.V. o a mezzo di persona munita di delega scritta, consegnando l'allegata attestazione debitamente compilata e firmata.

Il ritiro del suddetto Permesso di Costruire e del certificato di agibilità è subordinato al pagamento, in contanti o Bancomat, di € **117,22** per diritti di Segreteria e marche erariali, così come disposto dalle Delibere D.G.M. del 03.11.04 n.2493 e n.494/92 e successive modificazioni, in ottemperanza al D.L. 8/93 convertito nella Legge 68 del 19/03/93, da effettuarsi direttamente presso l'UFFICIO sopra indicato, stanza 103, all'atto del ritiro della medesima.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Il responsabile del procedimento:

Milano



Comune
di Milano

Milano, 12/11/2013

RAPPORTO TECNICO

Atti: **845362.0/2004** In data: **09/08/2004**

Esibente:

Indirizzo:

CF/PI

INDIRIZZO ABUSO : PZ FIRENZE, 19

Vista la documentazione in atti, le opere oggetto di condono consistono in:
OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AI PIANI TERRENO E INTERRATO PER L'UNITA' SUB. 708
ED AL PIANO TERRENO PER L'UNITA' SUB. 709.

Visto l'art. 32 della Legge 24.11.2003 n° 326 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la L.R. 3.11.2004 n° 31;

Visti i Capi IV e V della Legge 28.2.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'articolo 107 del D.Lsg. 18.8.2000 n° 267;

Vista la disposizione Dirigenziale n° 14/2006;

Visto //

Ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Dati catastali: FG. 217 MAPP. 205 SUB 708 - 709

Il contributo di costruzione è stato globalmente determinato in €

verificata la presenza della documentazione essenziale prevista;

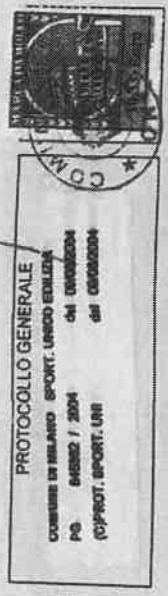
provveduto alla verifica dell'oblazione dovuta;

si dichiara conclusa formalmente l'istruttoria tecnica e si trasmette al Responsabile del Procedimento per la conclusione dello stesso.

Tipi da rilasciare: **2**

Il Tecnico Istruttore

vedi busta 307/2004



ORIGINALE/COPIA

AL COMUNE DI MILANO
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
 UFFICIO CONDONO EDILIZIO
 Via Ecolo, 19 - 20125 Milano

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
 ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in Legge 24.11.2003 n. 326

La sottoscritta _____
 Codice fiscale/partita IVA _____
 Residente (con sede in _____) _____
 in qualità di: Proprietario Locatario Altro (titolo reale) Altro
 Dati del proprietario: _____
 nome e cognome _____
 residente in _____ via _____

chiede il rilascio di:

- Permesso di costruire a sanatoria per le seguenti opere edilizie abusive rientranti nella tipologia d'abuso:
- Tipologia 1 - Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - Tipologia 2 - Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del D.L. n° 269 del 30/09/03 convertito in Legge 24.11.2003 n. 326;
 - Tipologia 3 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;
 - Tipologia 4 - Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;
 - Tipologia 5 - Opere di restauro o risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;
 - Tipologia 6 - Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità non valutabili in termini di superficie o di volume.

dichiara ai sensi dell'Art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 che

a) le opere sono state eseguite sull'area/sull'immobile sito in: Piazza Firenze 19 - Milano
 zona di decentramento: B
 identificato al N.C.E.U.C.T. _____ al foglio 217 mappale 308
 Sub. 50, 51

Destinazione d'uso: Commerciale

P. P. F. ...

DATI RELATIVI AL VERSAMENTO DELL'OBBLAZIONE
 da effettuarsi a mezzo bollettino di CCP n° 255000 intestato a
 Amministrazione P.T. - Obblazione Abusivismo Edilizio

Tabella 1. * Totale da versare _____ X 0,30 = _____

importo 1° versamento _____

Resto da versare _____ / 2 _____

importo rate _____ seconda rata _____

_____ terza rata _____

importo versato _____ 0 0 estremi del versamento VCC n° del _____

* L'importo della prima rata deve essere effettuato nella misura minima di € 1.700,00 ovvero per intero qualora l'importo dell'obblazione sia inferiore a tale cifra.

Tabella 2. Tipologie di abusi con valore fisso dell'obblazione **

Totale da versare _____ 1 0 3 2 . 0 0

importo versato _____ 1 0 3 2 . 0 0 estremi del versamento VCC n° 255000

** L'obblazione di importo fisso deve essere versata in un'unica soluzione.

DATI RELATIVI AL VERSAMENTO DELL'ANTICIPO ONERI
 da effettuarsi a mezzo bollettino di CCP n° 29354206 intestato Comune di Milano Oneri concessi condono edilizio

Tabella 3. * Totale da versare _____ X 0,30 = _____

importo 1° versamento _____

Resto da versare _____ / 2 _____

importo rate _____ seconda rata _____

_____ terza rata _____

importo versato _____ estremi del versamento VCC n° del _____

* L'importo della prima rata deve essere effettuato nella misura minima di € 500,00 ovvero per intero qualora l'importo dell'obblazione sia inferiore a tale cifra.

allega alla presente

- Attestazione del versamento dell'obblazione
- Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori
- Documentazione fotografica
- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (opere abusive di dimensioni superiori a 450 mc)
- Planimetrie in duplice copia
- Certificato idoneità statica (opere abusive di dimensioni superiori a 450 mc.)
- Documentazione catastale (copie planimetrica e rilevata di avvenuta denuncia di variazione)
- Parere/benessere di altri enti
- Altro (specificare) _____
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà _____

Si allega, ai fini della verifica dell'autenticità della sottoscrizione, copia di Documento d'identità del proprietario e/o richiedente.

Firma del Proprietario/Avente titolo _____

Genzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.s.p.a. in Comune di Milano
Piazza Firenze

dir. 15

Identificativi Catastali:

Sezione: _____
Foglio: 217
Particella: 205
Subalterno: 709

Compilata da:

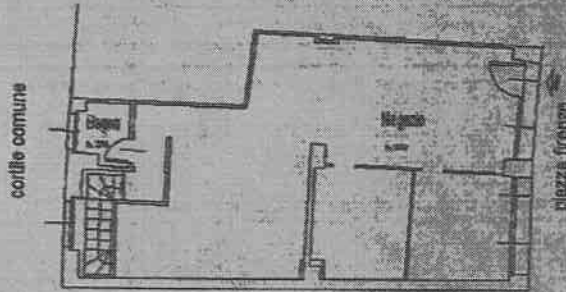
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

Scheda n. 1

Scala 1:200

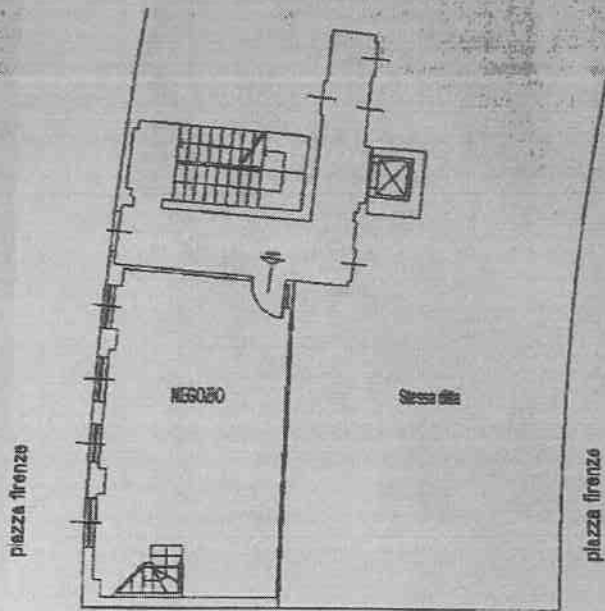
Stessa proprietà



Altra proprietà

PIANO TERRA

H: 3.78



Altra proprietà

PIANO PRIMO INTERRATO

H: 3.36





**agenzia del
Territorio**

Ufficio Provinciale di MILANO
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 03/08/04
Ora: 8.55.50
pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati

Comune di MILANO (Codice :C1AA)

Protocollo n.: MI0518768

Codice di Riscontro: 000ANX264

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Unità a dest. speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in variazione n.: -

Unità in costituzione n.: 1

Unità in soppressione n.: 1

Tipo Mappale n.: -

Motivo della variazione : VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	Dati di classamento proposti					Rendite
							ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Slip. Cal.	
1	C		217	205	709	PIAZZA FIRENZE n.19, p. T-S1	2	C01	8	126	128	5.830,59
2	S		217	205	51							

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 001142509/2004

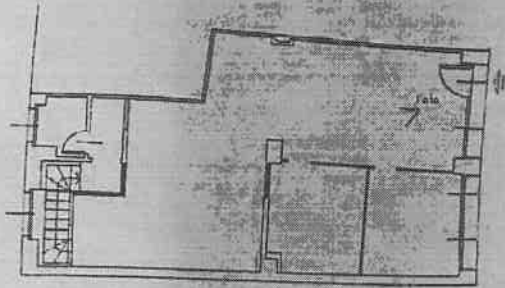
Importo della liquidazione: Euro 25,82

Data 03/08/2004

Protocollo n.: MI0518768

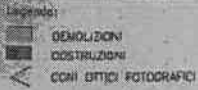


PIANO TERRA n=3.78

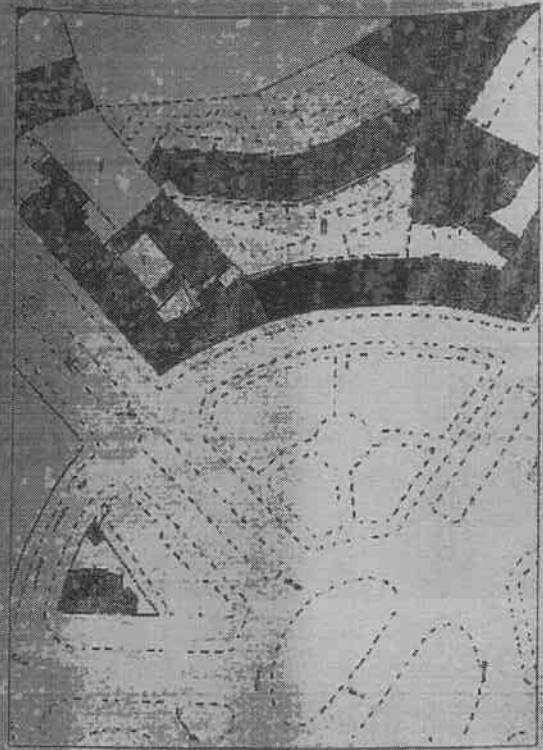


DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI

Scala 1:100



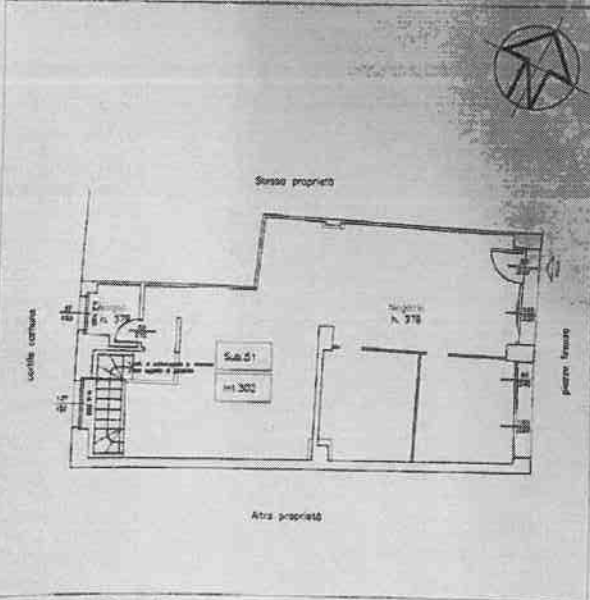
OPERE REALIZZATE P. TERRA:
MODIFICHE INTERNE TRAMITE
DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI TAVCLATI.



AEROFOTOGRAMMETRIA

Scala 1:1000

PIANO TERRA h=3.00/3.78



STATO ATTUALE

Scala 1:100



"SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA"
Ufficio Condono
TIPO APPROVATO DA TRATTENERE IN ATTI

IL TECNICO RILEVATORE

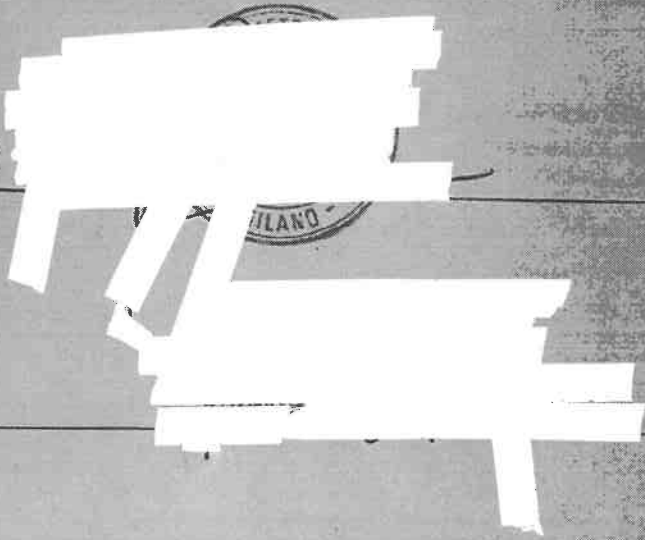
LA PROPRIETA'

DATA:	LUGLIO 2004	
AGG.TO:		COMMITTENTE:
FILE:		TITOLO:
VERSIONE:	AutoCAD LT 2002	PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA di sensi del DL 269/2003 convertito in legge 24/11/2003 n° 328
FORMATO:	83x59.4	IMMOBILE:
TAVOLA N°:	02	OGGETTO:
		PIAZZETTA Firenze 19 - Milano
		Piano Terra-Interrato 302 Fg 217 - Maop. 205 - Sub 51
		STATO: DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI-ATTUALE
SCALA:	1:100-1:1000	C.A. REALIZZATO:
		CONTROLLATO:
		TUTTI I DATI RIPRODOTTI A PAGINA DI LEGGE

"SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA"
 Ufficio Gondano
 TIPO APPROVATO DA TRATTENERE IN ATTI



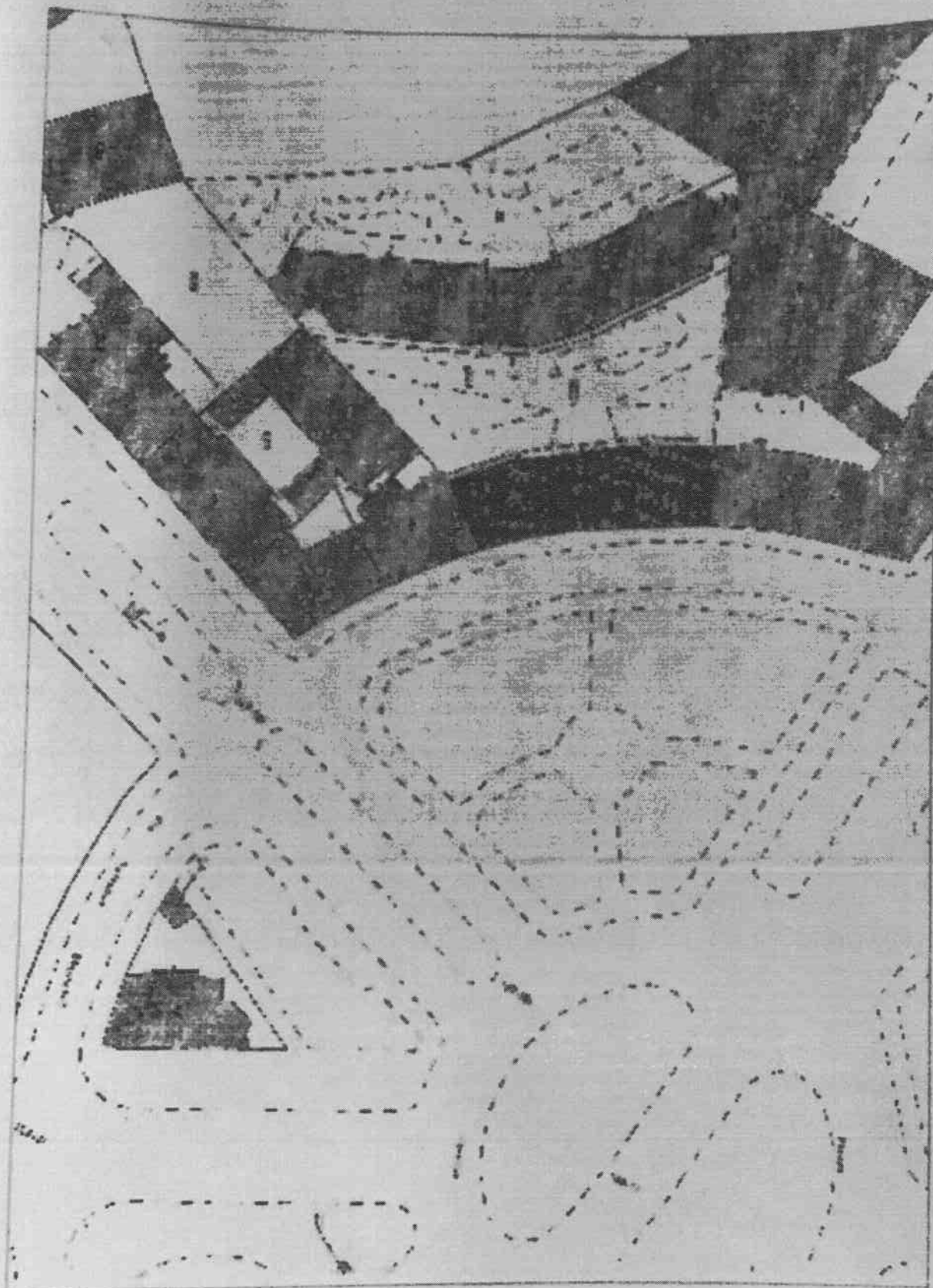
PERMESSO DI COSTRUIRE
 NO. 1134 15/11/03



IL TECNICO RILEVATORE

LA PROPRIETA'

DATA: LUGLIO 2004	[REDACTED]		
AGG.TO:	COMMITTENTE: [REDACTED]		
File:	TITOLO: PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA ai sensi del DL 269/2003 convertito in legge 24/11/2003 n° 326		
VERSIONE: AutoCAD LT 2002	IMMOBILE: Piazza Firenze 19 Milano		
FORMATO: 63x59.4	OGGETTO: Piano Terra-Interrato 302 Fg. 217 - Mapp. 205 - Sub. 51		
TAVOLA N. 02	STATO: DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI-ATTUALE		
SCALA: 1:100-1:1000	C.A.	REALIZZATO: Gf	CONTROLLATO: r.r.
			TUTTI I DIRITTI RISERVATI A NORMA DI LEGGE

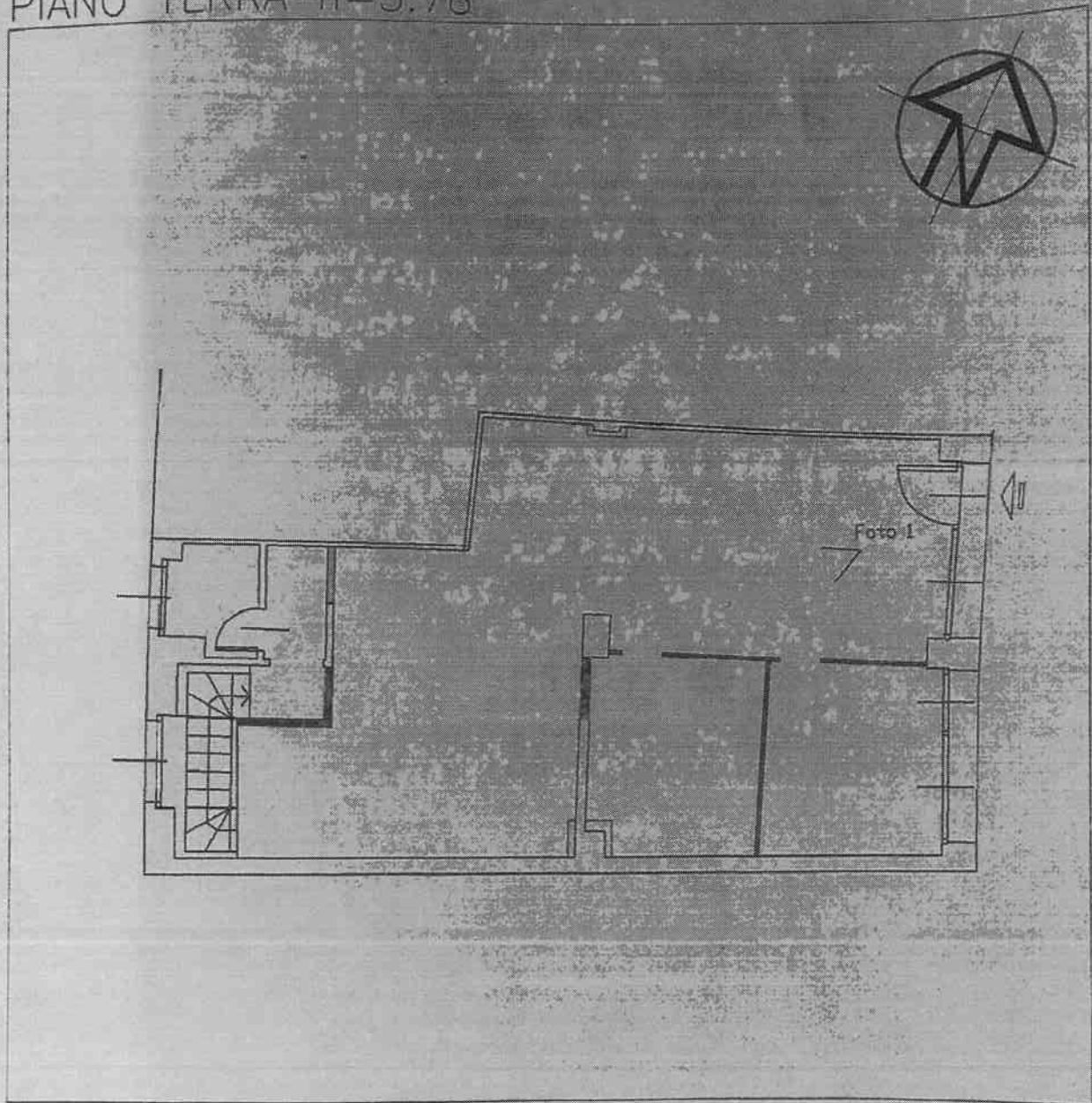


AEROFOTOGRAMMETRIA

Scale 1:1000






PIANO TERRA h=3.78



DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI.

Scala 1:100

Legenda:

-  DEMOLIZIONI
-  COSTRUZIONI
-  CONI OTTICI FOTOGRAFICI

OPERE REALIZZATE P. TERRA:
MODIFICHE INTERNE TRAMITE
DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI TAVOLATI.



COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
Ufficio Condono (600.602..602)

ATTI: 112609.400/1986

CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

In PZ FIRENZE, 19

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista la domanda di condono presentata in data 26/03/86 atti p.n.

Vista la documentazione alla stessa allegata;

Visto l'art. 31 della Legge 28.02.85, n. 47

Visto //

Visto il disposto dell'art. 35 - lett. e)- della Legge 47/85, in relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata.

VARIAZ. N° 13031 DEL 8.04.1986 - FG. 217 - MAPP. 87 - SUB. 98; VARIAZ. N° 13124 DEL 8.04.1986 - FG. 217 - MAPP. 205 - SUB. 47-48-49; VARIAZ. N° 13032 DEL 8.04.1986 - FG. 217 - MAPP. 87 - SUB. 49; VARIAZ. N° 13033 DEL 8.04.1986 - FG. 217 - MAPP. 87 - SUB. 3; VARIAZ. N° 13034 DEL 8.04.1986 - FG. 217 - MAPP. 205 - SUB. 50-51; VARIAZ. N° 13035 DEL 8.04.1986 - FG. 217 - MAPP. 205 - SUB. 52-53; VARIAZ. N° 56037 DEL 31.07.1990 - FG. 217 - MAPP. 87 - SUB. 34;

Fatti salvi i diritti di terzi,

Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge 25.02.1985, n. 47.

RILASCIA CONCESSIONE IN SANATORIA

[Redacted signature area]

Per le seguenti opere:

- AL PIANO SEMINTERRATO, MODIFICHE ALLE TRAMEZZE DEI BOX CON LA FORMAZIONE DI UN BOX IN PIU'.
- AL PIANO TERRA, FRAZIONAMENTO DI UNITA' COMMERCIALI DA DUE A QUATTRO.
- AL PRIMO PIANO POSTERIORE, FORMAZIONE DI DUE BALCONI PER MQ. 7,84 ED AMPLIAMENTO DI UNITA' RESIDENZIALE PER MQ. 36,00;
- AL PIANO SECONDO, ACCORPAMENTO DI DUE UNITA' AD USO UFFICIO.

Come da tipi che si allegano in copia con i numeri della presente Concessione in sanatoria e di cui fanno parte integrante.

Il contributo ex art. 3 e 10 della Legge 20.01.77 n. 10, così come dispone la Legge Regionale 10.06.86, n. 77, è stato globalmente determinato in Euro 1.058,27



IL DIRETTORE DI PROGETTO



RELAZIONE DI CONSEGNA

Esatte € 139,78 per bolli e diritti di segreteria, marche erariali e rimborso spese.

L'INCARICATO

Il sottoscritto, nella sua qualità di

- DCU / RAZ / CR 2181254M/95

dichiara di aver ritirata copia dell'presente An. & tni

Milano, *24/07/03*



CONTI CORRENTI POSTALI - Affestazione di Versamento BancoPosta

€ sul c/c n. **29354206**
di Euro **1058,27**

IMPORTO IN LETTERE *Milpecina autotlo 127*
INTESTATO A *CONVEG MILANO CONVEGNO ENLIZIO*
CAUSALE *ONERI CONCESSORI Conc. ENLIZIA N° 15957*
MILANO PZA FIRENZE 19 INT. 112609400/86

DEL 26.3.86
138/139 05 24-07-03 R1!
0015 €*1.058,27*!
VCY 0398 €*1,00*!
C/C 29354206

ESEGUITO DA
VIA - PAZZ
C LOCALITÀ



n. 15957 del 03/07/03

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO CONDONO

Atti:112609.400/1986

MILANO.- _____

**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ
PER CONCESSIONI IN SANATORIA**

(Legge 28/02/1985 n. 47)

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Vista la concessione in sanatoria n. **15957** rilasciata il **03/07/03** riguardante l'unità immobiliare ubicata in:

PZ FIRENZE, 19

Visto che, ai sensi dell'art. 52, l'opera oggetto di condono risulta regolarmente accatastata,

Vista l'allegata dichiarazione resa dall'intestatario della concessione in sanatoria;

Ai sensi del 14 comma dell'art. 35, Legge 47/85 del 25/02/1985,

RILASCIA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

a: _____

[REDACTED]

[REDACTED]

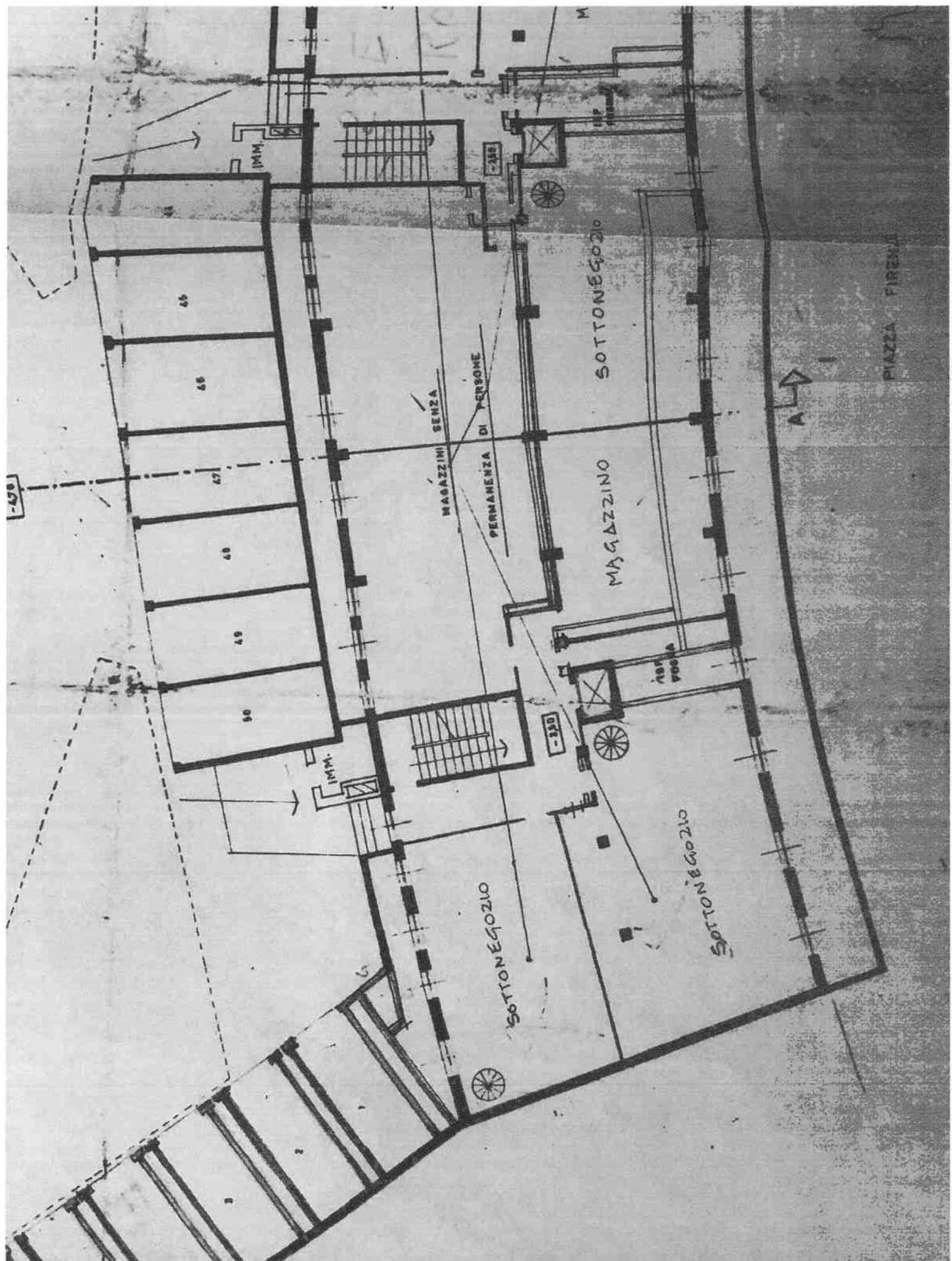
Esatte € 36,49 a titolo di diritti di segreteria marche erariali e rimborso spese

L'INCARIGATO

[REDACTED] FIRMA DI CHI RITIRA

DATA DI TIRO

26.07.03



-48

45

46

47

48

49

50

MAGAZZINI SENZA
PERMANENZA DI PERSONE

SOTTONEGOZIO

MAGAZZINO

SOTTONEGOZIO

SOTTONEGOZIO

PIAZZA FIRENZE

IMM.

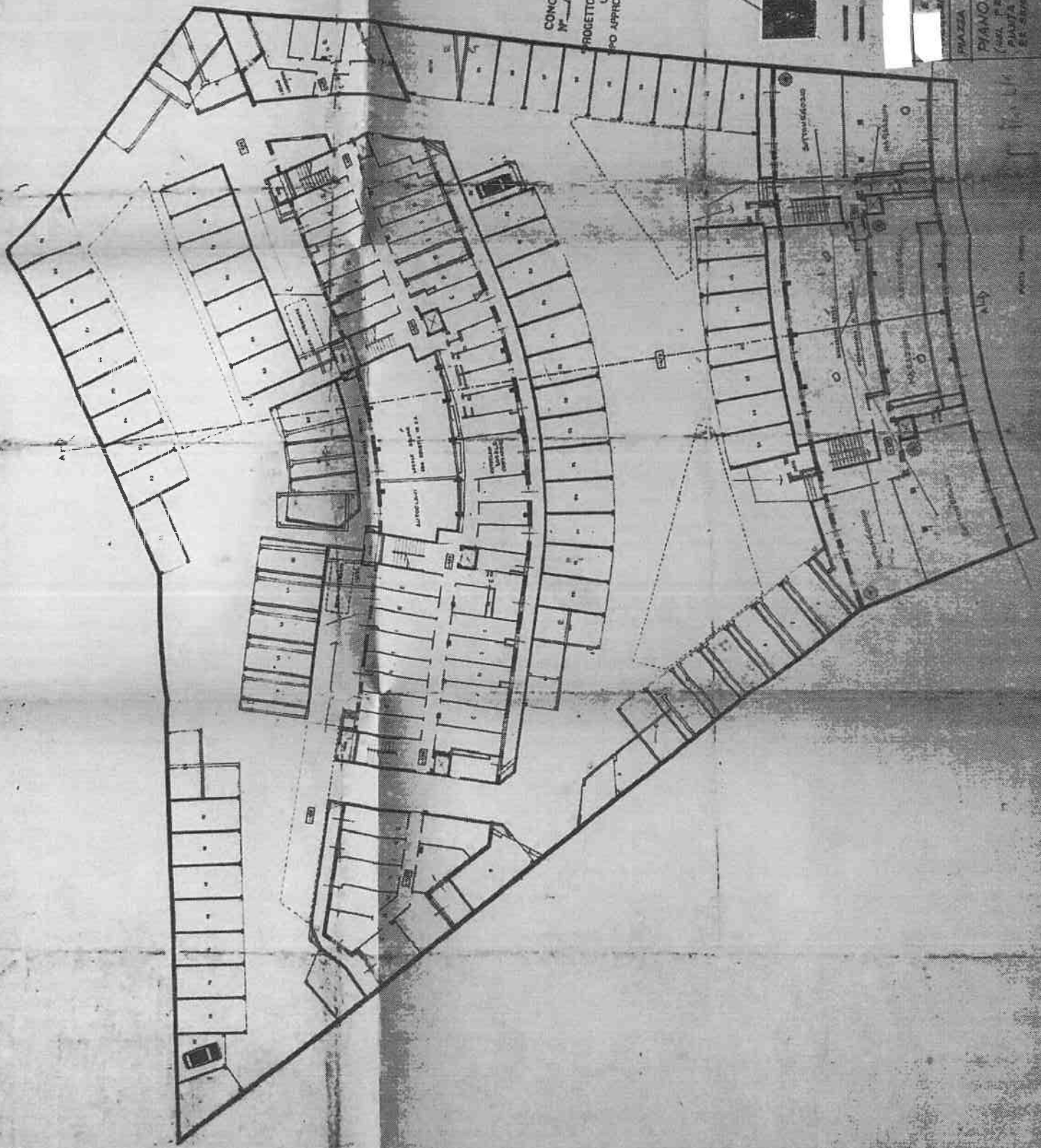
-120

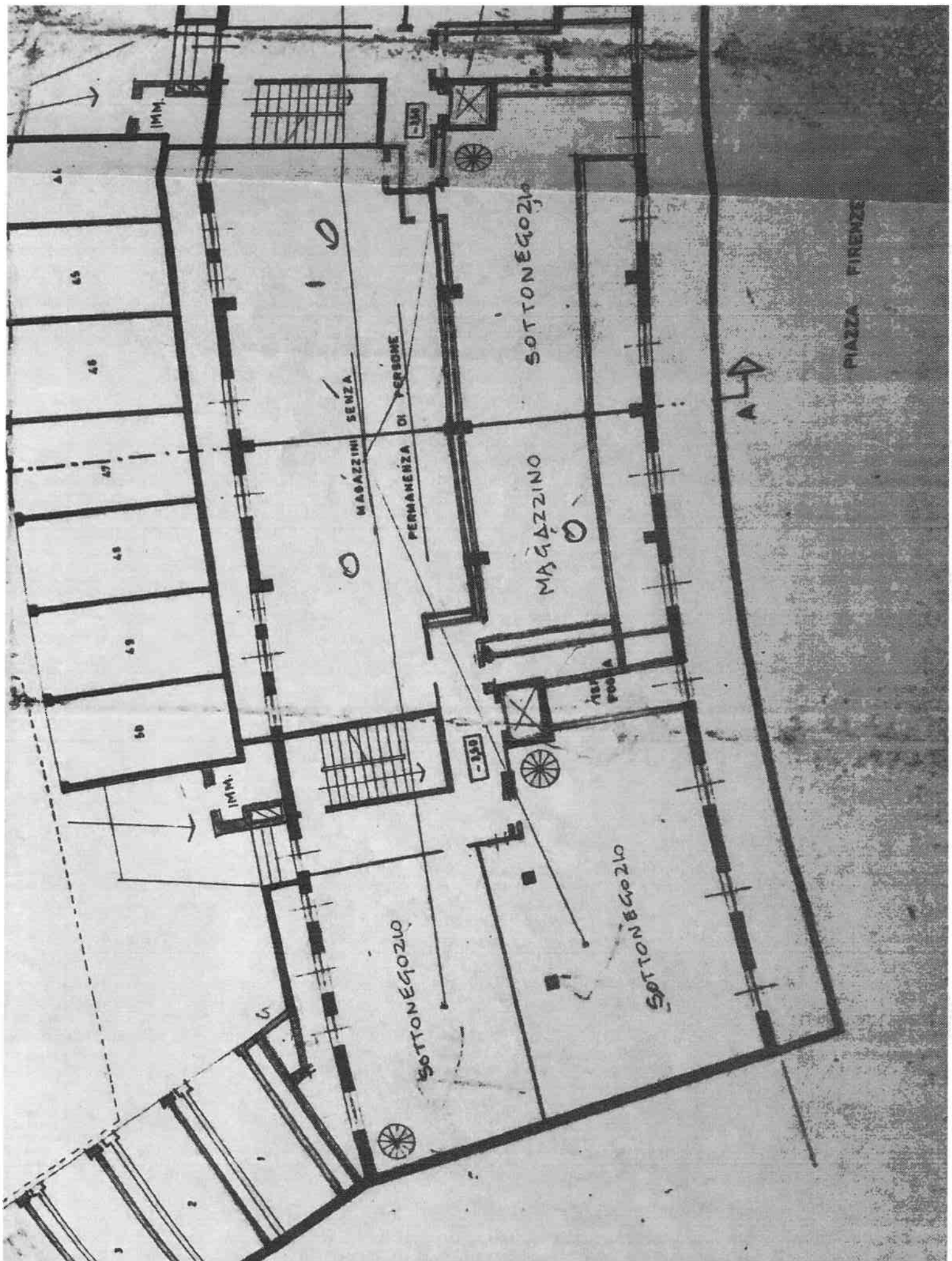
184
FOSSA

EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO TECNICO S.P.A.
67791 15/VI/86

CONCESSIONI IN SANATORIA
N° 5553 DEL 3/2/83
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
Ufficio Costruttore Edilizia
PO APPROVATO DA TRATTARE IN ATTI

PIAZZA SEMINTEGATO
PIAZZA SEMINTEGATO
PIAZZA SEMINTEGATO
PIAZZA SEMINTEGATO
PIAZZA SEMINTEGATO





IMM.

41

45

46

47

48

49

50

IMM.

5

MAGAZZINI
SENZA
PERMANENZA
DI PERSONE

SOTTONEGOZIO

MAGAZZINO

SOTTONEGOZIO

SOTTONEGOZIO

ALD

PIAZZA FIRENZE

-330

-330

180
1000

EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO PROTOCOLLO
67791 15 VII 86

4.483
NOV 11 0
Ostino



DEMOLIZIONE
COSTRUZIONE

PROGETTO STRALCIO EDILIZIA
Ufficio Condono Edilizio
TIPO APPROVATO DA TRATTENERE

STABILE AD USO ABITAZIONI -
NEGOZI - UFFICI -

PIAZZA FIRENZE, 19 - MILANO

PIANO TERRENO

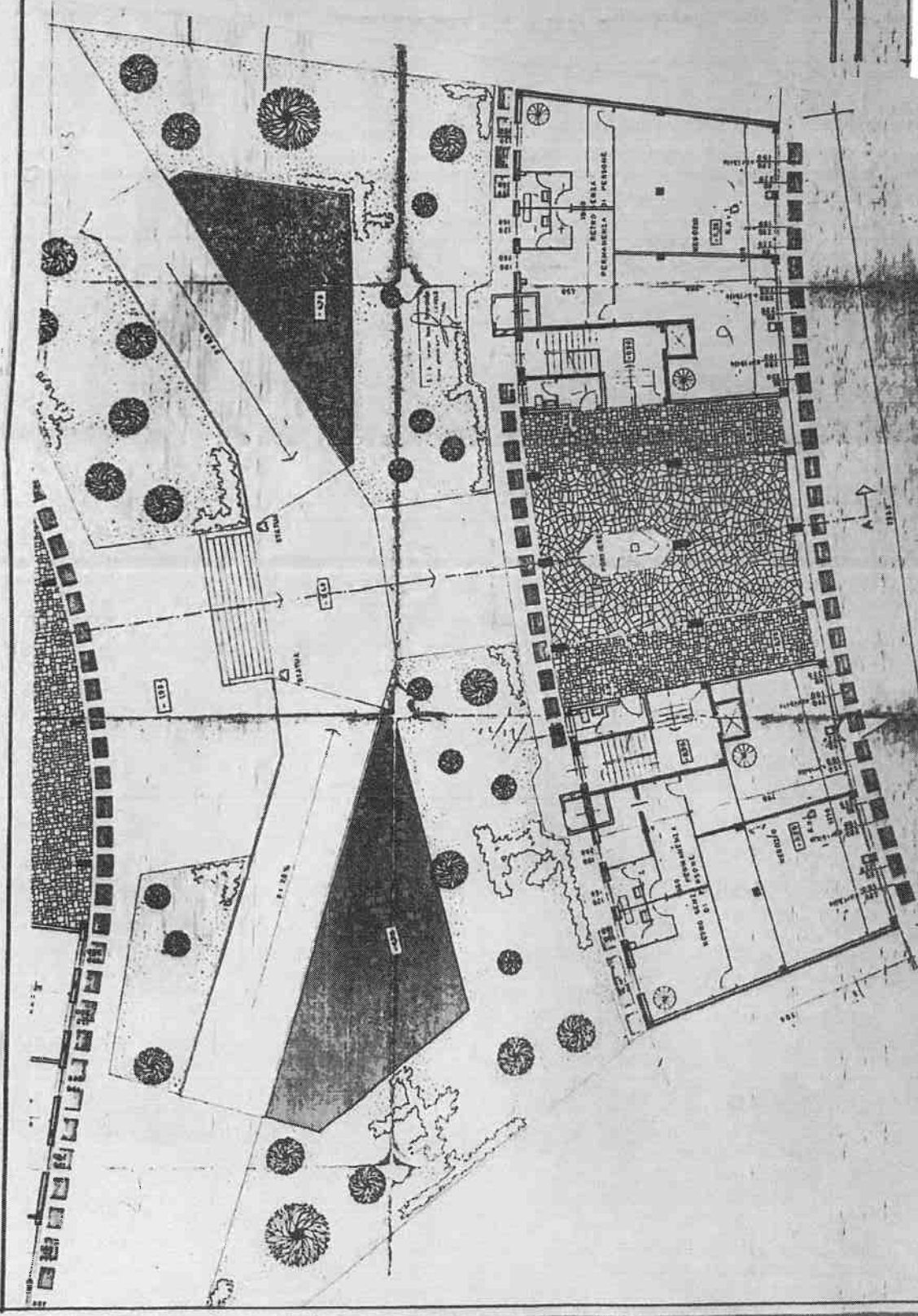
CORPO ANTERIORE

16

PA.PP.1/200

CONCESSIONI IN SANATORIA
N. 15533 DEL 12/05

R. 65



PIAZZA FIRENZE

Milano, 22 ottobre 2002



COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE
URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO EDILIZIA PRIVATA
Ufficio Condono

Via Edolo, 19

orario al pubblico mercoledì ore 9.00/12.00-
14.00/16.30

SPETT.

ATTI: 112609/86

OGGETTO: Condono edilizio art. 35 - L. 47/85 per unità immobiliare ubicata in

PIAZZA FIRENZE N° 19

Con riferimento alla domanda di condono edilizio ex legge 47/85 presentata in data 26/3/86 atti pari numero ed espletati gli accertamenti di cui all'art. 35 della legge sopra citata, dalla documentazione allegata si è rilevato che la domanda è relativa alle seguenti opere:

- Al piano seminterrato modificate tramezze del box con la formazione di un box in più;
- Al piano terra frazionamento di unità commerciali da due a quattro;
- Al primo piano posteriore formazione di due balconi di mq 7,84 ed ampliamento di due unità residenziali per mq 36,00;
- Al secondo piano accorpamento di due unità ad uso ufficio.

Il contributo per gli oneri ex art. 3 e 10 della Legge 10/77, così come dispone la L.R. 77/85, è stato globalmente determinato in € 1.996,79 così suddivisi:

oneri di urbanizzazione primaria	550,85
oneri di urbanizzazione secondaria	1.445,94
contributo commisurato al costo di costruzione smaltimento rifiuti	

Dovrà essere dunque versata la somma di euro 1.996,79 prima del ritiro della Concessione a Sanatoria che verrà rilasciata previa integrazione della seguente documentazione:

- | | |
|---|---|
| <p>1. _ ATTESTAZIONE VERSAMENTI OBLAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> A) acconto da versare alla presentazione</p> <p><input type="checkbox"/> B) 1° rata</p> <p><input type="checkbox"/> C) 2° rata</p> <p><input type="checkbox"/> D) 3° rata</p> <p><input type="checkbox"/> E) 4° rata</p> <p><input type="checkbox"/> F) conguaglio più interessi di mora</p> | <p>3. <input type="checkbox"/> DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</p> <p>4. <input type="checkbox"/> PLANIMETRIE IN DUPLICE COPIA SCALA 1:100</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> DOCUMENTAZIONE CATASTALE mod. 47/A-B1</p> <p>6. <input type="checkbox"/> DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI NOTORIETÀ'</p> <p>7. <input type="checkbox"/> CERTIFICAZIONE ANTIMAFIA</p> <p>8. <input type="checkbox"/> PERIZIA GIURATA</p> <p>9. <input type="checkbox"/> CERTIFICATO DI IDONEITÀ' STATICA</p> <p>10. <input type="checkbox"/> CERTIFICATO DI ISCRIZIONE CAMERALE</p> <p>11. <input type="checkbox"/> PARERE SOPRINTENDENZA BB.AA.</p> <p>12. <input type="checkbox"/> CERTIFICATO DI RESIDENZA VALIDO ALLA DATA DI PRESENTAZIONE</p> |
| <p>2. _ ATTESTAZIONE VERSAMENTO ANTICIPO ONERI</p> <p><input type="checkbox"/> A) acconto da versare alla presentazione</p> <p><input type="checkbox"/> B) 1° rata</p> <p><input type="checkbox"/> C) 2° rata</p> <p><input type="checkbox"/> D) 3° rata</p> <p><input type="checkbox"/> F) 4° rata</p> <p><input type="checkbox"/> F) conguaglio più interessi di mora</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> altro: 2° COPIA PLANIMETRIE SCALA 1:100</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> |

Pertanto, la domanda citata in premessa, si potrà considerare validamente presentata soltanto se completata dalla documentazione di cui sopra, da consegnare, con apposita istanza in carta libera, presso l'Ufficio, Via Edolo 19, 1° piano - tutti i giorni feriali dalle ore 9.00 alle ore 12.00 - il mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 entro e non oltre 90 gg. dalla data di notifica della presente, ai sensi dell'art. 2 commi 37/38 della L. 662/96, pena l'improcedibilità della richiesta di condono e il conseguente diniego di concessione in sanatoria per carenza di documentazione.

IL DIRETTORE DI PROGETTO

Responsabile del procedimento: Geom. _____
Pratica trattata da: Geom. _____

44/D N. PROG. 0100950503/8



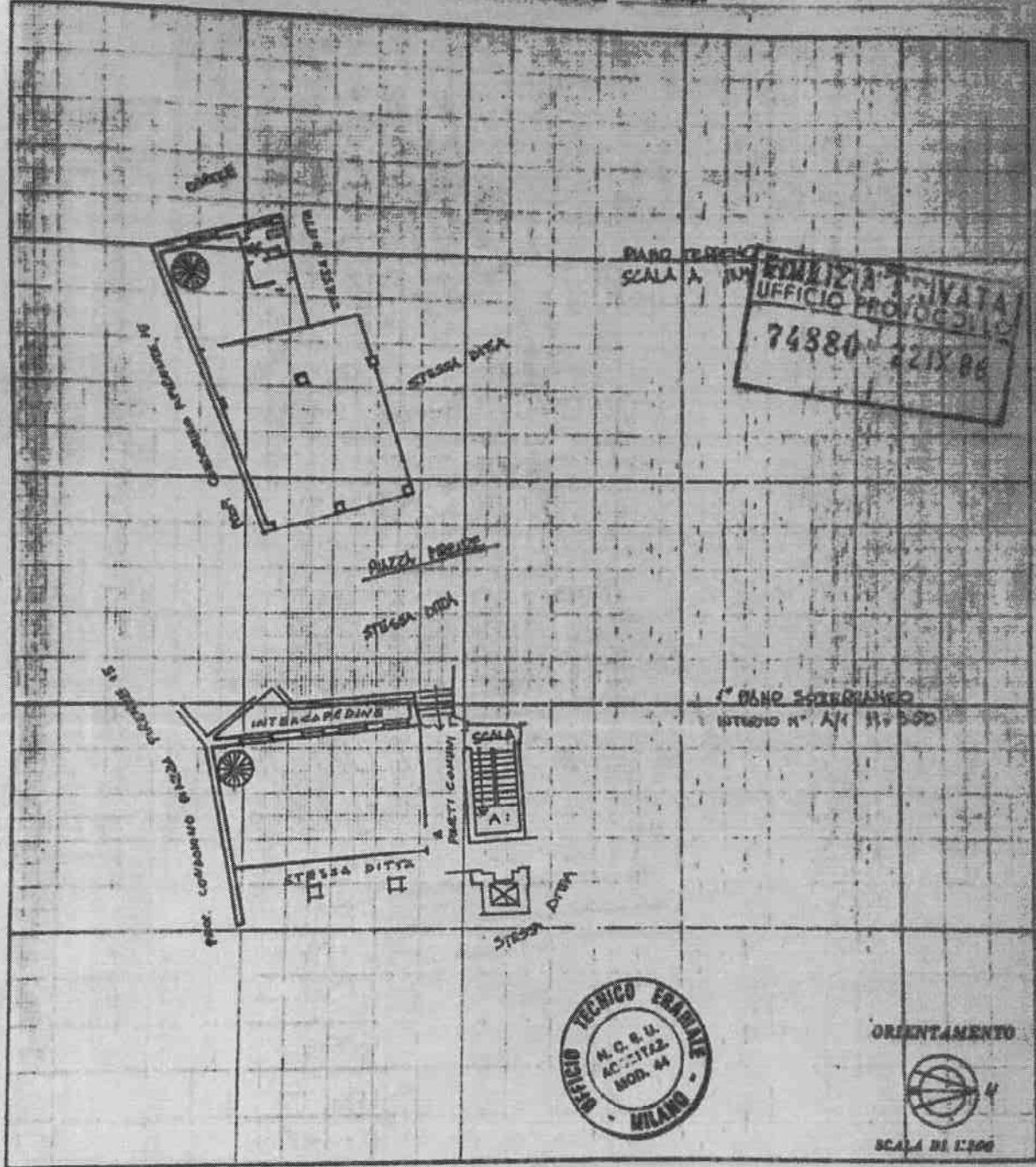
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO
Ditta ASSITALIA - LE ASSICURAZIONI ITALIANE S.P.A. con Sede a ROMA
Alligata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. T3002 10 APR 1966	SOSTITUISCE IN PARTE LE SCHEDE: PARTITA 172273 n° 217 n° 205 SUB. 1 PARTE Sub. 21
--	--

sub. 5 v

Completata dal Geometra
[Redacted]
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di COMO
DATA 8.3.1966
Firma: [Redacted]

ALLEGATI
A. 2. 2. - 215



47/D - N. PROGR. 0100950503/P

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

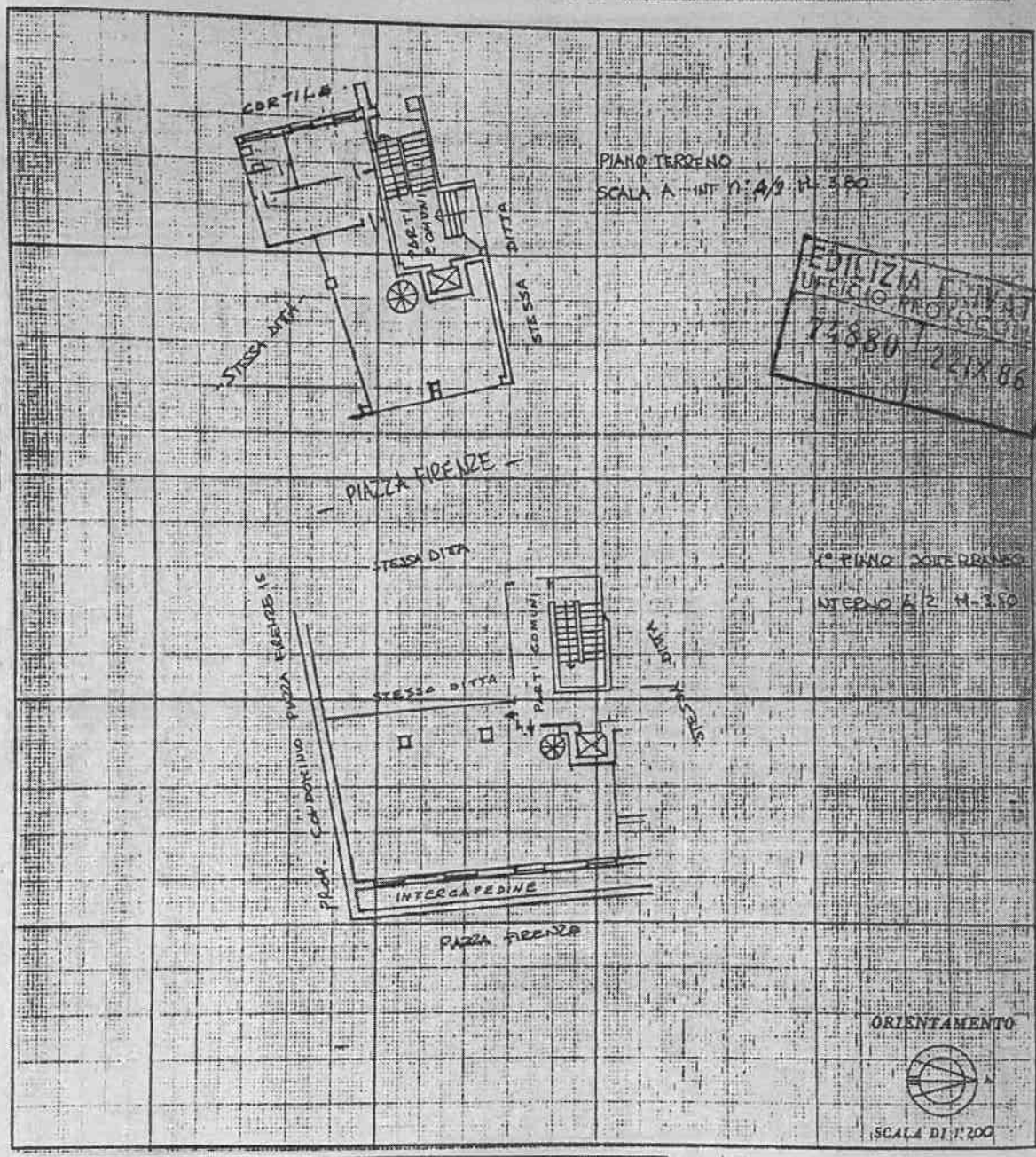
Lire 50

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via PIAZZA FIRENZE 19

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13036	SOSTITUISCE IN PARTE LE SCHEDE
PROT. N°	PARTITA: 177273
	F.º 217
	nº 205
	SUB. 1 PARTE
	SUB. 20
	sub. 51
8 APR. 1986	

Compilato dal Geometra
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di ROMA - n° 1614
 DATA 03 1986
 Firma _____
 PROV. ROMA


COMUNE DI MILANO
 Sindaco del Comune di
112609 26 MAR 1986
PROTOCOLLO GENERALE

20 fare mare

RISERVATO AL COMUNE
 Denominazione e N. Distintivo
 (secondo la classificazione ISTAT)
A COMUNE **EDILIZIA PRIVATA**
 PROVINCIA **UFFICIO PROTOCOLLO**
67791 15 VII 86
 N. PROTOCOLLO

B N. PROGRESSIVO **0100950503**

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



MOD. 47/85-R
Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE
 COGNOME O DENOMINAZIONE
 NOM.
 NUMERO DI CODICE FISCALE **00701890584**
 RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE PROVINCIA
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO C.A.P.
 NATURA GIURIDICA
 Se il richiedente è persona fisica indicare:
 Sesso (M o F) DATA DI NASCITA (giorno mese anno) STATO CIVILE TITOLO DI STUDIO
 COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA PROVINCIA (sigla)
 CONDIZIONE PROFESSIONALE QUALIFICA ATTIVITÀ ECONOMICA
 Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
 ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA **09**

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle obiazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1 ^a Rata		
47/85-A	1	3.600.000	3.600.000		42,00	
47/85-B	2	2.693.000	2.693.000		336,60	
47/85-C	2	100.000	100.000			
47/85-D	3	6.112.000	6.112.000		404, -	
TOTALE		12.805.000	12.805.000		1.142,60	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data **24 MAR. 1986** Firma del richiedente

p. procur
 Notaio Gen
 Il Direttore

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE

di L. 10.805.000

di un versamento
Lire Diecimila lire diecimila lire
mil. la

sul C/C N. 255 000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABL

eseguito da

residente in

Codice Fiscale

Cod. Fisc. *

C/C POSTALI 1

MILANO SUCC. 2

765 24 MAR 86

UFFICIALE POSTALE

Bollo a data N.
dal bollettario ch 9

EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO PROTOCOLLO
67791 15 VII 86

Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.

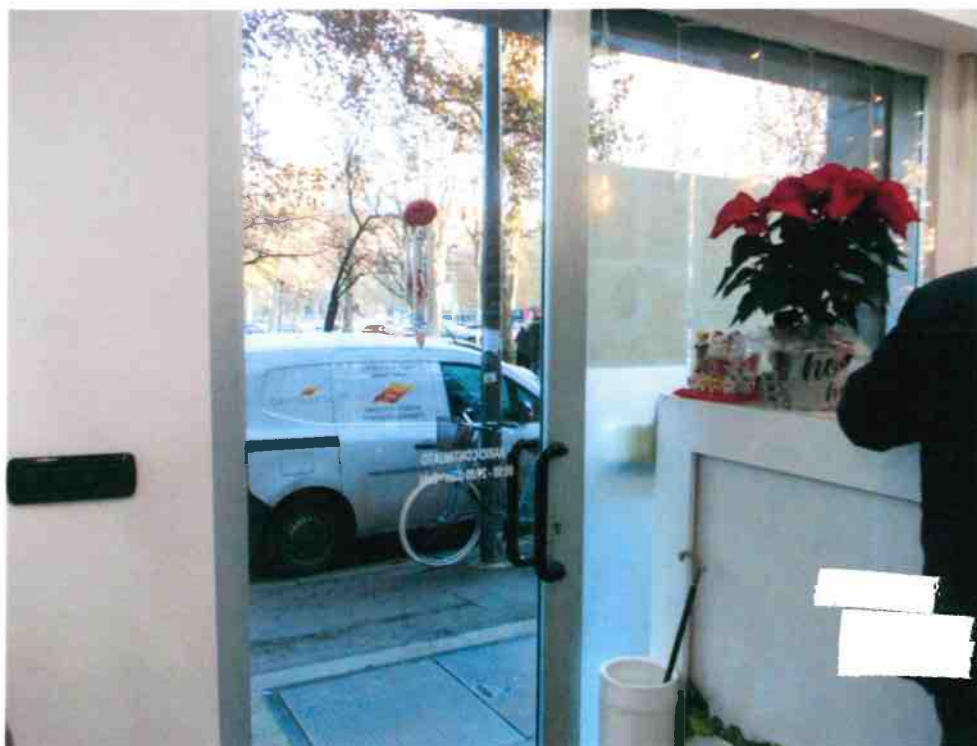
Vista da piazza Firenze



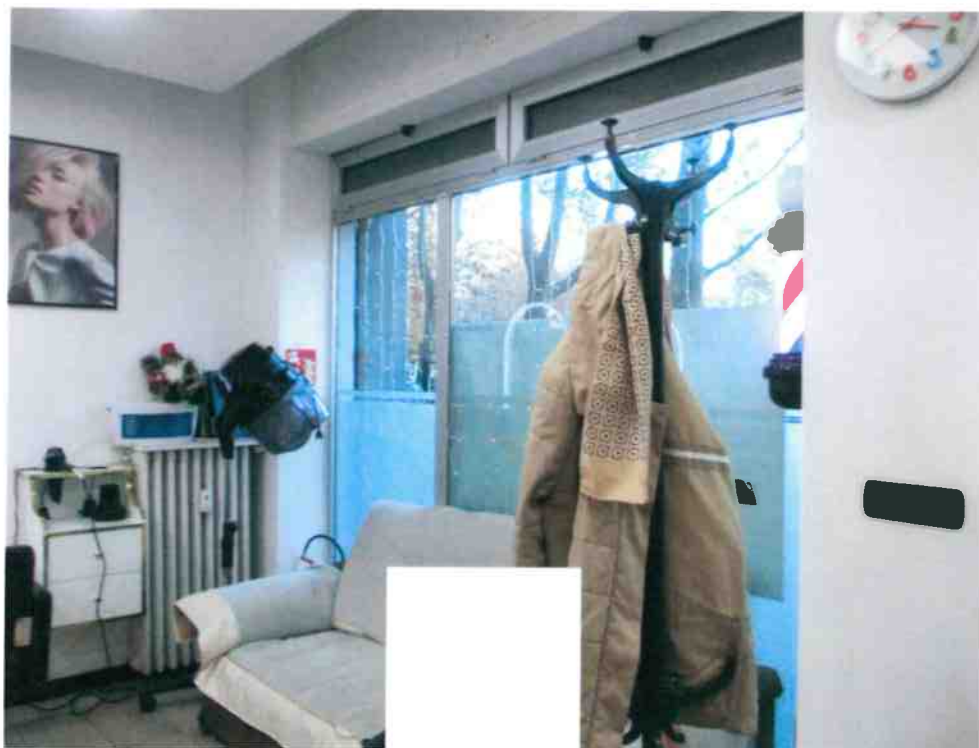
Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



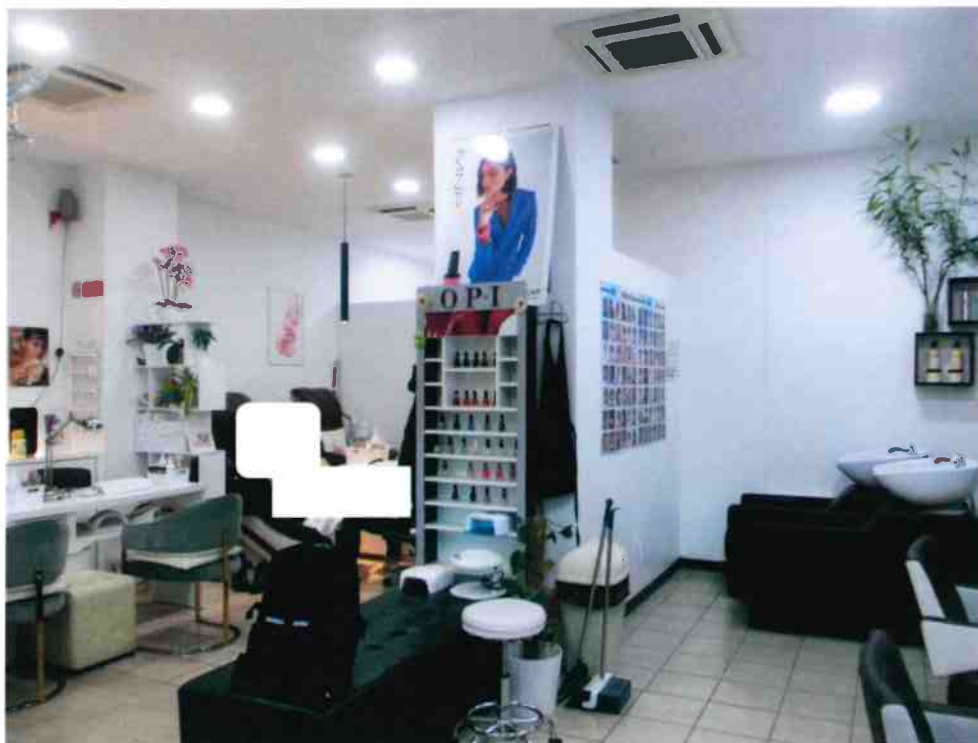
Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



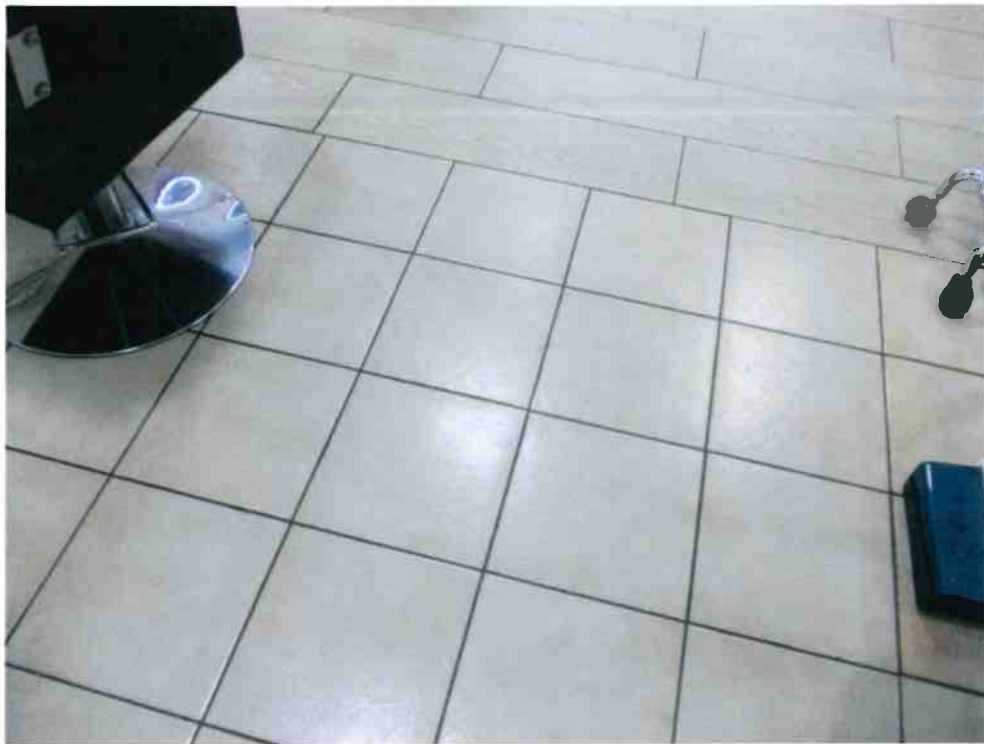
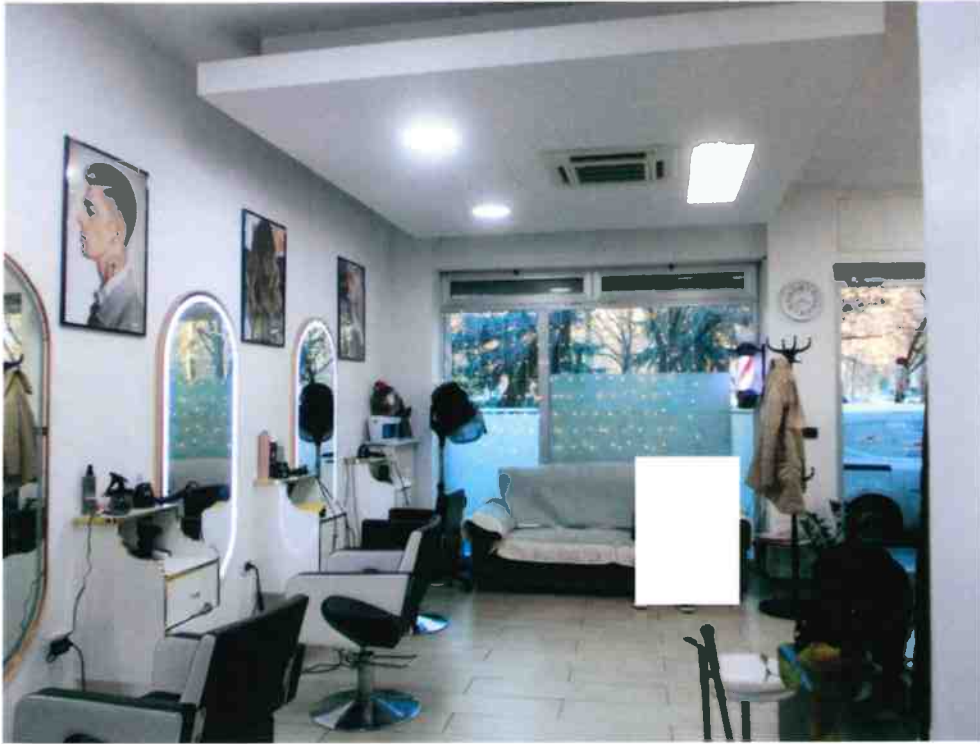
Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



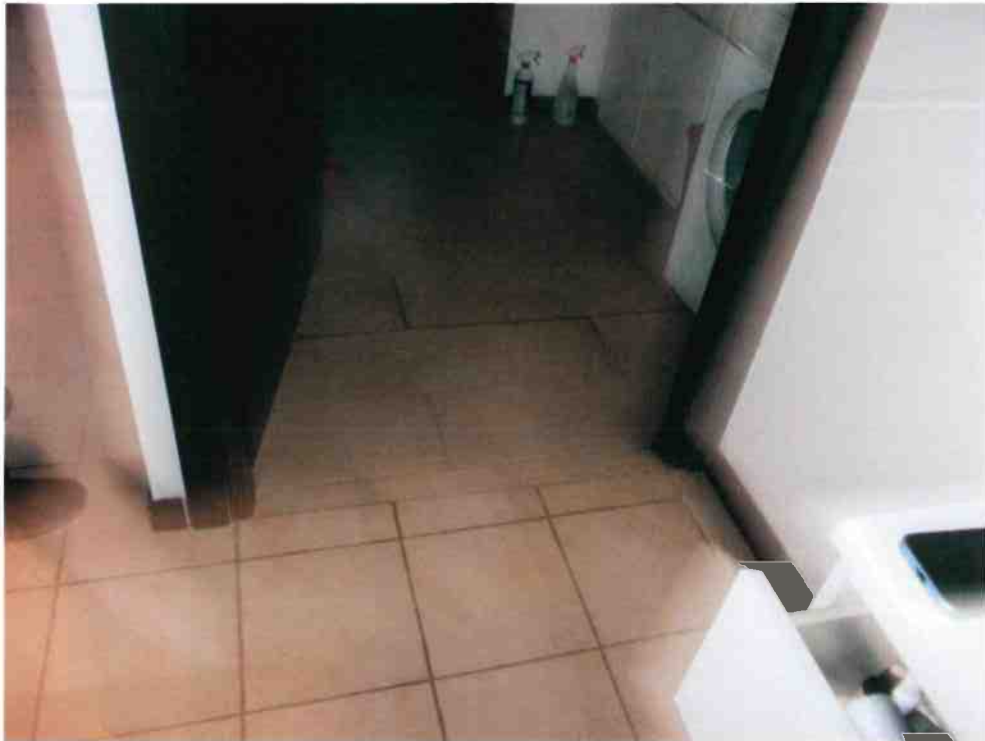
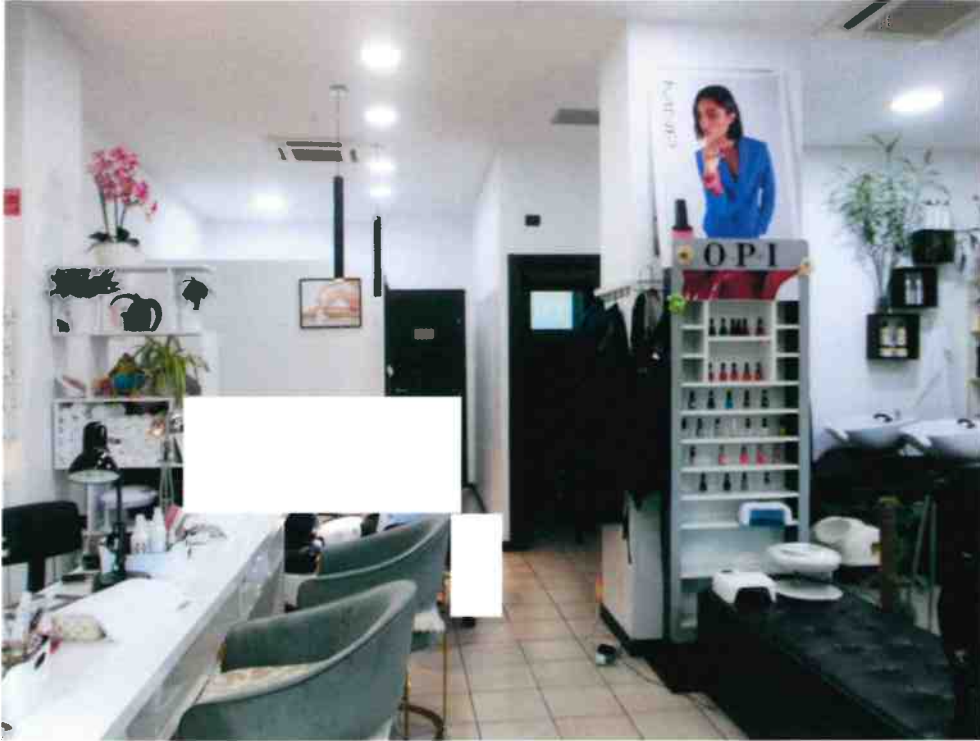
Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



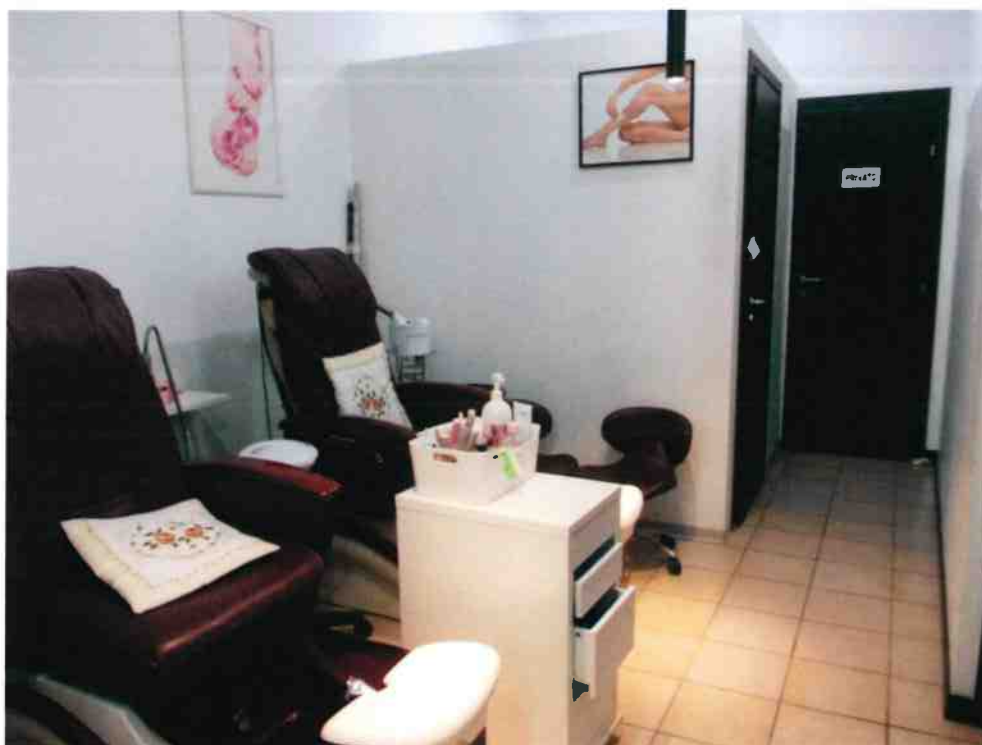
Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.

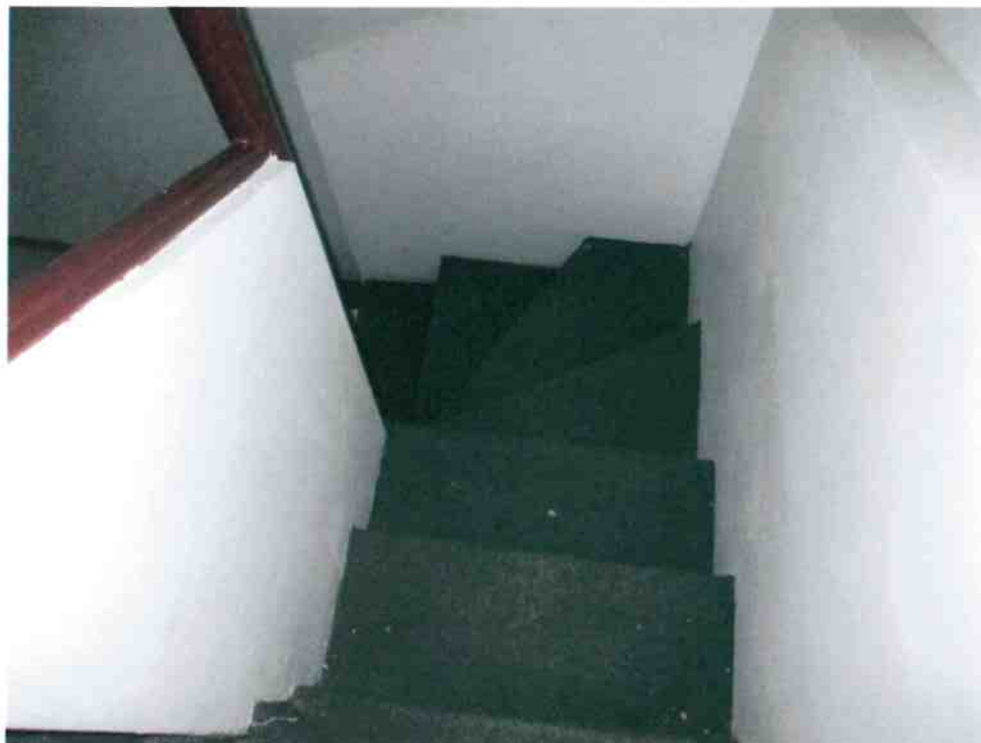


Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.

Scala verso il sotto-negozio



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.



Accesso dalle parti comuni



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.

Ascensore comune



Immobile ubicato in Milano, P.zza Firenze 19
R.G.E. n. 1015/2025 del Tribunale di Milano.

