

Dottor Stefano Fazzini

Notaio

Via Stephenson n. 43/A - 20157 MILANO

tel. 02/355.43.35 (r.a.) - fax 02/355.43.40

Repertorio n. 47232

Raccolta n. 9636

.....COMPRAVENDITA.....

.....REPUBBLICA ITALIANA.....

L'anno duemiladieci questo giorno trentuno del mese di maggio.....

.....31 maggio 2010.....

In Milano, nel mio studio sito in Via Stephenson n. 43/A.....

Avanti a me dottor Stefano Fazzini, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,.....

senza l'assistenza dei testimoni per mancata richiesta degli aventi diritto, non sussistendo i presupposti che ne rendono obbligatoria la presenza,..... sono presenti i signori:.....

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, conven-
gono e stipulano quanto segue.....

.....= CONSENSO E IMMOBILE =.....

in esecuzione di proposta d'acquisto immobiliare accettata in data 8 aprile 2010 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rho in data 21 aprile 2010 al n. 1826 serie 3, con l'esazione della somma pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zerozero) a titolo di imposta proporzionale, pari allo 0,50% dovuto sulla caparra confirmatoria corrispondente ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero),..... la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Rho (MI), Via Palmiro Togliatti, a parte del fabbricato denominato "Comparto n. 33":.....

appartamento (interno 4) sito al piano terreno, costituito da tre locali, cucina, servizi ed accessori, con annessi antistante piccolo giardino esclusivo al mappale 419, vano di cantina (interno 4) e posto auto (interno 70) siti al piano seminterrato;.....

il tutto censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Milano, Comune Censuario di Rho, come segue:.....

* Fg. 26 Mapp. 413 sub. 5 - Mapp. 419 (unità graffate) Z.c. U Via Palmiro Togliatti n. 25 Piano T-S1 Cat. A/2 Cl. 4 Vani 6,5 R.C. Euro 956,74 (abitazione e cantina);.....

* Fg. 26 Mapp. 413 sub. 70 Z.c. U Via Palmiro Togliatti n. 31 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 5 mq. 15 R.C. Euro 68,17 (posto auto);.....

coerenze in contorno:.....

dell'appartamento con l'annesso giardinetto al mappale 419:.....

corridoio d'accesso e vano scala comuni; ancora corridoio comune; appartamento interno 3 e giardinetto al mappale 420; passaggio comune verso



la Via Togliatti;.....

della cantina e del posto auto in unico corpo:.....

cantine interni 26, 50, 51 ed immondezzaio comune; zona comune d'accesso ai posti auto; posto auto interno 69 e cantina interno 46; terrapieno comune verso la Via Togliatti.....

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni in ragione di millesimi 17,92 (diciassette virgola novantadue) per l'appartamento e la cantina e di millesimi 1,23 (uno virgola ventitre) per il posto auto.....

.....= PROVENIENZA =.....

Quanto in contratto è pervenuto alla parte venditrice con atto di vendita in autentica Notaio Vincenzo Pessina, in data 8 ottobre 1992 repertorio n. 19768, registrato a Rho il giorno 28 ottobre 1992 al n. 1208 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 6 novembre 1992 ai nn. 83101/58228, al quale atto le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti, le condizioni ed i titoli ivi richiamati, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.....

.....= PREZZO =.....

Il prezzo della presente compravendita è convenuto in Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila virgola zerozero), di cui Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zerozero) sono già stati pagati con le modalità infra meglio precisate, mentre i restanti Euro 70.000,00 (settantamila virgola zerozero) verranno versati dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il giorno 10 giugno 2010.....

La parte venditrice, salvo il buon fine del prezzo come sopra dilazionato, rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza, con espressa rinuncia al diritto di ipoteca legale.....

Il presente contratto è stipulato ai seguenti.....

.....= PATTI E CONDIZIONI =.....

Articolo 1.....

Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato alla parte venditrice.....

Articolo 2.....

Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge nello stato di fatto in cui si trova, stato ben noto alla parte acquirente.....

Articolo 3.....

La parte venditrice garantisce che i beni ed i diritti alienati le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che i beni stessi sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da oneri reali in genere, da privilegi, vincoli e gravami qualsiasi con la sola eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:.....

- ipoteca già iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 febbraio 1993 ai nn. 9428/1550, a garanzia di un debito estinto e che verrà cancellata secondo il procedimento introdotto dal D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 convertito in Legge 2 aprile 2007 n. 40;.....

- ipoteca già iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 dicembre 1996 ai nn. 91303/18613, a garanzia di un debito cambiario estinto, che la parte venditrice si obbliga di cancellare a sua

iscritto presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano al n. _____ del Ruolo di Agenti di Affari in Mediazione - Legge n. 39 del giorno 3 febbraio 1989 - Sezione Agenti Immobiliari - Sezione Agenti in servizi vari: Finanziamenti;-----
alla quale è stato corrisposto un importo di complessivi Euro 5.880,00 (cinquemilaottocentoottanta virgola zerozero), di cui Euro 4.900,00 (quattromilanovecento virgola zerozero) a titolo di compenso ed Euro 980,00 (novecentoottanta virgola zerozero) per I.V.A., a mezzo di assegno bancario

Articolo 7.-----
Ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la parte venditrice-----

DICHIARA-----

- * che il complesso di cui sono parte gli immobili oggetto del presente atto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia pratica n. 122/74 rilasciata dal Comune di Rho e sua variante ed integrazione n. 374/78;-----
- * che detti provvedimenti non sono stati annullati, non sono decaduti o comunque divenuti inefficaci;-----
- * che i medesimi immobili sono pienamente conformi ai citati provvedimenti ed alle norme urbanistiche vigenti;-----
- * che dalla data di ultimazione degli immobili oggetto del presente atto, non sono state eseguite opere che richiedano provvedimenti abilitativi in sanatoria, o l'irrogazione di sanzioni soltanto pecuniarie.-----

Articolo 8.-----

Con riferimento a quanto disposto dalla Delibera della Giunta Regione Lombardia del giorno 26 giugno 2007 n. VIII/5018, così come modificata ed integrata dalle Delibere della Giunta Regione Lombardia del giorno 31 ottobre 2007 n. VIII/5773 e del giorno 22 dicembre 2008 n. VIII/8745 (determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 della Legge della Regione Lombardia n. 24/2006), si allega al presente atto sotto la lettera "A", l'attestato di certificazione energetica relativo all'unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Milano, Comune Censuario di Rho, al Fg. 26 Mapp. 413 sub. 5 - Mapp. 419 (unità graffate), oggetto del presente atto;-----

al riguardo la parte venditrice dichiara e garantisce l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto, ai sensi dell'art. 10.4 della Delibera della Giunta Regione Lombardia n. VIII/8745 del giorno 22 dicembre 2008.-----

La parte venditrice dichiara inoltre che, in relazione al disposto dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed a quanto disposto dalla Delibera della Giunta Regione Lombardia del giorno 26 giugno 2007 n. VIII/5018, così come modificata ed integrata dalle Delibere della Giunta Regione Lombardia del giorno 31 ottobre 2007 n. VIII/5773 e



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di Rho

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1518200 032610

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo **Via Palmiro Togliatti**
N. civico 25
Comune **Rho**
Provincia **Mi**
C.A.P. 20017
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono **0293902159**

Catasto energetico

Numero di protocollo **15182 - 000326 / 10** Allegato
Registrato il **22/05/2010**
Valido fino al **22/05/2020**
al n. **4232/96**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **LAURA BUSSOLI**
Numero di accreditamento **5635**

Dati catastali

Sezione	Foglio	26	Particella	413	Categoria catastale	
Subalterni	da	a	da	a	da	a
5						

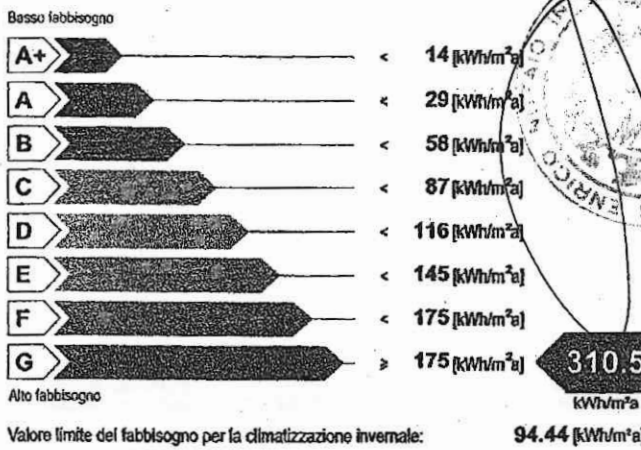
Dati edificio

Provincia **Milano**
Comune **RHO**
Indirizzo **Via Palmiro Togliatti 25**
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
Gradi giorno **2631 (GG)**
Categoria dell'edificio **E.1(1)**
Anno di costruzione **1980**
Superficie utile **85.56 [m²]**
Superficie disperdente (S) **292.88 [m²]**
Volume lordo riscaldato (V) **371.72 [m³]**
Rapporto S/V: **0.79 [m¹]**
Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

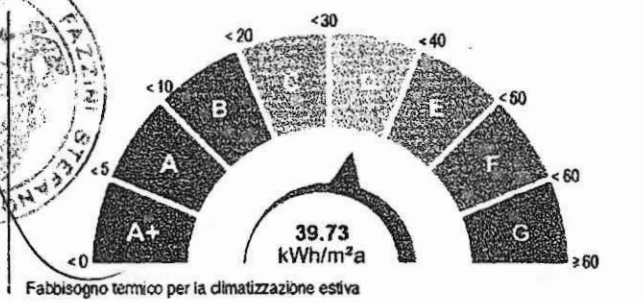
Mappa



Classe energetica - EP_H Zona climatica E



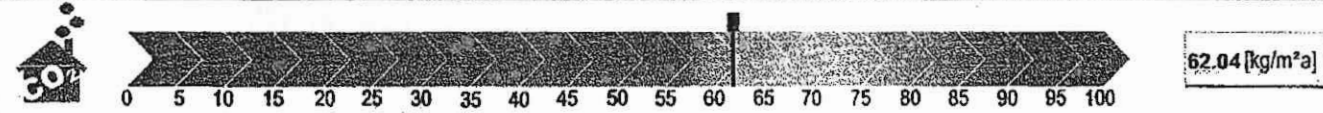
Prestazione raffrescamento - ET



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 22/05/2020



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di Rho

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1518200 032610

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	291.32 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	39.73 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_W	19.9 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	310.5 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_W	45.99 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gt,yr}$	94 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,yr}$	43 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gtW,yr}$	87 [%]
Totale per usi termici EP_T	356.49 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	AGS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			3
potenza termica nom. al focolare			21.39
combustibile utilizzato			Gas natura
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _v [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,eq} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	83.04	0.27	18	3	F	15
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati	55.21	0.27	11	3	G	8
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno	36.75	0.24	10	3	G	7
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati	98.48	0.30	15	3	G	13
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	15.08	1.7	12	3	G	10
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione	85.56	96	7	2	G	5
FER	Installazione impianto solare termico	85.56	85	9	2	G	9
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			82		D	67

Note La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Comproprietario dell'immobile al 50%: Cannone Antonietta.

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento ha stesso valore di ricevuta del catasto energetico.

Timbro e firma

Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alla deliberazione di Giunta regionale VIII/5018 e s.m.i.

Comune di RHO



Codice Amministrazione: c_h264

Prot. Generale n: 0024671 A

Data: 25/05/2010 Ora: 10:14



del giorno 22 dicembre 2008 n. VIII/8745 (determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 della Legge della Regione Lombardia n. 24/2006), non sussiste l'obbligo di dotare l'unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Milano, Comune Censuario di Rho, al Fg. 26 Mapp. 413 sub. 70, oggetto del presente atto, dell'attestato di certificazione energetica.....

Articolo 9.....

Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere legate da vincoli di parentela o di coniugio.....

Articolo 10.....

Agli effetti della registrazione le parti danno atto che trattasi di trasferimento a titolo oneroso (effettuato nei confronti di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione) di porzione di fabbricato destinato ad abitazione, non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969;.....

pertanto, tanto la parte venditrice quanto la parte acquirente chiedono l'applicazione dell'aliquota prevista dall'art. 1 della Tariffa allegata al Testo Unico sull'imposta di registro e quant'altro disposto dall'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 n. 549 ed all'uopo, in relazione alla nota II - bis del citato art. 1, la parte acquirente dichiara:.....

a) che intende stabilire, nei termini di legge, la residenza nel Comune ove sono ubicati gli immobili acquistati;.....

b) che essa parte acquirente non è titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati;.....

c) che essa parte acquirente non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa stessa con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della predetta nota II - bis.....

La parte acquirente prende atto del fatto che, qualora alieni, a qualunque titolo, i beni acquistati con il presente atto entro cinque anni da oggi, sarà tenuta al pagamento di una sanzione pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria dell'imposta di registro e quella agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento), oltre agli interessi di mora applicabili per legge, salvo che, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici sopra richiamati, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.....

Articolo 11.....

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la signora chiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale - in relazione alla cessione di cui al presente atto - sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato.....

A tal fine si precisa quanto segue:.....

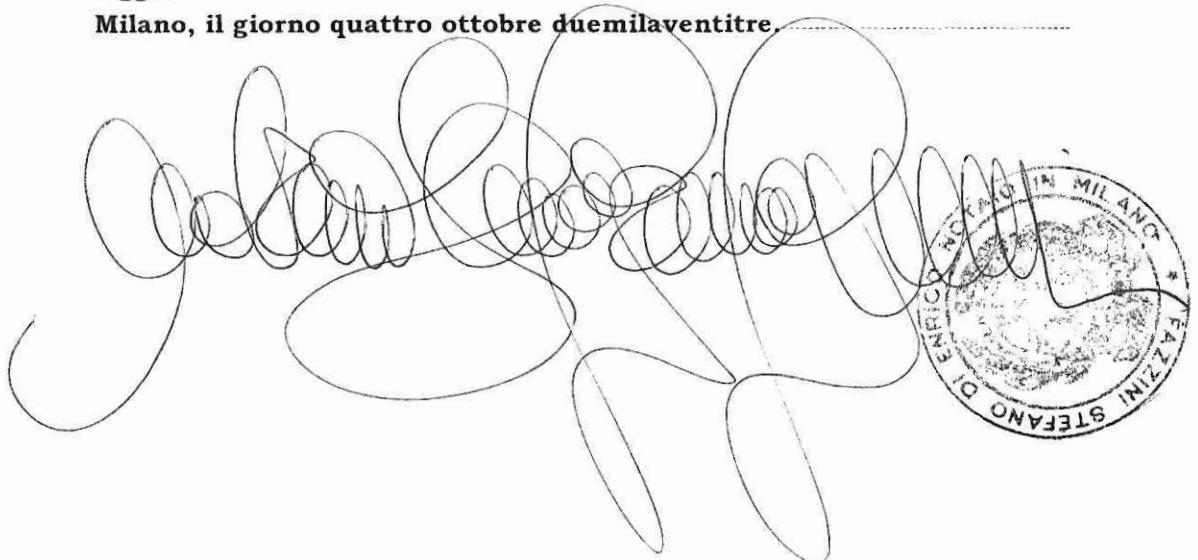
a) che il presente atto è soggetto ad imposta di registro e che avente causa è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, arti-



stiche o professionali;.....
b) che oggetto della cessione di cui al presente atto è immobile ad uso abita-
tivo e relativa pertinenza;.....
c) che il valore dei beni di cui alla lettera b), determinato ai sensi dell'art.
52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro 118.377,11
(centodiciottomilatrecentosettantasette virgola undici);.....
d) che pertanto, in relazione ai beni di cui alla lettera b), la base imponibile
ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale è pari ad Euro
118.377,11 (centodiciottomilatrecentosettantasette virgola undici)......
Articolo 12.....
Le spese e le tasse, relative e conseguenti al presente atto, vengono as-
sunte dalla parte acquirente.....

I comparenti, concordemente, dispensano me Notaio dalla lettura dell'alle-
gato.....
Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai
comparenti che dichiarano di approvarlo, perchè conforme alla espressami
loro volontà, sottoscrivendolo con me Notaio alle ore diciotto e zero minuti
primi.....
Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e com-
pletato a mano da me Notaio occupa di tre fogli undici facciate intere e
quanto sin qui della dodicesima.....

**Registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 6 - il giorno
otto giugno duemiladieci al n. 14140 Serie 1T con € 3.867,00.....
Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di
Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2^ - il giorno dieci giugno due-
miladieci ai nn. 72860/43023.....
Copia conforme all'originale che si rilascia per gli usi consentiti dalla
legge.....
Milano, il giorno quattro ottobre duemilaventitre.....**



The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO IN MILANO" at the top and "STEFANO FAZZINI" at the bottom. The center of the seal features a globe. The signature and seal are positioned over the bottom portion of the text above.