



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

**R.G. N.688/2025
Liquidazione Giudiziale
Lepontina 7-9 srl**

**Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile
Liquidatore Giudiziale: Dr. Francesco Foglia**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Negoio al P. T e S1 in Milano, Via Lepontina n. 7

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com - PEC: luca.mutti@geopec.it

Premesse

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n. 3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto incarico di procedere alla valutazione di un negozio al piano terreno con servizi e annessa cantina sito in Milano, Via Lepontina n. 7.

Lo scrivente ha effettuato gli opportuni sopralluoghi, rilievi ed accertamenti e, sulla scorta degli elementi raccolti, redige la presente relazione estimativa.

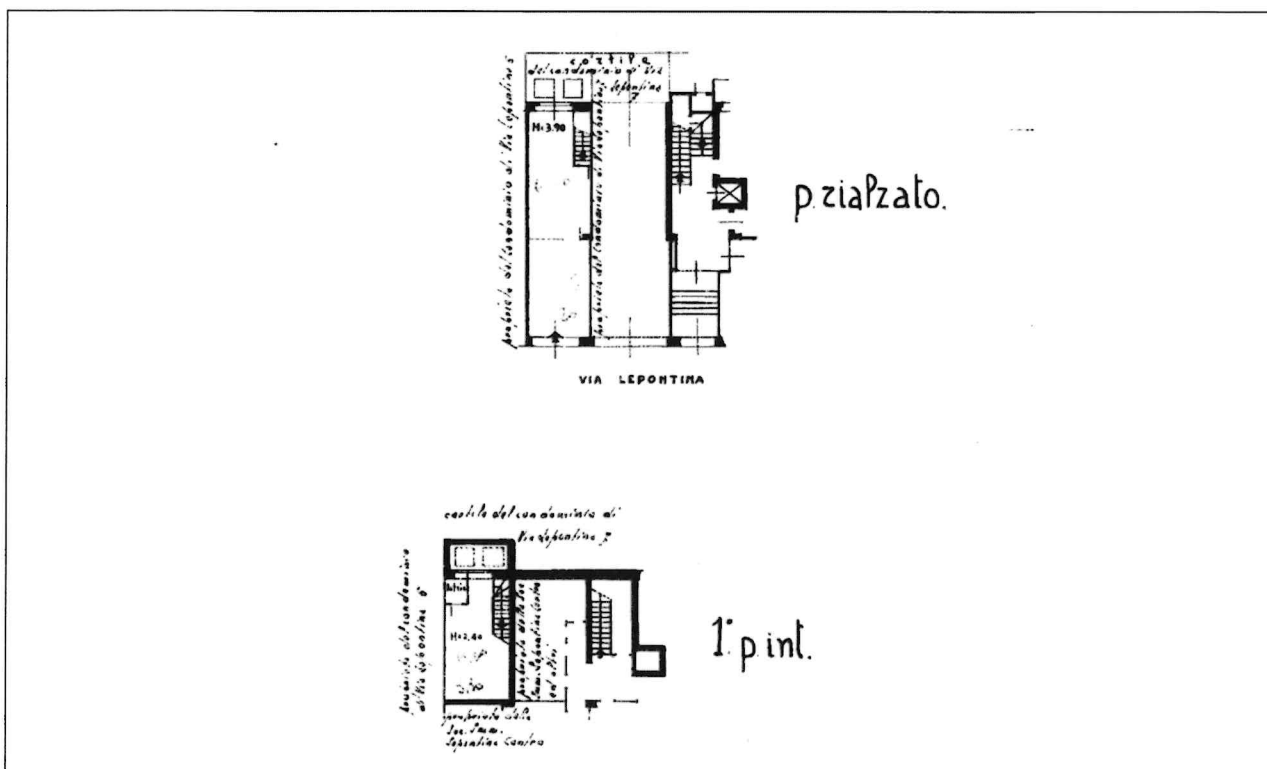
Situazione Catastale

L'immobile risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano Territorio, Catasto dei Fabbricati, come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat./Cl.	Rendita
F	100%	Milano, Piano T-S1	187	169	1	2	C/1, Cl. 6	€ 786,36

Coerenze del negozio: cortile condominiale, passo carraio, Via Lepontina, proprietà di terzi.

Della cantina: cortile condominiale, proprietà di terzi, proprietà di terzi.



Provenienza

L'immobile è pervenuto all'attuale intestataria catastale Lepontina 7-9 S.R.L. (C.F. 11468860967), con sede legale in Milano, Via Filippo Turati n. 32, in forza di atto di compravendita stipulato in data 16 giugno 2021, rep. n. 169345 / racc. n. 74543, a firma del Notaio Dott. Giovanni Averoldi, residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.

L'atto è stato registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 29/06/2021 ai nn. 36434/51981 (Nota di Trascrizione - Titolo telematico - Ispezione n. T24772 del 29/06/2026).

Documentazione condominio

In base alla documentazione fornita dallo Studio Migliarese di Milano, che si allegano alla presente, i millesimi sono i seguenti:

m/m proprietà 55,90

Alla data di perizia le spese condominiali insolute per l'unità immobiliare oggetto di perizia a carico della Società Lepontina 7-9 srl ammontano ad **€ 2.322,51**.

Il Condominio ha approvato e terminato lavori di riqualificazione delle scale e dell'ingresso per i quali non è stata richiesta alcuna rata.

Ispezione Ipotecaria

Dall'indagine svolta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 (Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1), sono emerse le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità — Foglio 187, Particella 169, Sub. 1

1. ISCRIZIONE del 27/01/1998 - Registro Particolare 547 Registro Generale 2410 Pubblico ufficiale CLEMENTE MICHELARCANGELO Repertorio 136469/5313 del 22/01/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 12910 del 17/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 24/02/1998 - Registro Particolare 4667 Registro Generale 6675 Pubblico ufficiale CLEMENTE MICHELARCANGELO Repertorio 137185/5338 del 19/02/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 21/05/2014 - Registro Particolare 18636 Registro Generale 25112 Pubblico ufficiale MILANO 2 Repertorio 1292/9990 del 16/04/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 25/02/2021 - Registro Particolare 9291 Registro Generale 13727 Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 168379/73812 del 23/02/2021 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 29/06/2021 - Registro Particolare 36434 Registro Generale 51981 Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 169345/74543 del 16/06/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. TRASCRIZIONE del 07/09/2021 - Registro Particolare 49269 Registro Generale 70480 Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 168379/73812 del 23/02/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
7. TRASCRIZIONE del 24/03/2026 - Registro Particolare 14068 Registro Generale 19628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 824/2025 del 07/11/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Dall'ispezione per immobile risulta un'unica trascrizione attiva: la trascrizione a favore di LEPONTINA 7-9 S.R.L. del 29/06/2021 (Reg. Part. 36434 - Reg. Gen. 51981) relativa all'atto di compravendita del 16/06/2021. Non emergono trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri, sentenze di apertura di liquidazione giudiziale o altre formalità negative a carico dell'immobile.

Situazione Urbanistica ed Edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato dalle parti venditrici nell'atto di provenienza del 16/06/2021 ai sensi della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001. Successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero il rilascio di ulteriori titoli edilizi. L'immobile è accatastato in Categoria C/1 (Negozi e botteghe). L'uso è conforme alle previsioni urbanistiche del Comune di Milano e alle destinazioni d'uso indicate nei titoli edilizi.

Prestazione Energetica

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) con il seguente codice identificativo:

Codice APE	1514602227616
Classe energetica globale	D
EPgl,nren	495,92 kWh/m ² anno
Rilasciato da	Nicola Chiorazzo (Tecnico abilitato - Piazza PO 12, Milano)
Data emissione	26/07/2016
Scadenza validità	26/07/2026

Descrizione dell'Immobile

Ubicazione

L'immobile è ubicato in Via Lepontina n. 7, nel Comune di Milano. La via si trova nel quadrante nord-ovest della città, in prossimità del quartiere Isola e dell'area di trasformazione dello Scalo Farini, uno dei più rilevanti interventi di riqualificazione urbana previsti dal Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano.

La zona gode di un'ottima accessibilità ai mezzi pubblici: la stazione della metropolitana MM3 (linea gialla) di Maciachini dista circa 400 m, la fermata MM5 (linea lilla) di Isola circa 700 m. La zona è servita inoltre da diverse linee di superficie (tram, autobus). La prossimità allo Scalo Farini e al quartiere Isola determina un crescente interesse commerciale e residenziale dell'area.

Descrizione sommaria

L'immobile è costituito da un negozio al piano terreno (con affaccio su Via Lepontina, altezza interna H=3,90 m) con annessi servizi igienici e da una cantina posta al piano primo interrato (H=2,40 m), facente parte di un fabbricato condominiale costruito anteriormente al 1967 in buono stato di conservazione strutturale.

Il fabbricato condominiale si sviluppa su più piani fuori terra con balconi e si affaccia su Via Lepontina con il piano terreno adibito a uso commerciale. Il negozio, posto al piano terreno-seminterrato, dispone di accesso diretto dalla pubblica via.

L'unità oggetto di stima si presenta come un locale commerciale di ampiezza generosa, sviluppato su due livelli grazie alla presenza di un soppalco.

Il piano terra è caratterizzato da:

- Ampio open space con pavimentazione in piastrelle chiare a disposizione rettangolare
- Ingresso vetrato con ampia luce naturale proveniente dalla vetrina/porta d'ingresso

- Pareti intonacate e tinteggiate in bianco, battiscopa in legno scuro

Il soppalco si sviluppa sul lato superiore del locale ed è accessibile tramite una scala. È delimitato da una ringhiera in ferro battuto.

E' presente impianto di climatizzatore a soffitto (split) visibile sulla parete frontale del soppalco

L'immobile dispone di un bagno interno dotato di sanitari (WC e bidet) in ceramica bianca, lavandino a colonna con rubinetteria tradizionale, scaldabagno elettrico a parete (boiler), rivestimento in piastrelle grigio chiaro.

Stato di manutenzione e conservazione generale buono.

Difformità edilizie

Durante il sopralluogo si è accertata la presenza di un soppalco al piano terreno, che risulta costruito in assenza di regolare provvedimento edilizio.

Tale manufatto dovrà essere rimosso, con costi di ripristino quantificati indicativamente nella somma di € 5.000,00.

Criteri di stima

Quotazioni OMI di riferimento — 2° semestre 2025

Le quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 31 dicembre 2025 e pubblicate in data 16 marzo 2026, forniscono i seguenti valori di riferimento per i negozi (Categoria C/1) nella zona semicentrale di Milano nord (zona di appartenenza di Via Lepontina):

Zona OMI / Area	Tipologia	Stato	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Semicentrale Nord (Isola-Farini-Maciachini)	Negozi C/1	Normale	1.500	2.800
Semicentrale Nord (Isola-Farini-Maciachini)	Negozi C/1	Ottimo	2.800	4.500

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI, 2° semestre 2025. Per i negozi, il giudizio Ottimo/Normale/Scadente si riferisce alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Campione di compravendite e offerte rilevate (giugno 2026)

La tabella seguente riporta le offerte rilevate sui principali portali immobiliari (Idealista, Wikicasa, Caasa.it, Immobiliare.it) per negozi e locali commerciali di piccola/media dimensione nella zona Isola-Farini-Maciachini, rilevazione giugno 2026:

#	Via / Zona	mq	Prezzo €	€/mq	Stato	Note
1	Via Farini 42 (zona Isola)	37	220.000	5.946	Ottimo	Negoziato a reddito, vetrina su strada, contratto attivo
2	Via Farini 42 (zona Isola)	34	198.000	5.824	Ottimo	Due vetrine su Via Valtellina, doppio ingresso
3	Via Lario (zona Isola)	80	nd - tratt.	nd	Normale	Negoziato con due vetrine, cortile condominiale
4	Via Lario 13 (zona Isola)	54	150.000	2.778	Normale	Negoziato con vetrina, retro, servizio, dehor possibile
5	Via Federico Menabrea (zona Isola)	40	140.000	3.500	Normale	Vetrina su strada, 35 mq calpestabili
6	Viale Stelvio / Via Farini (Maciachini)	97	nd - tratt.	nd	Ottimo	Ex ufficio, 2 vetrine, cantina con cella frigorifera
7	Via Pastrengo (zona Isola)	50	nd - tratt.	nd	Normale	Vetrina su strada, riscaldamento autonomo, servizi
8	Via Valtellina / Farini (zona Isola)	65	nd - tratt.	nd	Normale	Vetrina, retro, ingresso da strada e da cortile

Fonte: Idealista, Wikicasa, Caasa.it, Immobiliare.it – rilevazione giugno 2026. I prezzi "nd - tratt." indicano trattativa riservata senza prezzo pubblicato.

Analisi del mercato e tendenze

Il mercato dei negozi nella zona Isola-Farini-Maciachini presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

Forte domanda di piccole superfici (25-80 mq): la scarsità strutturale di negozi di piccole dimensioni su vie di buon passaggio mantiene elevati i valori unitari (€/mq), con rendimenti da locazione stimati al 5-7% annuo

loro. I negozi con vetrina diretta su strada e buona visibilità commerciale raggiungono valori superiori a 5.000 €/mq.

Effetto Scalo Farini: la previsione di riqualificazione dell'area ferroviaria dismessa, con la realizzazione di nuove residenze, il campus dell'Accademia di Brera e spazi pubblici, costituisce un fattore di apprezzamento strutturale del quartiere, con ricadute positive sui valori commerciali delle vie adiacenti, tra cui Via Lepontina.

Accessibilità metropolitana: la prossimità alle stazioni MM3 Maciachini e MM5 Isola rappresenta un fattore positivo per il valore commerciale dei negozi, assicurando un elevato flusso pedonale potenziale.

Differenziazione per posizione commerciale: i negozi su via di forte passaggio commerciale valgono significativamente di più rispetto a quelli su vie secondarie o residenziali. Via Lepontina è una via residenziale con vocazione commerciale mista, con un posizionamento intermedio rispetto alle vie principali della zona (Via Farini, Viale Stelvio).

La valutazione è condotta con il metodo del confronto di mercato (procedimento sintetico-comparativo), applicando al valore unitario di riferimento desunto dall'analisi di mercato i coefficienti di aggiustamento per le specifiche caratteristiche dell'immobile (posizione commerciale, stato manutentivo, vetustà, caratteristiche intrinseche). Il valore unitario di riferimento è ricavato dalle quotazioni OMI (2° sem. 2025) per la posizione commerciale normale, coerentemente con la natura residenziale-mista di Via Lepontina, e verificato con il campione di offerte rilevate.

Prospetto di valutazione

Rif.	Piano	Tipologia	Sup.mq	€/mq rif.	Coeff. dest.	€/mq rett.	Valore €
1	Piano T	Negozi con servizi	41	3.500	1	3.500,00	143.500,00
2	Piano S1 (interrato)	Cantina annessa	22	3.500	0,2	700,00	15.400,00
TOTALE							158.900,00
A dedurre costi di ripristino soppalco non autorizzato							-5.000,00
VALORE COMPLESSIVO							153.900,00

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 2 luglio 2026



ALLEGATI

FOTOGRAFIE











































PRONTO INTERVENTO





PASSAGGIO
PIEDONALE →





DOCUMENTI CATASTALI

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/05/2026

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)
Foglio 187 Particella 169 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MILANO (F205) (MI)
Foglio 187 Particella 169

Classamento:

Rendita: Euro 786,36
Zona censuaria 2,
Categoria C/1^a, Classe 6, Consistenza 23 m²
Foglio 187 Particella 169 Subalterno 1

Indirizzo: VIA LEPONTINA n. 7 Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 38 m²

> Intestati catastali

➤ 1. LEPONTINA 7-9 S.R.L. (CF 11468860967)

sede in MILANO (MI)

Dritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 187 Particella 169 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Indirizzo**📅 dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **187** Particella **169** Subalterno **1**
VIA LEPONTINA n. 7 Piano S1 - T
Partita: **94180**

> Dati di classamento**📅 dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **187** Particella **169** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 1.890**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **23 m²**
Partita: **94180**

📅 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **187** Particella **169** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 786,36**
Rendita: **Lire 1.522.600**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **23 m²**
Partita: **94180**

> Dati di superficie**📅 dal 09/11/2015 al 04/05/2018**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attualeDati relativi alla planimetria : data di presentazione
21/01/1957, prot. n. 3224

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **187** Particella **169** Subalterno **1**
Totale: **54 m²**

📅 dal 04/05/2018**Immobile attuale**VARIAZIONE del 04/05/2018 Pratica n. MI0191696 in
atti dal 04/05/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 65077.1/2018) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 21/01/1957, prot. n.
3224

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **187** Particella **169** Subalterno **1**
Totale: **38 m²**

Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di

presentazione planimetrica n.3224/1957

> Storia degli intestati dell'immobile**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MILANO (F205)(MI) Foglio 187 Particella 169 Sub. 1

- > 1. PERUCCONI Angelo (CF PRCNGL23A22F711Z)**
nato a MORAZZONE (VA) il 22/01/1923
 dall'impianto al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- > 1. POZZI Maria (CF PZZMRA45C53G399P)**
nata a PECORARA (PC) il 13/03/1945
 dal 19/02/1998 al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con TARINI GIAN LUIGI (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 19/02/1998 Pubblico ufficiale CLEMENTE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 137185 - COMPRAVENDITA Voltura n. 311863.1/1998 - Pratica n. 59474 in atti dal 23/01/2002
- > 2. SCAGNI Maria Enrica (CF SCGMNR67P58B201D)**
nata a BRONI (PV) il 18/09/1967
 dal 19/02/1998 al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con TARINI GIANFRANCO (deriva dall'atto 2)
- > 3. TARINI Gian Luigi (CF TRNGLG40M19F205J)**
nato a MILANO (MI) il 19/08/1940
 dal 19/02/1998 al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con POZZI MARIA (deriva dall'atto 2)
- > 4. TARINI Gianfranco (CF TRNGFR65P28F205Y)**
nato a MILANO (MI) il 28/09/1965
 dal 19/02/1998 al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con SCAGNI MARIA ENRICA (deriva dall'atto 2)
- > 5. TARINI Silvano (CF TRNSVN67S02F205Y)**
nato a MILANO (MI) il 02/11/1967
 dal 19/02/1998 al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)
- > 6. TARINI Stefano (CF TRNSFN70T22F205A)**
nato a MILANO (MI) il 22/12/1970
 dal 19/02/1998 al 19/02/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)
- > 1. POZZI Maria (CF PZZMRA45C53G399P)**
nata a PECORARA (PC) il 13/03/1945
 dal 19/02/1998 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/8 in regime di comunione dei beni con TARINI GIANLUIGI (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 19/02/1998 - IST. CC 12669987 ESATTA INTESTAZIONE Voltura n. 19464.1/2014 - Pratica n. MI0146909 in atti dal 27/03/2014
- > 2. SCAGNI Maria Enrica (CF SCGMNR67P58B201D)**
nata a BRONI (PV) il 18/09/1967

📅 dal 19/02/1998 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/8 in regime di comunione dei beni con TARINI GIANFRANCO SERAFINO (deriva dall'atto 3)

➤ **3. TARINI Gianfranco Serafino**
(CF TRNGFR65P28F205Y)
nato a MILANO (MI) il 28/09/1965

📅 dal 19/02/1998 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/8 in regime di comunione dei beni con SCAGNI MARIA ENRICA (deriva dall'atto 3)

➤ **4. TARINI Gianluigi**
(CF TRNGLG40M19F205J)
nato a MILANO (MI) il 19/08/1940

📅 dal 19/02/1998 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/8 in regime di comunione dei beni con POZZI MARIA (deriva dall'atto 3)

➤ **5. TARINI Silvano (CF TRNSVN67S02F205Y)**
nato a MILANO (MI) il 02/11/1967

📅 dal 19/02/1998 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 2/8 (deriva dall'atto 3)

➤ **6. TARINI Stefano (CF TRNSFN70T22F205A)**
nato a MILANO (MI) il 22/12/1970

📅 dal 19/02/1998 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 2/8 (deriva dall'atto 3)

➤ **1. POZZI Maria (CF PZZMRA45C53G399P)**
nata a PECORARA (PC) il 13/03/1945

📅 dal 03/11/2013 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/24 (deriva dall'atto 4)

➤ **2. TARINI Gianfranco Serafino**
(CF TRNGFR65P28F205Y)
nato a MILANO (MI) il 28/09/1965

📅 dal 03/11/2013 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/36 (deriva dall'atto 4)

➤ **3. TARINI Silvano (CF TRNSVN67S02F205Y)**
nato a MILANO (MI) il 02/11/1967

📅 dal 03/11/2013 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 5/18 (deriva dall'atto 4)

➤ **4. TARINI Stefano (CF TRNSFN70T22F205A)**
nato a MILANO (MI) il 22/12/1970

📅 dal 03/11/2013 al 03/11/2013
Diritto di: Proprieta' per 5/18 (deriva dall'atto 4)

➤ **1. POZZI Maria (CF PZZMRA45C53G399P)**
nata a PECORARA (PC) il 13/03/1945

📅 dal 03/11/2013 al 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 12/72 (deriva dall'atto 5)

➤ **2. SCAGNI Maria Enrica**
(CF SCGMNR67P58B201D)
nata a BRONI (PV) il 18/09/1967

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/11/2013 Pubblico ufficiale POZZI Sede MILANO (MI) - UU Registrazione Volume 9990 n. 1292 registrato in data 16/04/2014 - SUCCESSIONE DI TARINI GIANLUIGI Voltura n. 26470.2/2014 - Pratica n. MI0201025 in atti dal 05/05/2014

5. VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2013 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 1292 registrato in data 16/04/2014 - - IN SUCCESSIONE DI TARINI GIANLUIGI Voltura n. 55099.1/2015 - Pratica n. MI0652169 in atti dal 07/10/2015

📅 dal 03/11/2013 al 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 9/72 in regime di
comunione dei beni con TARINI GIANFRANCO
SERAFINO (deriva dall'atto 5)

➤ **3. TARINI Gianfranco Serafino**
(CF TRNGFR65P28F205Y)
nato a MILANO (MI) il 28/09/1965

📅 dal 03/11/2013 al 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 9/72 in regime di
comunione dei beni con SCAGNI MARIA ENRICA
(deriva dall'atto 5)

➤ **4. TARINI Gianfranco Serafino**
(CF TRNGFR65P28F205Y)
nato a MILANO (MI) il 28/09/1965

📅 dal 03/11/2013 al 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 2/72 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 5)

➤ **5. TARINI Silvano (CF TRNSVN67S02F205Y)**
nato a MILANO (MI) il 02/11/1967

📅 dal 03/11/2013 al 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 20/72 (deriva dall'atto 5)

➤ **6. TARINI Stefano (CF TRNSFN70T22F205A)**
nato a MILANO (MI) il 22/12/1970

📅 dal 03/11/2013 al 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 20/72 (deriva dall'atto 5)

➤ **1. LEPONTINA 7-9 S.R.L. (CF 11468860967)**
sede in MILANO (MI)

📅 dal 16/06/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 16/06/2021 Pubblico ufficiale AVEROLDI
GIOVANNI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 169345 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 36434.1/2021 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal
29/06/2021

Visura telematica

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

MODULARIO
F. - c. n. - 481



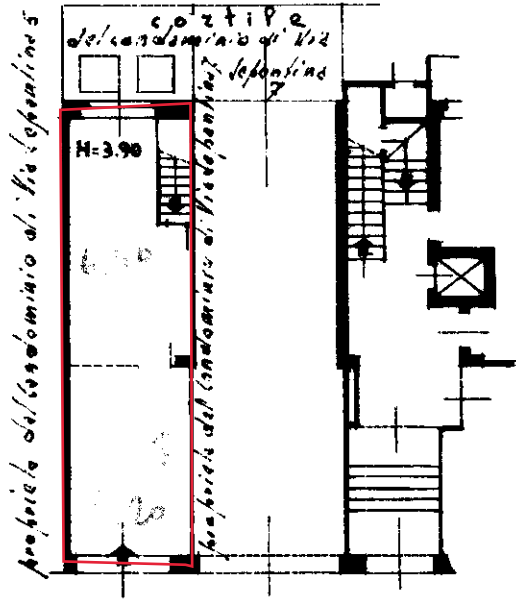
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

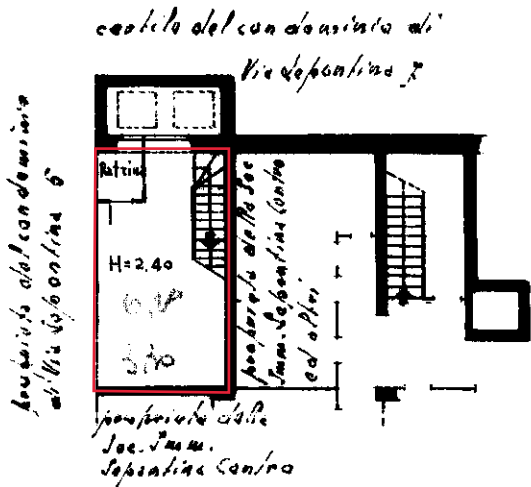
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Lepontina 187
Ditta Soc. Immobiliare "Lepontina Centro"
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di Milano
(*) Tecnico Erariale o del Comune



VIA LEPONTINA

p.zia p.zato.



1° p.int.

ORIENTAMENTO

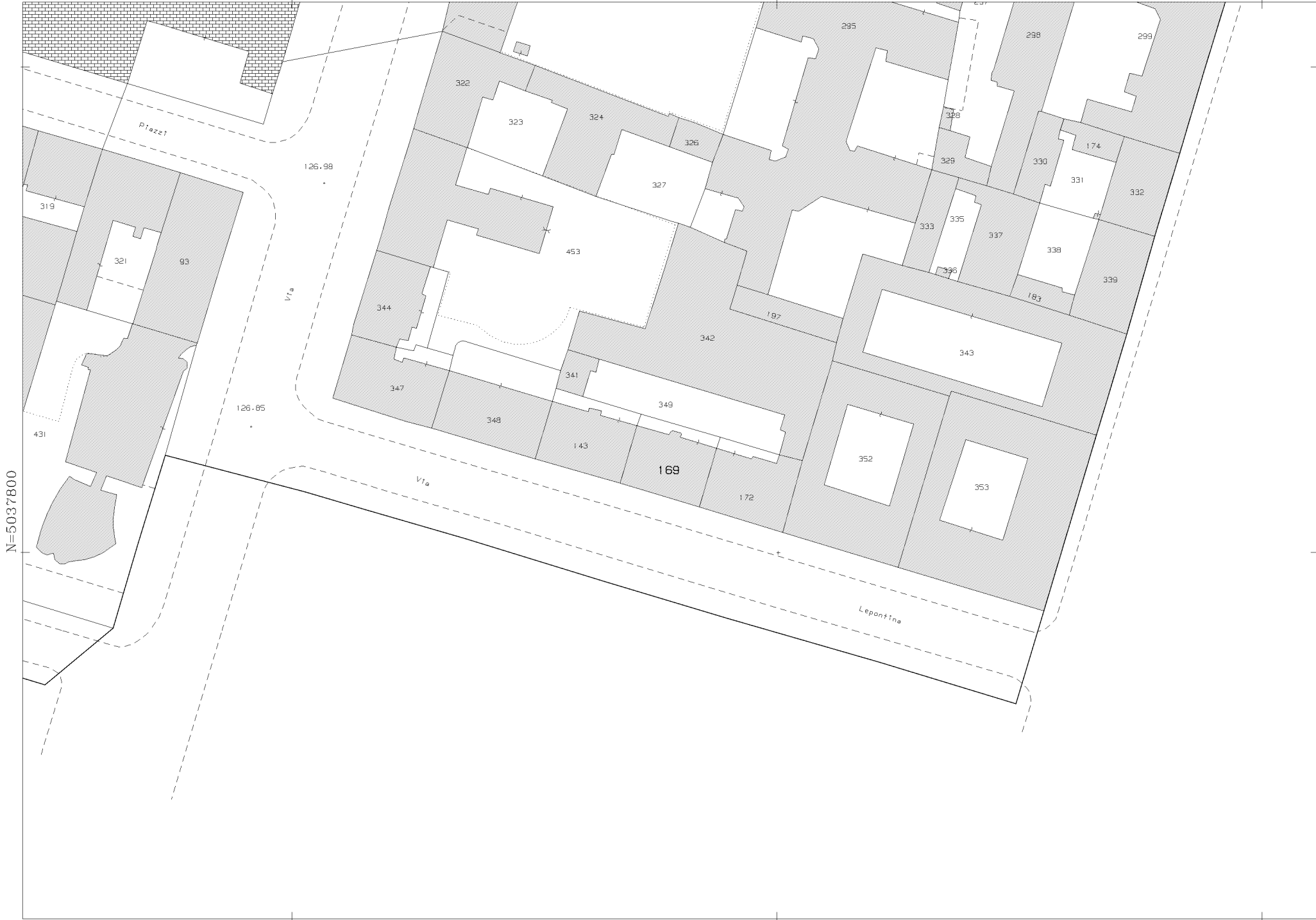


SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Perito Edile
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Battista Sibilla
Iscritto all'Albo dei Periti Edili
della Provincia di Milano
DATA 11.12.1956
Firma: [Signature]



N=5037800

E=1514300

1 Particella: 169

Comune: (MI) MILANO
Foglio: 187
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T163384/2026
18-Mag-2026 12:4:39

ATTO DI PROVENIENZA

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

Data 29/06/2026 Ora 10:20:16

Ispezione telematica

Ispezione n. T24772 del 29/06/2026

per titolo telematico

Richiedente MTTLCU

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 51981

Registro Particolare 36434

Data di presentazione 29/06/2021

Documento composto da 20 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-VRLGNN53T03G489V

Firmatario Notaio

Scadenza 21/07/2023

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno sedici del mese di giugno

16 giugno 2021

In Milano, presso il mio studio sito in Piazza del Duomo n. 17.

Avanti a me Dott. Giovanni Averoldi, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono comparsi:

- **POZZI Maria**, nata a Pecorara il 13 marzo 1945, residente in Milano, via Angelo Musco n. 1, codice fiscale: PZZMRA45C53G399P;

- **TARINI Gianfranco Serafino**, nato a Milano il 28 settembre 1965, residente in Milano, via Balducci n. 97, codice fiscale: TRNGFR65P28F205Y;

- **SCAGNI Maria Enrica**, nata a Broni il 18 settembre 1967, residente in Milano, via Balducci n. 97, codice fiscale: SCGMNR67P58B201D;

- **TARINI Silvano**, nato a Milano il 2 novembre 1967, residente in Milano, via Cerkovo n. 20, codice fiscale: TRNSVN67S02F205Y;

- **TARINI Stefano**, nato a Milano il 22 dicembre 1970, residente in Milano, via Francesco Antonio Muttoni n. 3, codice fiscale: TRNSFN70T22F205A

(in seguito congiuntamente tra loro anche "**parti venditrici**");

- "**LEPONTINA 7-9 S.R.L.**", con sede legale in Milano alla via Filippo Turati n. 32, capitale sociale di Euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero) versato per Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero), iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi con il Numero, Codice fiscale e P.IVA 11468860967, REA n. MI-2604938, in persona di CERINI Luigi, nato a Paderno Dugnano il giorno 14 aprile 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui sopra, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 giugno 2021 che in estratto autentico per me Notaio in data odierna rep. n. 169344 si allega al presente atto sotto la lett. "A"

(in seguito anche "**parte acquirente**" e, congiuntamente con le parti venditrici, anche le "**parti**").

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono:

(a) che le parti venditrici sono comproprietarie secondo le seguenti quote:

(i) Pozzi Maria, per la quota di 12/72 (dodici settantaduesimi);

(ii) Tarini Gianfranco Serafino, per la quota di 11/72 (undici settantaduesimi), di cui 9/72 (nove settantaduesimi) in regime di comunione legale con Scagni Maria Enrica e 2/72 (due settantaduesimi) quale bene personale ex art. 179 lett. b) c.c. pervenuto per successione;

(iii) Scagni Maria Enrica, per la quota di 9/72 (nove settantaduesimi) in regime di comunione legale con Tarini Gianfranco Serafino;

(iv) Tarini Silvano per la quota di 20/72 (venti settantaduesimi);

(v) Tarini Stefano per la quota di 20/72 (venti settantaduesimi),

della seguente porzione immobiliare costituente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Milano, Via Lepontina n. 7 (di seguito

anche l'“IMMOBILE”):

- negozio al piano terreno con servizi e annessa cantina, identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune ed intestato alle parti venditrici, come segue:

Foglio 187, mapp. 169, sub. 1 - Via Lepontina n. 7 piano T-S1 - z.c. 2, cat. C/1, classe 6, 23 mq, sup. cat. 38 mq, r.c. Euro 786,36.

Confini:

del negozio: cortile condominiale, passo carraio, via Lepontina, proprietà di terzi;

della cantina: cortile condominiale, proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Graficamente rappresentato nella planimetria depositata in Catasto che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

(b) che l'IMMOBILE è pervenuto alle parti venditrici come segue:

b.1. ai signori:

(i) Tarini Gianluigi e Pozzi Maria, per la quota di 18/72 (diciotto settantaduesimi) in regime di comunione legale;

(ii) Tarini Gianfranco Serafino e Scagni Maria Enrica, per la quota di 18/72 (diciotto settantaduesimi) in regime di comunione legale;

(iii) Tarini Silvano per la quota di 18/72 (diciotto settantaduesimi);

(iv) Tarini Stefano per la quota di 18/72 (diciotto settantaduesimi),

in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Clemente Michelarcangelo di Milano in data 19 febbraio 1998, rep n. 137185/5338, registrato a Milano - Atti Privati il 23 febbraio 1998 al n. 3461, Serie 2V, trascritto a Milano 1 il 24 febbraio 1998 ai nn. 6675/4667;

b.2. ai signori Pozzi Maria, Tarini Gianfranco Serafino, Tarini Silvano e Tarini Stefano, per la quota di 9/72 in forza successione *ex lege* in morte di Tarini Gianluigi, nato a Milano il 19 agosto 1940, in vita residente in Milano, Via Musco n. 1, deceduto a Milano il 3 novembre 2013 (giusta dichiarazione di successione presentata a Milano 2 in data 16 aprile 2014, n. 1292, vol. 9990, e il cui certificato è stato trascritto a Milano 1 il 21 maggio 2014 ai nn. 25112/18636);

(c) che le parti hanno contratto reciproco obbligo a vendere e ad acquistare l'IMMOBILE in forza di contratto preliminare in mia autentica in data 23 febbraio 2021, rep. n. 168379/73812, registrato a Milano DP II il 24 febbraio 2021 al n. 16944, Serie 1T, e trascritto a Milano 1 il 25 febbraio 2021 ai nn. 13727/9291.

Tanto premesso, quale parte integrante e sostanziale,

si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) Consenso e oggetto

1.1. I signori Pozzi Maria, Tarini Gianfranco Serafino, Scagni Maria Enrica, Tarini Silvano e Tarini Stefano, ciascuno per i propri diritti come meglio indicati in premessa e congiuntamente per l'intero, vendono alla società LEPONTINA 7-9 S.R.L., che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà dell'IMMOBILE costituente porzione del fabbricato condominiale sito **nel Comune di Milano**, Via Lepontina n. 7, consistente in:

- negozio al piano terreno con servizi e annessa cantina,

identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune ed intestato alle parti venditrici, come segue:

Foglio 187, mapp. 169, sub. 1 - Via Lepontina n. 7 piano T-S1 - z.c. 2, cat. C/1, classe 6, 23 mq, sup. cat. 38 mq, r.c. Euro 786,36.

Confini:

del negozio: cortile condominiale, passo carraio, via Lepontina, proprietà di terzi;

della cantina: cortile condominiale, proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Alla suddetta porzione d'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte e in genere di tutto quanto è previsto dall'art. 1117 c.c.

Art. 2) Prezzo - D.L. 223/2006 - Quietanza - Rinuncia all'ipoteca legale

2.1. Il prezzo è stato dalle parti pattuito, a corpo e non a misura, in Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), somma che la parte acquirente ha pagato alle parti venditrici, in proporzione alle quote di proprietà di ciascuna, nei modi e nei termini di cui *infra*.

2.2. Ai sensi del disposto di cui all'art. 35 comma 22, del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le parti, quale dichiarazione sostitutiva di atto notorio *ex* D.P.R. 445/2000, da me Notaio richiamate sulle sanzioni in cui possono incorrere in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiarano:

(a) che il prezzo è stato pagato secondo le seguenti modalità:

- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900760316-10 di Euro 8.333,33 (ottomilatrecentotrentatre virgola trentatre) emesso dal BANCO BPM in data 23 febbraio 2021;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 3900797291-01 di Euro 2.638,89 (duemilaseicentotrentotto virgola ottantanove) emesso dal BANCO BPM in data 23 febbraio 2021;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900760317-11 di Euro 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero) emesso dal BANCO BPM in data 23 febbraio 2021;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900760319-00 di Euro 13.888,89 (tredicimilaottocentottantotto virgola ottantanove) emesso dal BANCO BPM in data 23 febbraio 2021;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900760318-12 di Euro 8.888,89 (ottomilaottocentottantotto virgola ottantanove) emesso dal BANCO BPM in data 23 febbraio 2021;
- bonifico bancario di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) eseguito in data 5 febbraio 2021 TRN 0329601751148012480160001600IT;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900818678-02 di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) emesso dal BANCO BPM in data 16 giugno 2021;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900818679-03 di Euro 13.750,00 (tredicimilasettecentocinquanta virgola zero zero) emesso dal BANCO BPM in data 16 giugno 2021;
- assegno circolare "non trasferibile" n. 4900818680-04 di Euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta virgola zero zero) emesso dal BANCO BPM in data 16 giugno 2021;

- assegno circolare "non trasferibile n. 5900331746-10 di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) emesso dal BANCO BPM in data 16 giugno 2021;

- assegno circolare "non trasferibile n. 5900331747-11 di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) emesso dal BANCO BPM in data 16 giugno 2021;

(b) di essersi avvalse dell'opera di mediazione del signor IAFELICE Luigi, nato a Foggia il 17 novembre 1984, codice fiscale: FLCLGU84S17D643B, domiciliato a Milano, via Filippo Turati n. 32, nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale denominata "STUDIO ALTEA IMMOBILIARE DI IAFELICE LUGI ", corrente in Milano (MI), via Filippo Turati n. 32, partita IVA n. 03633920719, codice fiscale ed iscrizione presso la C.C.I.A.A. di Milano-Monza-Brianza-Lodi numero FLCLGU84S17D643B, iscritta al R.E.A. di MI-2502235, che ha presentato la S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 s.m.i., al quale è stato corrisposto un compenso complessivo di Euro 11.346,59 (undicimilatrecentoquarantasei virgola cinquantanove) I.V.A. inclusa di cui:

- Euro 11.346,59 (undicimilatrecentoquarantasei virgola cinquantanove) pagati dalle parti venditrici come segue:

- Euro 2.206,16 (duemiladuecentosei virgola sedici) in data 25 febbraio 2021 a mezzo di bonifico bancario N. MBYT01602275

- Euro 1.418,25 (millequattrocentodiciotto virgola venticinque) in data 25 febbraio 2021 a mezzo di bonifico bancario N. MBYT01601904

- Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) in data 26 Febbraio 2021 a mezzo di bonifico bancario N. MB0B04109199

- Euro 4.806,59 (quattromilaottocentosei virgola cinquantanove) in data 1 marzo a mezzo di bonifico bancario N. MB0B04934831

- Euro 915,59 (novecentoquindici virgola cinquantanove) in data 9 marzo 2021 a mezzo di bonifico bancario N. MB0B09010274

- Euro 0,00 (zero virgola zero zero) dovuti dalla parte acquirente.

2.3. Per il prezzo come sopra pagato, le parti venditrici rilasciano quietanza di saldo e pagato e rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 3) Consistenza

3.1. Quanto in contratto è trasferito, a corpo e non a misura, nello stato attuale di fatto e di diritto in cui si trova alla data odierna, con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, fissi, infissi, impianti, dipendenze e pertinenze, accessori, obblighi, oneri, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti in atto o legalmente esistenti, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, a norma di legge e dei titoli condominiali vigenti, nella misura indicata nelle tabelle millesimali allegate al vigente regolamento di condominio, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare.

Art. 4) Efficacia - Spese condominiali - Art. 63 Disp. Att.

4.1. Quanto in contratto si trasferisce da oggi, per tutti gli effetti utili e onerosi.

4.2. La consegna è avvenuta in data 23 febbraio 2021.

4.3. Le parti venditrici garantiscono di aver regolarmente adempiuto al pagamento delle spese condominiali di loro competenza fino ad oggi maturate, come risultante dalla liberatoria rilasciata dall'amministratore di condominio in data 14 giugno 2021 e consegnata alla parte acquirente.

4.4. Le parti sono a conoscenza della norma di cui all'art. 63 Disposizioni Attuative al Codice Civile circa la comunicazione del presente trasferimento all'amministratore del condominio.

Art. 5) Provenienza

5.1. Le parti venditrici dichiarano ed attestano la continuità delle trascrizioni in proprio favore risalente almeno al ventennio anteriore alla data odierna, come da relativa documentazione prodotta e che quanto qui venduto è pervenuto in forza del titolo indicato in premessa, a cui le parti fanno espresso riferimento per patti, condizioni, convenzioni, servitù e vincoli in esso contenuti e richiamati, che devono qui intendersi integralmente riportati e letteralmente trascritti.

Art. 6) Garanzie sull'IMMOBILE

6.1. Le parti venditrici (i) prestano le garanzie di legge e (ii) garantiscono che l'IMMOBILE è liberamente commerciabile, di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da censi, livelli, oneri reali in genere, iscrizioni anche ipotecarie, trascrizioni passive pregiudizievoli, privilegi in genere e in particolare fiscali, pignoramenti, sequestri, liti pendenti o minacciate, pretese di terzi e da qualsiasi altro vincolo, onere o gravame, anche meramente obbligatorio che, ove esistente, potrebbe pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, la disponibilità, il pregio ed il valore dell'IMMOBILE.

6.2. Le parti venditrici garantiscono che nessun soggetto vanta diritti reali o personali di godimento o a qualunque altro titolo sull'IMMOBILE o su parti di esso, o comunque occupa, anche senza titolo, l'IMMOBILE o/e parti di esso.

6.3. Le parti venditrici garantiscono che l'IMMOBILE non è oggetto di alcun vincolo di natura artistica o storica, paesaggistica, archeologica, idrogeologica, né di alcun altro vincolo, né di alcun provvedimento o procedimento di natura amministrativa (ivi inclusi procedimenti e provvedimenti di esproprio ed occupazione) che possa avere l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà dell'IMMOBILE o il pacifico godimento dello stesso, né vi sono circostanze che possano dar luogo a quanto sopra.

6.4. Le parti venditrici garantiscono che tutti gli impegni assunti dalle medesime e/o dai suoi danti causa nei confronti della pubblica amministrazione in relazione all'IMMOBILE (ivi inclusi gli impegni di qualsiasi natura nascenti da convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo od altri accordi stipulati con qualsiasi amministrazione) sono stati integralmente e regolarmente adempiuti.

6.5. Le parti venditrici hanno regolarmente pagato le imposte principali, complementari e suppletive relative a precedenti trasferimenti e sono in regola con il pagamento di tasse, imposte, tributi e contributi inerenti l'IMMOBILE che, unitamente a eventuali penalità e interessi, restano a loro carico esclusivo per atti o fatti anteriori alla data odierna anche se non ancora accertati, notificati e iscritti a ruolo.

6.6. Non vi sono azioni, cause, procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi di altro genere, controversie, contestazioni, reclami e simili pendenti, minacciati o prevedibili relativamente all'IMMOBILE.

6.7. Non sussistono problematiche di natura geologica o idrogeologica o

sismica che possano pregiudicare la stabilità o il godimento dell'IMMOBILE.

6.8. Lo stato manutentivo dell'IMMOBILE necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come noto alla parte acquirente.

6.9. Non sussistono contratti relativi all'IMMOBILE stipulati dalle parti venditrici e alcun contratto è trasferito alla parte acquirente per effetto della compravendita dell'IMMOBILE.

6.10. Sono state correttamente e tempestivamente presentate dalle parti venditrici le dichiarazioni e comunicazioni in relazione agli adempimenti fiscali relativi all'IMMOBILE.

6.11. L'IMMOBILE è stato edificato nel rispetto dei titoli edilizi di volta in volta prescritti ed in conformità agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi all'epoca vigenti ed alla normativa applicabile.

Le parti venditrici dichiarano che detti titoli edilizi non sono stati oggetto di revoca o impugnativa.

6.12. Sull'IMMOBILE non sono state edificate opere senza titolo e non sono stati comunque eseguiti interventi edilizi senza i necessari permessi.

6.13. L'uso dell'IMMOBILE è conforme alle previsioni urbanistiche, incluse le norme tecniche di attuazione e alle destinazioni d'uso indicate nei titoli edilizi rilasciati.

6.14. L'IMMOBILE è agibile ed è dotato di impianti a norma ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

6.15. Le parti venditrici (o i loro danti causa) hanno assolto e/o correttamente realizzato e/o correttamente adempiuto a tutti gli oneri, le spese, le opere e gli adempimenti senza eccezione alcuna (in via esemplificativa e non esaustiva, gli oneri e/o le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i trasferimenti di aree al Comune di Milano, la costituzione di servitù di uso pubblico, i contributi per costo di costruzione, gli asservimenti e i collaudi), dovuti al Comune di Milano e/o ad altre pubbliche amministrazioni, in relazione alle convenzioni urbanistiche ed agli atti integrativi e modificativi delle stesse, agli atti d'obbligo e ai provvedimenti abilitativi in base ai quali è stato realizzato l'IMMOBILE.

Non sussistono a carico delle parti venditrici, né di conseguenza graveranno a carico della parte acquirente, oneri di manutenzione o altri adempimenti derivanti da strumenti urbanistici, né in relazione all'IMMOBILE, né in relazione alle aree pertinenziali dello stesso.

6.16. L'IMMOBILE è stato fino ad oggi costruito senza violazione del possesso di terzi o di diritti di soggetti terzi o di convenzioni stipulate con il comune competente e/o con le proprietà limitrofe.

6.17. Nessuna azione o procedimento da parte di o innanzi a qualsiasi organo giudiziario, collegio arbitrale o altra autorità (inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, processi di cognizione, procedimenti monitori o cautelari, inclusi decreti ingiuntivi), è stato iniziato o minacciato per iscritto nei confronti delle parti venditrici sull'IMMOBILE ovvero su altri beni delle parti venditrici.

Art. 7) Garanzie della parte acquirente

7.1. La parte acquirente:

(a) è una società validamente costituita e vigente ai sensi della legge dello Stato in cui ha sede;

(b) ai sensi delle leggi applicabili non si trova in stato di insolvenza e non è

stata presentata alcuna istanza né è stato emesso alcun provvedimento per la sua sottoposizione a procedure fallimentari o altre procedure di insolvenza, per transazioni con i creditori o per la sua liquidazione.

7.2. Tutte le procedure societarie e le altre procedure che devono essere seguite da parte della parte acquirente al fine di sottoscrivere il presente contratto sono state debitamente eseguite e il presente contratto è legittimamente sottoscritto e costituisce valide e vincolanti obbligazioni della stessa.

7.3. Per la parte acquirente non è necessario ottenere alcun ulteriore consenso da, né alcuna comunicazione, dichiarazione, registrazione o domanda deve essere resa a, qualsiasi terza parte e/o autorità ai fini della formalizzazione del presente contratto.

La stipula del presente contratto non comporta violazione o inadempimento degli obblighi previsti:

- (i) dallo statuto della parte acquirente;
- (ii) da accordi o impegni precedentemente assunti dalla parte acquirente;
- (iii) da leggi o regolamenti che possono applicarsi nei confronti della parte acquirente nel caso di specie.

Art. 8) Conformità catastale, urbanistica ed energetica

8.1. Ai sensi dell'art. 29 comma 1-*bis* della Legge n. 52/1985, le parti venditrici dichiarano, e la parte acquirente ne prende atto e conferma, che i dati catastali di quanto in contratto e la planimetria depositata in Catasto, sopra allegata, sono conformi allo stato di fatto in base alla vigente normativa in materia.

8.2. Ai sensi della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001, le parti venditrici, quale dichiarazione sostitutiva di atto notorio *ex* D.P.R. 445/2000, da me Notaio richiamate sulle sanzioni in cui possono incorrere in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiarano che:

- (a) il fabbricato di cui fa parte l'IMMOBILE è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967;
- (b) successivamente, non sono state eseguite opere che richiedessero il rilascio di ulteriori titoli edilizi.

Le parti venditrici dichiarano altresì di manlevare la parte acquirente da ogni eventuale sanzione che venisse successivamente irrogata in relazione ad opere edilizie ed urbanistiche irregolarmente poste in essere sull'IMMOBILE prima della data odierna.

8.3. La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica di quanto in contratto ed in particolare:

- l'Attestato di Prestazione Energetica protocollo n. 1514602227616 rilasciato in data 26 luglio 2016 da Nicola Chiorazzo iscritto all'Elenco dei Certificatori della Regione Lombardia al n. 24030, che in copia conforme al documento informatico (ai sensi dell'art.57-*bis* L.N.) certificato da me Notaio in data odierna, viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs 311/2006 e della D.G.R. Lombardia 8/2007 e loro successive modifiche ed integrazioni, nonchè ai sensi della Legge 3 agosto 2013 n.90 di conversione del D.L. 63/2013.

Le parti dichiarano l'inesistenza di cause determinative delle decadenze della certificazione di cui sopra.

Art. 9) Dichiarazione fiscali - Trattamento tributario

9.1. Le parti, ai sensi dell'art. 10, comma 20, del Decreto Legge n. 323 del 1996, convertito con Legge n. 425 del 1996, dichiarano di volersi avvalere, per quanto occorrer possa, delle disposizioni previste dall'art. 12 del Decreto Legge n. 70 del 1988, convertito con Legge n. 154 del 1988.

9.2. La parte acquirente, qualora ne ricorrano i presupposti, dichiara di riservarsi, per sé o suoi aventi causa, le agevolazioni relative alle detrazioni fiscali previste dall'art. 16-*bis* del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e dell'art. 2 commi 12 *bis* e 12 *ter* della Legge 14 settembre 2011 n. 148, nonché ogni ulteriore detrazione fiscale prevista ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

9.3. Il presente trasferimento da persone fisiche a società è soggetto all'imposta di registro in misura proporzionale del 9% (nove per cento) pari a euro 12.600,00 (dodicimilaseicento virgola zero zero) e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) ciascuna.

9.4. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, le parti dichiarano di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita in mia autentica in data 23 febbraio 2021, rep. n. 168379/73812, registrato a Milano DP II il 24 febbraio 2021 al n. 16944, Serie 1T, e trascritto a Milano I il 25 febbraio 2021 ai nn. 13727/9291.

A tal fine la parte acquirente chiede che la somma a lui imputabile di Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) versata all'atto della registrazione, a titolo di imposta proporzionale calcolata sulla caparra confirmatoria di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) sia detratta dall'imposta principale dovuta per questo atto.

Art. 10) Voltura e trascrizione

10.1. Le parti consentono la voltura e la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 11) Legge 151/1975 e art. 2659 c.c.

11.1. Ai sensi della Legge 151/1975 e dell'art. 2659 c.c.:

- POZZI Maria dichiara di essere vedova;
- TARINI Gianfranco Serafino e SCAGNI Maria Enrica dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale;
- TARINI Silvano dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- TARINI Stefano dichiara di essere celibe.

Art. 12) Spese

12.1. Spese e imposte del presente atto, e quelle inerenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Di quest'atto scritto in parte a macchina in parte a mano da me Notaio e da persona di mia fiducia, ho dato lettura alle parti che approvandolo lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciassette e minuti zero.

Consta di cinque fogli, dei quali occupa sedici intere facciate e sin qui della diciassettesima facciata.

F.TO POZZI Maria

F.TO Gianfranco TARINI Serafino

F.TO Maria Enrica SCAGNI

F.TO Silvano TARINI

F.TO TARINI Stefano

F.TO CERINI Luigi

F.TO Giovanni Averoldi

Allegato "A" al N. 169345/74543 di Rep.



Lepontina 7-9 S.r.l.

Sede in Milano Via Filippo Turati 32

Capitale sociale Euro 12.000,00 i.v.

Registro Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi n. 11468860967 - C.F. 11468860967

R.E.A. di Milano n. 2604938 - Partita IVA 11468860967

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 15 GIUGNO 2021

* * *

Il giorno 15 giugno 2021, alle ore 18.00, presso la sede legale, si è riunito a seguito di accordi, in audio-video conferenza e con la presenza fisica del Segretario verbalizzante a causa del protrarsi dell'emergenza sanitaria, il Consiglio di Amministrazione dei Soci per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Attribuzione poteri per la stipula dell'atto notarile per l'acquisto di un negozio sito in Milano, Via Lepontina 7.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Luigi Cerini, il quale chiama a fungere da segretario, con l'assenso dei presenti, il Sig. Maurizio Fontana.

Il Presidente,

constata

- che è presente, oltre a lui stesso, l'intero Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

Sig.ra Chiara Rognoni

Consigliere

Sig. Fabio Francesco Di Segni

Consigliere

tutti in condizione di intervenire in tempo reale alla discussione che si svolgerà nel corso della presente riunione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno ed in grado di potere ricevere e trasmettere documentazione;

- sono rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei consiglieri;
- è consentito a chi presiede l'adunanza di accertare inequivocabilmente l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- è consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi oggetto di verbalizzazione;

- è consentito agli intervenuti di scambiarsi documentazione e comunque di partecipare in tempo reale alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente constata e fa constatare che la riunione è validamente costituita e atta a deliberare, passa, quindi, alla trattazione di quanto posto all'ordine del giorno.

Attribuzione poteri per la stipula dell'atto notarile di acquisto del negozio sito in Milano, Via Lepontina 7

Il Presidente apre la discussione ricordando ai presenti che entro il 30 giugno prossimo dovrà essere sottoscritto il contratto definitivo di compravendita per l'acquisto dell'immobile sito in Milano, Via Lepontina 7, come stabilito nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto con i venditori in data 23 febbraio 2021, qui interamente richiamato.

Il Presidente propone, quindi, in vista della stipula dell'atto fissato per il giorno 16 giugno 2021 di conferire i necessari poteri affinché si possa procedere con la sua sottoscrizione.

Segue una breve discussione, al termine della quale il Consiglio di Amministrazione all'unanimità
delibera

- di approvare l'acquisto dell'immobile sito in Milano, Via Lepontina 7 identificato al catasto fabbricati al foglio 187, map. 169, sub. 1 - Via Lepontina n. 7 piano T-S1 - z.c. 2, cat. C/1, classe 6, 23 mq, sup. cat. 38 mq, r.c. 786,36 euro al prezzo di 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro) ed alle altre condizioni già definite nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 23 febbraio 2021;
- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Luigi Cerini ogni più ampio potere, con facoltà di nominare terzi procuratori, che si rendano necessari o opportuni ai fini di cui alla precedente delibera, ivi inclusi i poteri di procedere alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita in forma notarile, compresa la sottoscrizione di qualsiasi atto, documento o contratto, anche integrativi o modificativi, necessari o utili al fine del perfezionamento dell'acquisto.

Dopo di che null'altro essendovi da deliberare, la seduta è stata tolta alle ore 18.30, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale, predisposto dal Segretario verbalizzante e dallo Stesso contestualmente sottoscritto e che, non appena possibile, verrà sottoscritto anche dal Presidente, compatibilmente con l'evolversi della attuale situazione di emergenza sanitaria nazionale.

Il Segretario

Sig. Maurizio Fontana

Il Presidente

Sig. Luigi Cerini

N. 169344 di rep.

CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Dichiaro io sottoscritto dr. Giovanni Averoldi, notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che la presente copia consta di n.ro 3 (tre) facciate ed è pienamente conforme all'originale Verbale del Consiglio di Amministrazione del giorno 15 giugno 2021 come risulta dal Libro Delle Decisioni Degli Amministratori della Società "Lepontina 7-9 S.R.L." con sede in Milano, via Filippo Turati n. 32 (codice fiscale 11468860967) libro debitamente vidimato in data 17 novembre 2020 al n. 167662 di Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano.

Milano, 16 (sedici) giugno 2021 (duemilaventuno)

F.TO Giovanni Averoldi

Allegato "B" al n. 169345/74543 di Rep.

MODULARIO
F. - c. n. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

94180

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

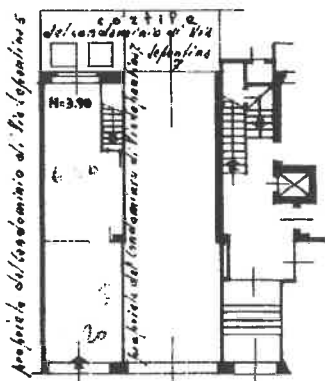
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Lepontina 187

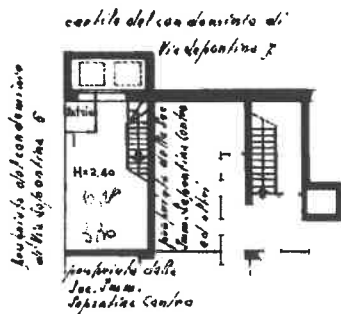
Ditta Soc. Immobiliare "Lepontina Centro"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Geometrico Esarale di Milano

(*) Tecnico Esarale o del Comune



VIA LEPONTINA



1° p.int.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Perito Esarale
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Battista Sibilla

Iscritto all'Albo dei Periti Edilizi

della Provincia di Milano

DATA 11.12.1956

Firma:

[Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/01/1957 - Data: 15/06/2021 - n. T286020 - Richiedente: VRLGNN53T03G489V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato C al N.169345/74513 di Rep.

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1514602227616 VALIDO FINO AL: 26/07/2026	
---	---	---

DATI GENERALI

Destinazione d'uso ☐ Residenziale ☒ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 20	☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☒ Riqualificazione energetica ☒ Altro: <u>Sostituzione generatore</u>
--	--	---

Dati identificativi

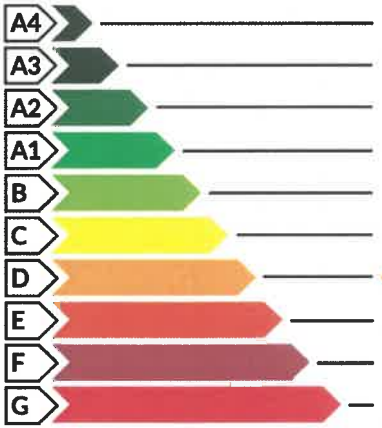
	Regione : Lombardia	Zona climatica : E																								
	Comune : MILANO	Anno di costruzione : 1961-1976																								
	Indirizzo : VIA LE PONTINA 7	Superficie utile riscaldata (m ²) : 58,35																								
	Piano : 0	Superficie utile raffrescata (m ²) : 0,00																								
	Interno :	Volume lordo riscaldato (m ³) : 291,25																								
	Coordinate GIS :	Volume lordo raffrescato (m ³) : 0,00																								
<table border="1"><tr><td>Comune catastale</td><td>MILANO</td><td>Sezione</td><td></td><td>Foglio</td><td>187</td><td>Particella</td><td>169</td></tr><tr><td>Subalterni</td><td>da 1 a 1</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td></tr><tr><td>Altri subalterni</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			Comune catastale	MILANO	Sezione		Foglio	187	Particella	169	Subalterni	da 1 a 1	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni							
Comune catastale	MILANO	Sezione		Foglio	187	Particella	169																			
Subalterni	da 1 a 1	da	a	da	a	da	a																			
Altri subalterni																										

Servizi energetici presenti

☒  Climatizzazione invernale	☐  Ventilazione meccanica	☒  Illuminazione
☐  Climatizzazione estiva	☐  Prod. acqua calda sanitaria	☒  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"><tr><th>INVERNO</th><th>ESTATE</th></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>	INVERNO	ESTATE	   	   	Prestazione energetica globale  + Più efficiente Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA D EP gl, nren 495,92 kWh/m² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
INVERNO	ESTATE						
   	   						

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	6063,95 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 495,92
☒	Gas naturale	1639,59 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 48,84
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 100,83
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					kWh/m² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata

0,00

kWh/anno

Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	291,25	m ³
S – Superficie disperdente	183,23	m ²
Rapporto S/V	0,63	
EP_{H,nd}	232,99	kWh/m ² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0,0300	-
Y_{IE}	0,70	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2015		Gas naturale	186,00	0,79	η_H	0,00	293,27
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria							η_w		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					1,01			48,84	202,65
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	NICOLA CHIORAZZO	
Indirizzo	PIAZZA PO 12, MILANO (MILANO)	
E-mail		
Telefono		
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 26/07/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

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

TERZA PAGINA

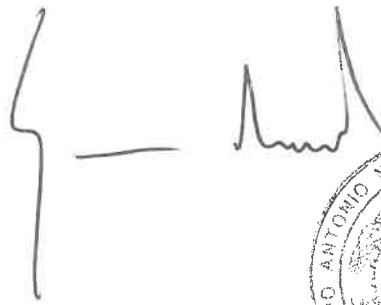
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione di conformità

Certifico io sottoscritto dr. Giovanni Averoldi, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che la presente copia composta di numero 6 (sei) facciate su numero 4 (quattro) fogli uniti, è conforme al documento informatico sottoscritto con firma digitale dal signor Chiorazzo Nicola il cui certificato rilasciato da ArubaPEC S.p.A. (con validità dal giorno 16/01/2014 al giorno 15/01/2017) è valido e non revocato alla data del 26 luglio 2016, come da positiva verifica da me notaio effettuata.

Copia formata ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Milano, 16 giugno 2021



DOCUMENTI CONDOMINIO

STUDIO MIGLIARESE
VIA BELGIRATE 12
20125 MILANO

Cod. fisc.

Telefono **0245478934**

E-mail **assistenza1@studio.rm.it**

MI

P.I. **12361460152**

Fax

Sito

CONDOMINIO VIA LEPONTINA 7
VIA LEPONTINA 7
20159 MILANO
80145980159

MI

Riparto preventivo

GESTIONE ORDINARIA 2025/2026

01/10/2025 - 30/09/2026

CONDOMINO	SPESE PROPRIETA'		SPESE GENERALI		SERVIZIO DI PULIZIA		ACQUA POTABILE		TOTALE PARZIALE
	MILLESIMI	IMPORTO	MILLESIMI	IMPORTO	MILLESIMI	IMPORTO	MILLESIMI	IMPORTO	
1 BIGLI ACHILLE	80,2200	537,47	80,2200	48,13	80,2200	589,62	80,2200	128,35	1.303,57
2 BONFANTE ANDREA	47,3800	317,45	47,3800	28,43	47,3800	348,24	47,3800	75,81	769,93
3 BROGGI DANIELA	55,2700	370,31	55,2700	33,16	55,2700	406,23	55,2700	88,43	898,13
4 CASINI FERRINI NICOLETT	42,1500	282,41	42,1500	25,29	42,1500	309,80	42,1500	67,44	684,94
5 TURRISI FRANCESCA	47,2400	316,51	47,2400	28,34	47,2400	347,21	47,2400	75,58	767,64
6 CIFELLI MICHELE	55,2700	370,31	55,2700	33,16	55,2700	406,23	55,2700	88,43	898,13
7 FROSIO CINTHIA	57,2500	383,58	57,2500	34,35	57,2500	420,79	57,2500	91,60	930,32
8 GHIDORZI GHIZZI MARIA	75,0000	502,50	75,0000	45,00	75,0000	551,25	75,0000	120,00	1.218,75
9 GUERRINI GIULIO VALENT	40,0000	268,00	40,0000	24,00	40,0000	294,00	40,0000	64,00	650,00
10 LIU JUN JIE	55,2700	370,31	55,2700	33,16	55,2700	406,23	55,2700	88,43	898,13
11 LEPONTINA 7-9 S.R.L.	55,9000	374,53	55,9000	33,54	55,9000	410,87	55,9000	89,44	908,38
12 LOCALE CONDOMINIALE									
14 MAZZANTI VALERIO	34,2900	229,74	34,2900	20,57	34,2900	252,03	34,2900	54,86	557,20
15 MAZZEI PAOLA	34,2400	229,41	34,2400	20,54	34,2400	251,66	34,2400	54,78	556,39
16 MEACCI SERGIO	77,7000	520,59	77,7000	46,62	77,7000	571,10	77,7000	124,32	1.262,63
17 MONGIOVI' - RAMETTA	27,6500	185,26	27,6500	16,59	27,6500	203,23	27,6500	44,24	449,32
18 NICOLESCU LUMINITA DOI	55,2700	370,31	55,2700	33,16	55,2700	406,23	55,2700	88,43	898,13
19 ROCCHEGIANI MARIA	47,3800	317,45	47,3800	28,43	47,3800	348,24	47,3800	75,81	769,93
20 SARTORI IVANO	55,2700	370,31	55,2700	33,16	55,2700	406,23	55,2700	88,43	898,13
21 TONSO E. - TONSO P.	57,2500	383,58	57,2500	34,35	57,2500	420,79	57,2500	91,60	930,32
TOTALE GENERALE	1.000,0000	6.700,03	1.000,0000	599,98	1.000,0000	7.349,98	1.000,0000	1.599,98	16.249,97

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

STUDIO MIGLIARESE
VIA BELGIRATE 12
20125 MILANO

Cod. fisc.

Telefono **0245478934**

E-mail **assistenza1@studio.rm.it**

MI

P.I. **12361460152**

Fax

Sito

CONDOMINIO VIA LEPONTINA 7
VIA LEPONTINA 7
20159 MILANO
80145980159

MI

Riparto preventivo

GESTIONE ORDINARIA 2025/2026

01/10/2025 - 30/09/2026

CONDOMINO	MANUTENZIONI ORDINARIE		ASCENSORE		RISCALDAMENTO INVOLONTARIO		RISCALDAMENTO A CONSUMO		TOTALE FINALE
	MILLESIMI	IMPORTO	MILLESIMI	IMPORTO	MILLESIMI	IMPORTO	QUOTE	IMPORTO	
1 BIGLI ACHILLE	80,2200	280,77	20,0000	544,87	297,0000	462,22	4.920,0000	1.845,13	4.436,56
2 BONFANTE ANDREA	47,3800	165,83	8,0000	217,95	169,0000	263,02	609,0000	228,39	1.645,12
3 BROGGI DANIELA	55,2700	193,45	9,0000	245,19	201,0000	312,82	1.376,0000	516,04	2.165,63
4 CASINI FERRINI NICOLETT	42,1500	147,52	2,1200	57,76	157,0600	244,43	2.163,0000	811,18	1.945,83
5 TURRISI FRANCESCA	47,2400	165,34	2,4600	67,02	167,9400	261,37	1.591,0000	596,67	1.858,04
6 CIFELLI MICHELE	55,2700	193,45	6,0000	163,46	199,0000	309,71	291,0000	109,13	1.673,88
7 FROSIO CINTHIA	57,2500	200,38	18,0000	490,38	198,0000	308,15	3.103,0000	1.163,71	3.092,94
8 GHIDORZI GHIZZI MARIA	75,0000	262,50	8,0000	217,95	266,0000	413,98			2.113,18
9 GUERRINI GIULIO VALENT	40,0000	140,00			163,0000	253,68	270,0000	101,26	1.144,94
10 LIU JUN JIE	55,2700	193,45	12,0000	326,92	199,0000	309,71	2.598,0000	974,32	2.702,53
11 LEPONTINA 7-9 S.R.L.	55,9000	195,65			125,0000	194,54	4.698,0000	1.761,87	3.060,44
12 LOCALE CONDOMINIALE									
14 MAZZANTI VALERIO	34,2900	120,02	1,7000	46,31	130,3300	202,83	2.585,0000	969,44	1.895,80
15 MAZZEI PAOLA	34,2400	119,84	1,7200	46,86	131,6700	204,92	1.459,0000	547,16	1.475,17
16 MEACCI SERGIO	77,7000	271,95	20,0000	544,87	254,0000	395,30	1.337,0000	501,41	2.976,16
17 MONGIOVI' - RAMETTA	27,6500	96,78	2,0000	54,49	111,0000	172,75	428,0000	160,51	933,85
18 NICOLESCU LUMINITA DOI	55,2700	193,45	9,0000	245,19	199,0000	309,71	3.135,0000	1.175,71	2.822,19
19 ROCCHEGIANI MARIA	47,3800	165,83	6,0000	163,46	169,0000	263,02	4.024,0000	1.509,10	2.871,34
20 SARTORI IVANO	55,2700	193,45	12,0000	326,92	201,0000	312,82	981,0000	367,90	2.099,22
21 TONSO E. - TONSO P.	57,2500	200,38	18,0000	490,38	196,0000	305,04	3.096,0000	1.161,08	3.087,20
TOTALE GENERALE	1.000,0000	3.500,04	156,0000	4.249,98	3.534,0000	5.500,02	38.664,0000	14.500,01	44.000,02

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

STUDIO MIGLIARESE
VIA BELGIRATE 12
20125 MILANO

Cod. fisc.

Telefono **0245478934**

E-mail **assistenza1@studio.rm.it**

MI

P.I. **12361460152**

Fax

Sito

CONDOMINIO VIA LEPONTINA 7
VIA LEPONTINA 7
20159 MILANO
80145980159

MI

Rateizzazione

GESTIONE ORDINARIA 2025/2026

01/10/2025 - 30/09/2026

CONDOMINO	RATA N. 1 01/10/2025	RATA N. 2 01/02/2026	RATA N. 3 01/04/2026	RATA N. 4 01/07/2026	TOTALE
1 BIGLI ACHILLE	994,27	1.147,32	1.147,32	1.147,66	4.436,57
2 BONFANTE ANDREA	571,39	357,87	357,87	357,98	1.645,11
3 BROGGI DANIELA	667,68	499,27	499,27	499,42	2.165,64
4 CASINI FERRINI NICOLETTA	496,12	483,19	483,19	483,33	1.945,83
5 TURRISI FRANCESCA	551,70	435,40	435,40	435,53	1.858,03
6 CIFELLI MICHELE	656,93	338,95	338,95	339,05	1.673,88
7 FROSIO CINTHIA	713,63	793,02	793,02	793,26	3.092,93
8 GHIDORZI GHIZZI MARIA	888,68	408,13	408,13	408,25	2.113,19
9 GUERRINI GIULIO VALENTINO	472,25	224,21	224,21	224,27	1.144,94
10 LIU JUN JIE	676,16	675,39	675,39	675,59	2.702,53
11 LEPONTINA 7-9 S.R.L.	601,79	819,47	819,47	819,71	3.060,44
12 LOCALE CONDOMINIALE					
14 MAZZANTI VALERIO	404,97	496,89	496,89	497,04	1.895,79
15 MAZZEI PAOLA	405,31	356,58	356,58	356,69	1.475,16
16 MEACCI SERGIO	946,00	676,65	676,65	676,86	2.976,16
17 MONGIOVI' - RAMETTA	331,90	200,63	200,63	200,69	933,85
18 NICOLESCU LUMINITA DOINA	666,55	718,47	718,47	718,69	2.822,18
19 ROCCHEGIANI MARIA	564,98	768,71	768,71	768,94	2.871,34
20 SARTORI IVANO	677,29	473,93	473,93	474,07	2.099,22
21 TONSO E. - TONSO P.	712,50	791,49	791,49	791,72	3.087,20
TOTALE GENERALE	12.000,10	10.665,57	10.665,57	10.668,75	43.999,99

STUDIO MIGLIARESE
VIA BELGIRATE 12
20125 MILANO

Cod. fisc.
Telefono **0245478934**
E-mail **assistenza1@studio.rm.it**

MI
P.I. **12361460152**
Fax
Sito

CONDOMINIO VIA LEPONTINA 7
VIA LEPONTINA 7
20159 MILANO **MI**
80145980159

7 LEPONTINA 7-9 S.R.L.

VIA FILIPPO TURATI 30
20121 MILANO

MI

MILANO, 29/06/2026

Oggetto :

La presente per significare quanto segue.

Da un controllo contabile effettuato dalla scrivente amministrazione, risultano non pagate le rate relative alle quote condominiali sotto riportate.

Si invita, cortesemente, ad effettuare una verifica e nel caso quanto richiesto risultasse versato, preghiamo di darcene notizia.

Di seguito si riportano i dati per provvedere al pagamento delle spettanze di cui alla tabella sotto riportata: BANCO BPM IBAN IT55H0503401661000000004959

Scad. rata	Descrizione	Importo
01/10/2025	RATA N. 1 I RATA ANTICIPATA GEST. 2025/2026 UNITA' 11	601,79
01/02/2026	Conguaglio precedente UNITA' 11	81,78
01/02/2026	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2025/2026 UNITA' 11	819,47
01/04/2026	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2025/2026 UNITA' 11	819,47

Totale	2.322,51
---------------	-----------------

La presente vale quale diffida e formale messa in mora e come tale, interruttiva di ogni termine prescrizionale.

Si prega di ritenere nullo il presente avviso nel caso di avvenuto pagamento.

Distinti saluti

Studio Migliarese