

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

GUIDA PRATICA PER LE RICERCHE  
NELLA BANCA DATI DELLE  
CONSERVATORIE IMMOBILIARI:  
*come acquisire atti e preliminari di  
compravendita anche a scopo  
comparativo.*

# I COMPARABILI

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili.

Difficoltà generata dalla totale assenza di una banca dati ufficiale, contenente gli elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Abbiamo ormai compreso cosa sono quelli che vengono definiti “Comparabili”.

Si tratta di immobili dei quali conosciamo il prezzo, le dimensioni e le caratteristiche, ovvero ne conosciamo il **dato immobiliare**.

Questi immobili vengono utilizzati per essere confrontati con il bene del quale dev'essere stimato il **Valore di Mercato**, cioè l'oggetto della stima.

Per poter compiere una valutazione efficace prima di tutto dobbiamo trovare un numero di comparabili sufficiente, ma è necessario che i comparabili che troviamo siano del tipo giusto, quindi **simili** a quando si deve stimare e che derivino da transazione **recenti, documentate e attendibili**.

Come **transazioni** si intendono: atti di vendita, preliminari registrati, contratti di locazione. Devono essere documentate, quindi non basta la comunicazione verbale dell'amico agente immobiliare, serve una pezza d'appoggio.



Poiché devono anche essere attendibili, il documento che attesta la transazione non dev'essere artefatto e non bastano due righe scritte da chiunque.

Però i comparabili devono anche riguardare **immobili simili a quello da valutare**, quindi conviene prendere bene la mira prima di sparare a caso verso comparabili di qualsiasi genere, anche perché nei rogiti molte delle informazioni necessarie mancano e possiamo solo dedurle.



In questo problematico quadro occorre quindi muoversi con molta attenzione nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili a quello da stimare.

Il rogito storicamente non ha mai fornito un dato immobiliare completo e fino a qualche tempo fa, complice la poca trasparenza nelle transazioni, non veniva considerato attendibile.

Tuttavia, le recenti riforme normative (es. Prezzo/Valore) fanno dell'atto di compravendita una buona fonte di informazione, attendibile per quanto attiene al prezzo, ma non solo.

Per giungere alle informazioni necessarie per poter procedere ad una buona comparazione, dal rogito si possono infatti desumere:

- i riferimenti urbanistici;
- la conformità catastale;
- La classe energetica;
- La presenza di allegati catastali.

Nella ricerca degli immobili di confronto occorre verificare gli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipo di contratto** (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- **Destinazione** (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- **Filtering** (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente)

Pertanto, avendo capito che ci sono molto più utili atti di compravendita di comparabili adeguati, sarà necessario capire come procurarseli.

Purtroppo il mercato immobiliare italiano non è un mercato trasparente, nel quale i dati sono facilmente rintracciabili.



Acquisire copia degli atti di compravendita tramite la banca dati dell’Agenzia delle Entrate è costoso e richiede molti tentativi prima di avere successo, perciò è opportuno individuare al meglio quello che ci può essere utile, prima di iniziare a spendere.

Ricordiamo che i comparabili, per essere utili, devono trovarsi nello stesso Segmento di Mercato.

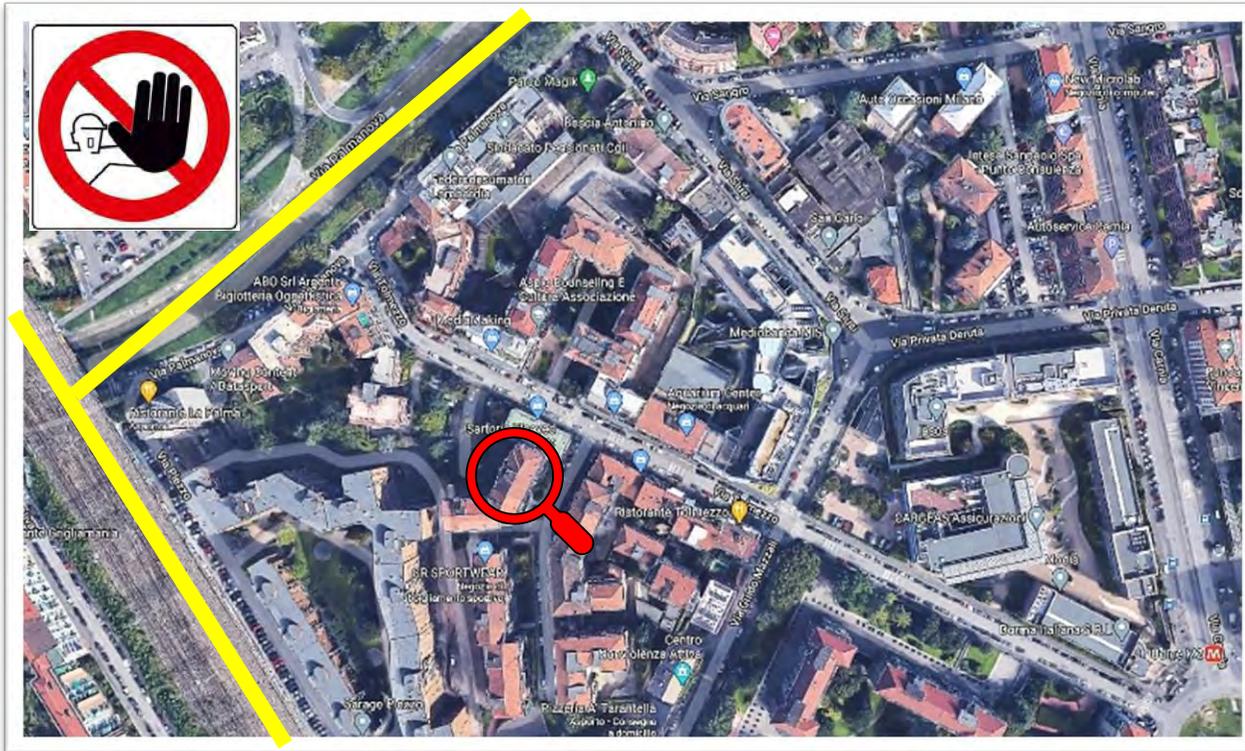
Immaginiamo di essere stati incaricati della stima di un appartamento in un condominio in periferia.

Salvo diverse richieste del committente, sarà necessario eseguire il sopralluogo, quindi potremo prendere visione del tipo di fabbricato condominiale, scattando qualche foto.



Si visita internamente l'unità immobiliare, poi è sempre opportuno guardarsi intorno per capire il contesto in cui ci si trova e definire i parametri del segmento di mercato.

Tornati in ufficio, si può approfondire con i sistemi di visione satellitare offerti da Google, oppure altri se lo si preferisce. Con la visione satellitare in 2 D si può iniziare a capire quali sono i confini fisici.



Individuato lo stabile nel quale si trova l'oggetto di stima, si noti a Sudovest il tracciato ferroviario, mentre a Nordovest c'è una strada di scorrimento veloce.

Normalmente questi sono limiti fisici del segmento di mercato, perciò sarà bene non cercare comparabili oltre queste linee di demarcazione.

Quando disponibile, si può utilizzare la visuale 3 D di Google per approfondire l'analisi, iniziando da ciò che si deve stimare.



Ruotando la visualizzazione, si può estendere il campo di ricerca allargando via via il contesto.



Questi immobili vengono utilizzati per essere confrontati con il bene del quale dev'essere stimato il **Valore di Mercato**, cioè l'oggetto della stima.

Ora conviene controllare sulla mappa catastale quali sono il foglio ed i mappali che corrispondono agli stabili individuati.

Le mappe catastali sono in genere disponibili gratuitamente, sino al livello di particella. Si trovano nei vari Sistemi Informativi territoriali (SIT), oppure nei geoportali, sia regionali che comunali. Anche Geolive è una piattaforma che consente l'accesso per i dati di tutta Italia.

Lo stabile dov'è l'oggetto di stima è al foglio 239, mappale 84. Gli stabili simili che abbiamo individuato sono ai mappali 73-83-85-86-195-15-16-261. Tutti questi sono mappali dove potremo ricercare delle transazioni che potrebbero rivelarsi interessanti.





A questo punto si passa alla banca dati catastale Sister.

**È possibile passare subito alle ispezioni ipotecarie, ma si può affinare ancora la ricerca.** Questo perché la ricerca delle transazioni non ci consente di limitare le categorie catastali da cercare, perciò risponde con quello che trova nel periodo richiesto, anche se di genere diverso da quanto stiamo cercando.

Siccome non desideriamo pescare a caso, abbiamo alcune possibilità per affinare la ricerca.

**Ad esempio, possiamo verificare prima le tipologie immobiliari presenti nei vari stabili.** Possiamo farlo gratuitamente, cercando nel Sister, nella sezione Visure Catastali nella voce Immobile. Questo procedimento lo utilizziamo se stiamo cercando fra specifici mappali.

Cerchiamo ad esempio quali sono le tipologie immobiliari presenti nello stabile del mappale 86, uno dei più vicini e simili a quello del nostro soggetto.

Tramite Sister cerchiamo il mappale 86, senza inserire il subalterno e, gratuitamente, otteniamo subito un risultato.

**Ufficio provinciale di: MILANO Territorio**

---

Situazione aggiornata al : 18/11/2020

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **MILANO** Codice: **F205**

Foglio: **239** Particella: **86**

**Immobili individuati: 87**

Nella parte alta della schermata, il sistema ci informa di quante unità immobiliari sono censite in quel mappale: 87 immobili.

Per sapere di che tipologia, bisogna scrollare lo schermo e vedere le principali

<input type="radio"/>	239	86	65	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 5 - 7	3	A/3	3	3 vani	Euro:340,86	1250563	
<input type="radio"/>	239	86	66	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 5 - 7	3	A/3	4	4 vani	Euro:537,12	1883130	
<input type="radio"/>	239	86	67	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 5 - 7	3	A/3	3	4 vani	Euro:454,48	1312701	
<input type="radio"/>	239	86	68	MILANO VIA TOLMEZZO, 12/3 Piano 6 - 7	3	A/3	3	3 vani	Euro:340,86		
<input type="radio"/>	239	86	69	MILANO VIA TOLMEZZO, 12/3 Piano 6-7	3	A/3	2	3 vani	Euro:286,63		
<input type="radio"/>	239	86	70	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 6 - 7	3	A/3	3	3 vani	Euro:340,86	289336	
<input type="radio"/>	239	86	71	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 6-7	3	A/3	4	4 vani	Euro:537,12		
<input type="radio"/>	239	86	72	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 6-S1 int.	3	A/3	3	4,5 vani	Euro:511,29		
<input type="radio"/>	239	86	75	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano S1	3	C/3	11	64 mq	Euro:363,59		
<input type="radio"/>	239	86	76	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano S1	3	C/2	9	20 mq	Euro:83,67	289336	
<input type="radio"/>	239	86	77	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano S1	3	D/1			Euro: 109,48	289336	
<input type="radio"/>	239	86	78	MILANO VIA TOLMEZZO, 12/1 Piano T-4	3	C/1	11	29 mq	Euro:931,58		
<input type="radio"/>	239	86	79	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano T - S1	3	C/1	10	36 mq	Euro:992,84	289336	
<input type="radio"/>	239	86	80	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 2 - 4 - S1	3	A/3	3	4,5 vani	Euro:511,29	289336	
<input type="radio"/>	239	86	81	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 3 - 4 - S1	3	A/3	3	4,5 vani	Euro:511,29	289336	
<input type="radio"/>	239	86	82	MILANO VIA TOLMEZZO, 12/1 Piano 1-7	3	A/3	3	4,5 vani	Euro:511,29		
<input type="radio"/>	239	86	83	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 Piano 2 - 7 - S1	3	A/3	3	4,5 vani	Euro:511,29	289336	

caratteristiche catastali. Sappiamo così che ci sono 66 A/3, un solo A/4 e un'altra ventina di unità di vario genere, tra C/1 - C/2 - C/3 e D/1.

<input type="radio"/>	239	86	80	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 <u>Piano 2</u> - 4 - S1	3	A/3	3	<u>4,5 vani</u>	<u>Euro:511,29</u>
<input type="radio"/>	239	86	81	MILANO VIA TOLMEZZO, 12 <u>Piano 3</u> - 4 - S1	3	A/3	3	<u>4,5 vani</u>	<u>Euro:511,29</u>

Volendo possiamo anche considerare il piano, i vani o la rendita, per individuare quelle più simili all'oggetto di stima.

Si possono anche copiare i dati e salvarli su un foglio Excel, in modo da averli sottomano per la fase successiva, che vedremo in seguito, insieme ad altre possibilità.

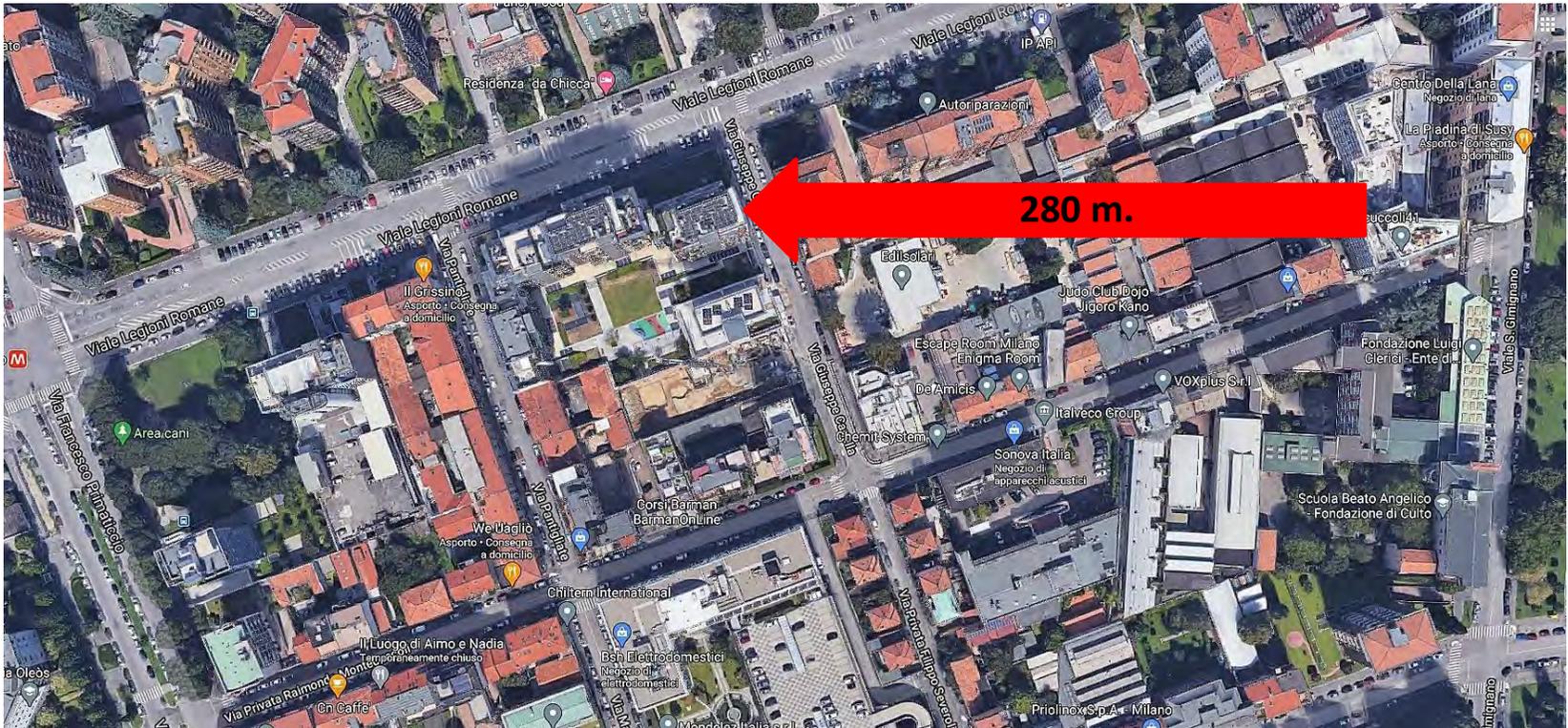
Converrà inoltre ripetere la ricerca anche per gli altri stabili presi di mira, visto che non ci sono costi da sostenere, **consideriamo però che il tempo del professionista rappresenta un costo.**

**Secondo caso:** si immagini di dover stimare un **immobile di nuova costruzione**, magari ancora in corso di realizzazione. In seguito vedremo anche come cercare i preliminari di compravendita degli edifici in corso di costruzione, forse ancora più utili degli atti.



Si visita il posto e, come sempre, ci si guarda intorno.

Approfittando di Google, si cercano stabili di nuova costruzione, senza dover girare nuovamente per le strade.



Sembra ci sia qualcosa d'interessante a breve distanza. Con Google si può anche vedere quanto dista: sono circa 280 metri, perfetto.

Perché promette bene? Perché quelli sul tetto sembrano proprio **pannelli fotovoltaici**, tipici delle case di nuova costruzione. Quindi è quello che stiamo cercando. Vediamo più da vicino.



È vero, sono pannelli solari. Quasi certamente è un palazzo nuovo, ma per togliere ogni dubbio si usa la vista stradale.



Dal suolo arriva la conferma: bersaglio centrato. Ne terremo conto.



Però sarebbero utili altri comparabili. Utilizziamo lo stesso sistema dei pannelli solari per cercarne altri. Magari usando la visuale 3 D, sempre comoda quando disponibile.



Sembra che l'edificio sulla destra prometta bene, ma anche quello sulla sinistra sembra nuovo, anche senza pannelli solari.

Verifichiamo prima quello sulla destra con la vista stradale.

Anche questo è nuovo. Vediamo anche l'altro, quello che si trovava più a sinistra.



Di sicuro è un palazzo recente, ma non ha i pannelli solari e c'è qualcos'altro che non quadra.



L'umidità presente sulla recinzione lascia pensare che sia meno recente di quanto sembri.

Verifichiamo in mappa i due stabili che sono certamente nuovi ma identifichiamo anche l'ultimo edificio, quello incerto.

Si trova al foglio 425, mappale 335.  
Come fare per vedere se è nuovo o no?



Torniamo al Sister, ma cercando l'elaborato planimetrico dello stabile.

Indirizzo  
Partita  
Elenco immobili  
Nota  
Mappa  
Punti fiduciali  
Elaborato Planimetrico  
Riepilogo Misure  
Camere  
Passa a  
Richieste  
Assistenza

**Ufficio provinciale di: MILANO Territorio**

**Elaborato Planimetrico**

Comune: MILANO  Sezione:

Sezione urbana:  Foglio: 425 Particella: 335

**Motivazione**

Motivo:

**Purtroppo risale al 2004.** È comunque recente, ma certamente non avrà le prestazioni energetiche di immobili nuovi, quindi meglio scartarlo, visto che negli altri immobili identificati probabilmente troveremo comunque quanto ci serve.

Ancora una volta utilizziamo i servizi gratuiti e si ottiene subito il risultato.

**Elaborato Planimetrico**

Comune: MILANO  Sezione:

Sezione urbana:  Foglio: 425 Particella: 335

Elaborato planimetrico Formato  A3  A4

Elenco subalterni Formato  DAT  PDF

**Lista elaborati planimetrici disponibili**

Seleziona	Numero Protocollo	Anno	Data presentazione
<input type="radio"/>	000051413	2004	30/01/2004

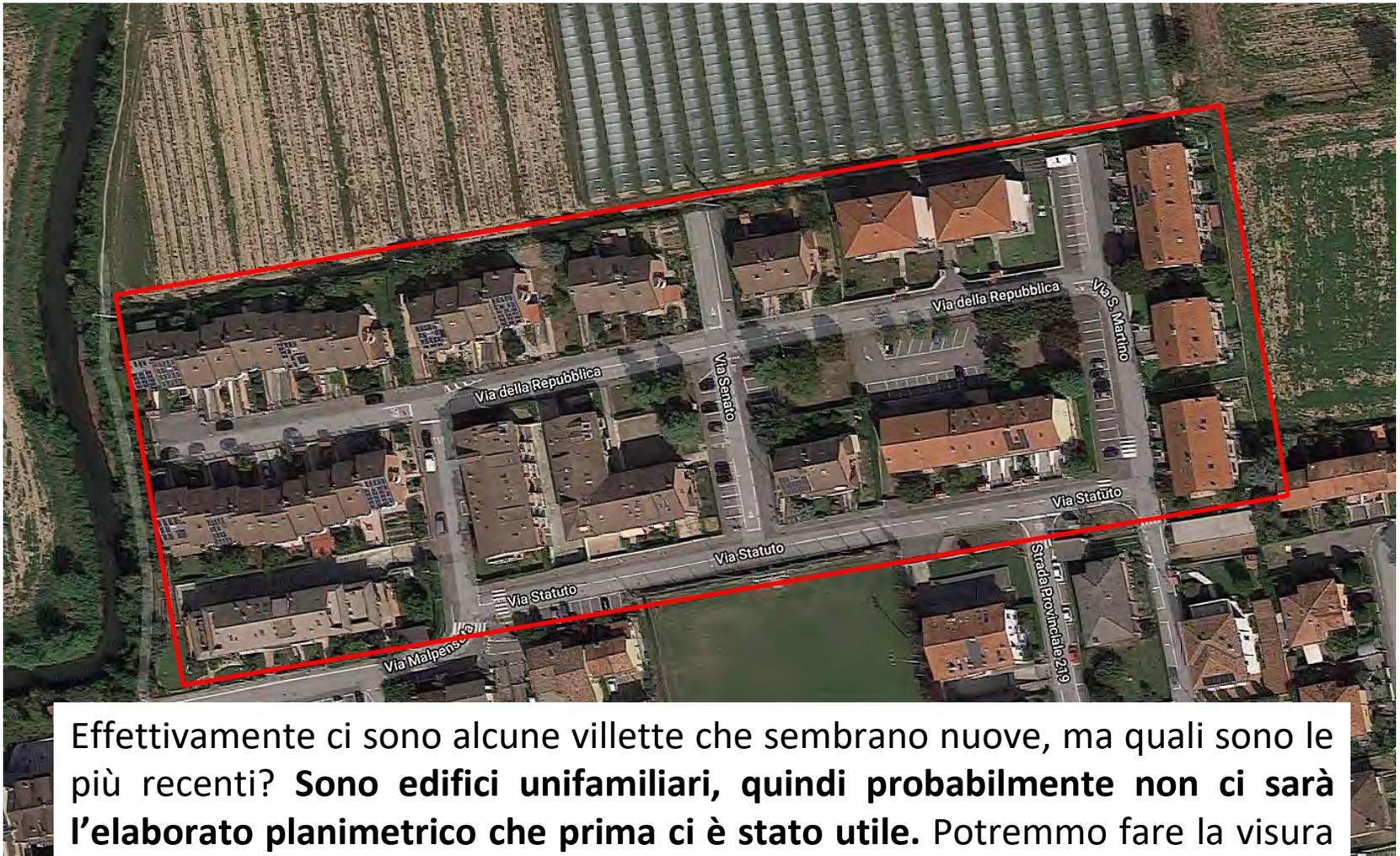
Prima di passare alle ispezioni ipotecarie per acquisire gli atti, ancora qualche utile consiglio.

**Terzo caso.** Restando in tema di nuove costruzioni, ci capita di dover cercare comparabili in un piccolo comune, circa 3.000 abitanti. Cerchiamo villette, ma da una prima occhiata non si notano molte differenze.



Consideriamo che le nuove costruzioni saranno ai margini, perché il comune si espanderà verso l'esterno. Individuiamo la zona a Nord, dove ci sono alcune villette sul foglio 4.

Avviciniamo la visuale per capire meglio di cosa si tratta.



Effettivamente ci sono alcune villette che sembrano nuove, ma quali sono le più recenti? **Sono edifici unifamiliari, quindi probabilmente non ci sarà l'elaborato planimetrico che prima ci è stato utile.** Potremmo fare la visura storica, ma farla per molti stabili è costoso.





Verifichiamo con la vista stradale: le villette dei numeri da 72 a 80 sono recenti, ma recinzioni e tende mostrano i segni del tempo.



Le villette dei numeri da 125 a 128 sembrano decisamente più recenti, inoltre la tipologia costruttiva ha abbandonato i mattoni a vista, cosa più frequente oggi che ieri.



## PRIMA VERIFICA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Una prima sommaria verifica del reale andamento del mercato immobiliare può essere eseguita, in modo totalmente gratuito, mediante un servizio dell'Agenda delle Entrate. Accediamo al servizio tramite l'area riservata, che troviamo semplicemente cercando con Google: **“agenzia entrate area riservata”**.

Accedi all'area riservata con:

 SPID  CIE  CNS [Credenziali](#)

SPID, il **Sistema Pubblico di Identità Digitale**, è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.

[Maggiori informazioni su SPID](#)  
[Non hai SPID?](#)  
[Serve aiuto?](#)



  **AgID** Agenzia per l'Italia Digitale

**Area riservata**  
Fisconline

Home Servizi Profilo utente Assistenza

I tuoi servizi preferiti

Cessione Crediti

In primo piano

Archivio notizie

14 aprile 2023  
[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

07 aprile 2023  
[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i](#)

Entriamo con SPID e, nella pagina che si apre, scegliamo SERVIZI.

Nella pagina successiva scegliamo **CONSULTAZIONI** e **RICERCA**, poi **CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI**

**Consultazioni e ricerca**

[Altre comunicazioni](#) ? ☆

[Cassetto fiscale](#) ? ☆

[Consultazione dati catastali](#) ? ☆

[Consultazione valori immobiliari dichiarati](#) ? ☆

[Consultazioni visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie dei propri immobili](#) ? ☆

[Fatturazione elettronica](#) ? ☆

Si aprirà una schermata con la mappa dell'Europa a destra, mentre a sinistra il portale ci consentirà di impostare la nostra ricerca.

Iniziamo inserendo l'indirizzo, ad esempio corso Garibaldi, Forlì.

### ▼ Imposta la ricerca

## Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: \*

## territoriale

Provincia: \*



Inserito l'indirizzo, più sotto possiamo scegliere la tipologia immobiliare e il periodo d'indagine.

### Tipologia Atto\*

Residenziale  Produttivo

Residenziale misto  Non residenziale

Pertinenze  misto

Terziario Commerciale  Immobili agricoli

### Periodo (Mese / Anno)\*

Da: Genna 2022

A: Dicem 2022

### Filtro valore (€)

Attenzione, il servizio è in arretrato di circa 4 mesi, perciò non è mai possibile arrivare sino alla data attuale.

### Periodo (Mese / Anno)\*

Da: Genna 2022

A: Dicem 2022

### Filtro valore (€)

Minimo: 200000,00

Massimo: ,00

### Raggio della ricerca

600 metri

Avvia ricerca

Ancora più sotto, completiamo la ricerca inserendo il valore minimo, massimo o entrambi (comunque non è obbligatorio) e il raggio entro cui vogliamo indagare, che può andare da 100 a 1.000 metri.

Clicchiamo AVVIA RICERCA e attendiamo l'esito.

N.B.: il sistema risponde solo se trova più di 5 ma meno di 50 atti, diversamente bisogna cambiare i parametri di ricerca.

▼ Imposta la ricerca

▼ Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 12  
Numero totale immobili: 27

**Residenziale - Gennaio 2022**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 250.000 €

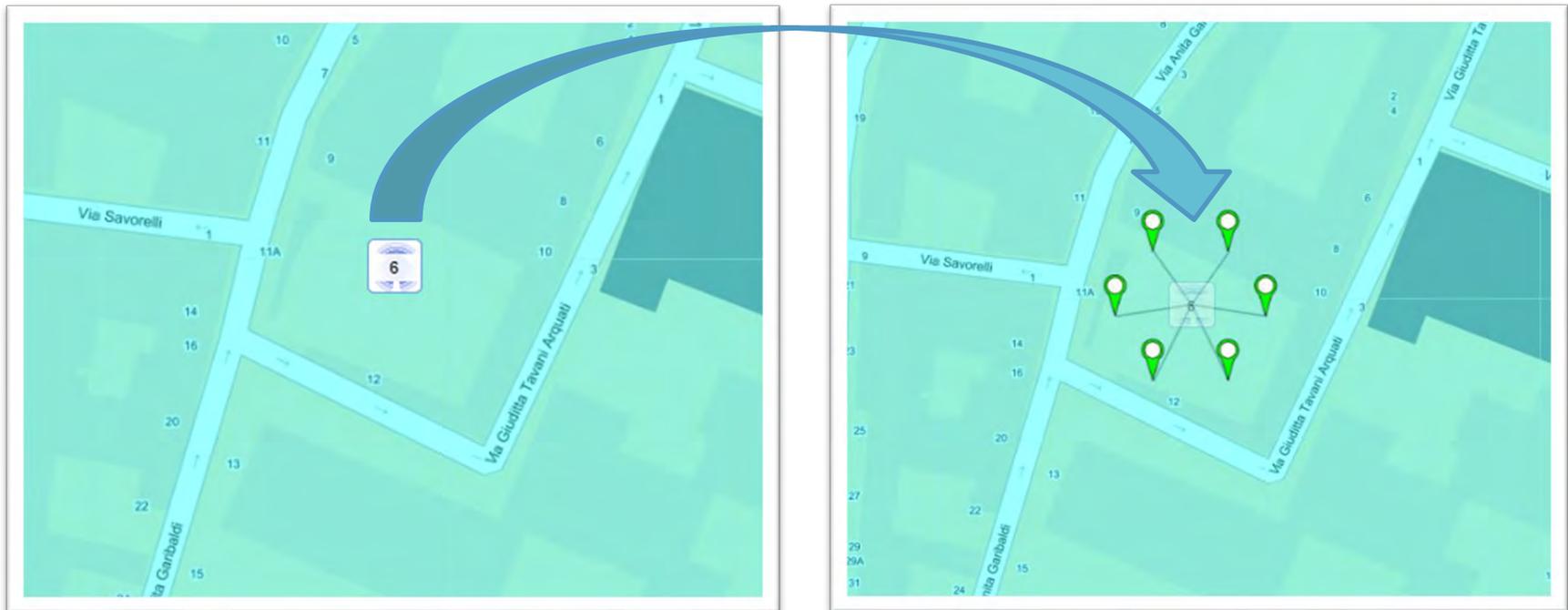
[Dettaglio scheda →](#)

**Residenziale - Aprile 2022**

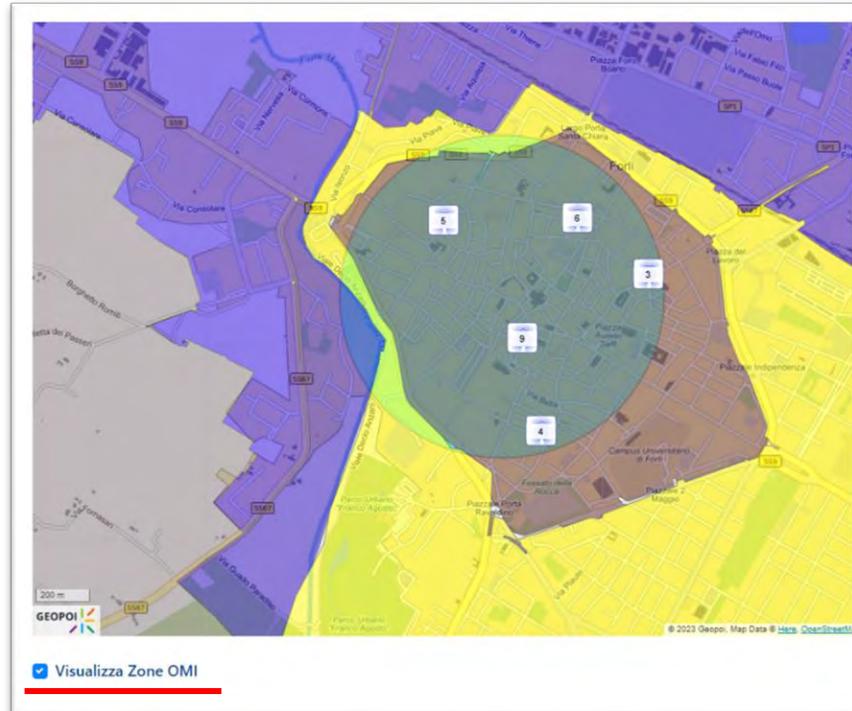
Numero immobili: 4  
Corrispettivo dichiarato: 222.000 €

In questo caso sono stati trovati 12 atti, per un totale di 27 immobili compravenduti.

Quando sulla mappa è presente un riquadro con un numero, indica la presenza di più immobili. **Se lo clicchiamo, il blocco si espande e indica se gli immobili sono nella stessa posizione.** La cosa è utile perché potrebbe indicare casi con molte compravendite, ad esempio edifici di nuova costruzione.



Selezionando la cella VISUALIZZA ZONE OMI posta sotto la mappa, è possibile vedere la posizione della ricerca rispetto alle zone OMI.



Attenzione, quanto riportato sulla mappa non è estremamente preciso, perché l’Agenzia intende così mantenere la privacy, quindi non si può avere l’indirizzo esatto degli immobili compravenduti. Però l’indagine già così ci segnala se il mercato è attivo o assente.

L'elenco degli immobili presente alla sinistra della mappa, può essere esaminato cliccando sulla scritta DETTAGLIO SCHEDA presente per ogni atto.

La scheda si espande ed è possibile sapere, oltre al prezzo, anche quanti immobili sono stati transati, la categoria e, se siamo fortunati, anche la superficie. Quest'ultima possibilità dipende sia dalla categoria che dall'aggiornamento catastale, ad esempio talvolta si trova la superficie degli appartamenti, altre volte solo i vani.

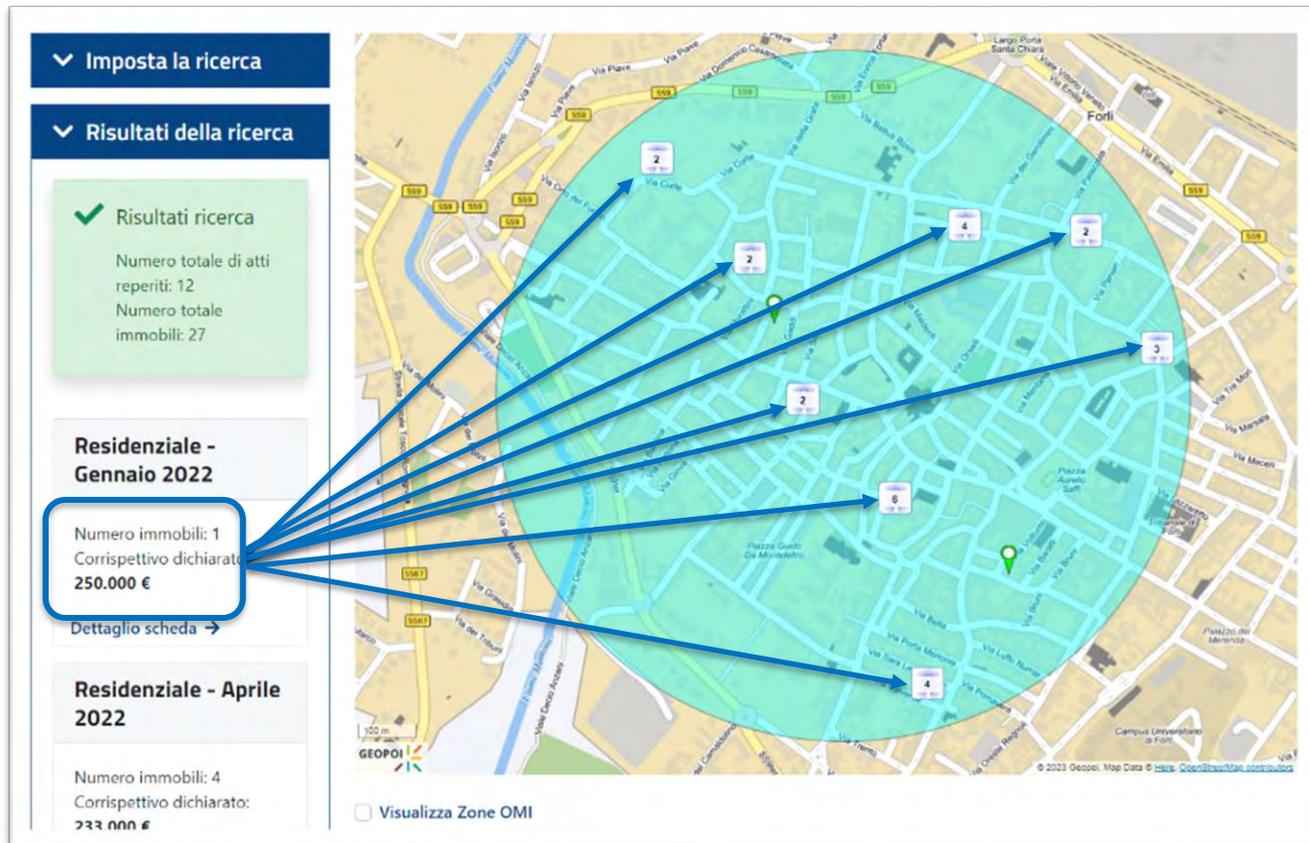
**I dati acquisiti sono però insufficienti per una corretta indagine, infatti manca qualcosa...**

**Residenziale (T) -  
Luglio 2022**

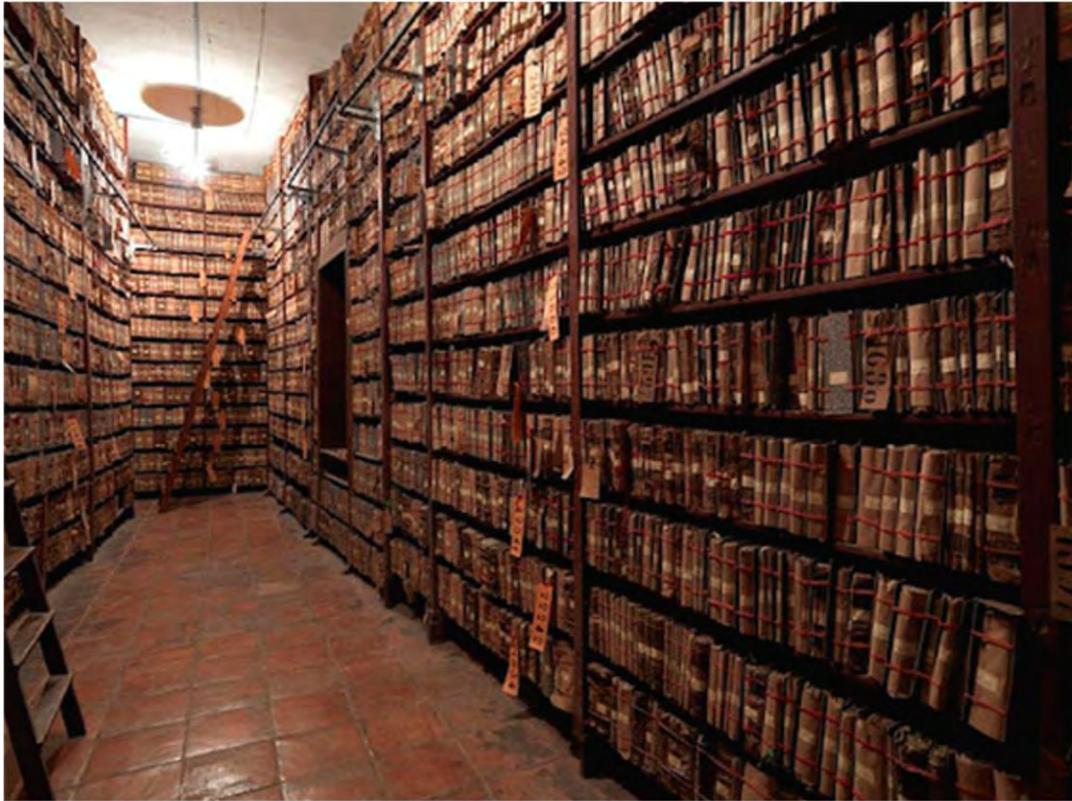
Numero immobili: 3  
Corrispettivo dichiarato:  
**250.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

In realtà i dati che mancano per una corretta indagine sono molti. Il sito non ci consente di conoscere lo stato d'uso, il livello di piano, come sono le superfici secondarie ecc. **Ma, soprattutto non sappiamo l'esatta posizione.**



## GUIDA PRATICA alla ricerca degli atti di compravendita tramite «SISTER»



- 1) Ricerca per immobile.
- 2) Ricerca di singolo atto
- 3) Ricerca dei preliminari di compravendita.
- 4) Ricerca per categoria catastale.
- 5) Ricerca di atti cartacei
- 6) Richiesta di atti presso gli archivi notarili

## 1 - RICERCA PER IMMOBILE

Dopo aver individuato correttamente i limiti della zona di mercato entro i quali ricercare immobili con caratteristiche omogenee, generalmente la ricerca è limitata al foglio catastale o fogli vicini, si procede con la ricerca delle transazioni utilizzando in maniera combinata:

- **GEOPORTALE** (SIT **Sistema Informativo Territoriale Provinciale**) per l'identificazione grafica e puntuale dei beni comparabili.
- **SISTER (Area riservata)**
  - **Ispezioni ipotecarie**: per identificare le transazioni (**Numero e data** della Tx) che sono avvenute in un determinato periodo e hanno coinvolto un determinato gruppo di immobili
  - **Visure catastali**: necessario per verificare l'oggetto della transazione ed i soggetti coinvolti.

L'intervallo spazio temporale di ricerca dipende dal ciclo immobiliare; In un mercato in espansione si può indagare fino ad un anno od anche meno, mentre in periodo di recessione l'indagine può essere svolta anche fino a 24 mesi o oltre.



Si passa quindi alle ispezioni ipotecarie, effettuando una ricerca per **“Immobile”**.

Dopo aver digitato Comune, Catasto (Fabbricati) ed inserito nel campo “Foglio” relativo a “Identificativo definitivo” occorre procedere alla restrizione della ricerca.

Ciò avviene inserendo lo spazio temporale di ricerca ed evidenziando solo il campo “Trascrizioni”.

## Servizi

Consultazioni e  
Certificazioni

Visure catastali

Ispezioni ipotecarie

Certificati ipotecari

Gestione Utenza

Assistenza

## SISTER

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Ispezioni ipotecarieConvenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GE**  
Codice di Richiesta: **C00604912015**

## Selezione Conservatoria

Conservatoria di: BRESCIA

## Selezione Ufficio Stralcio o Obsoleto

Conservatoria di:

Applica

## Ispezioni ipotecarie

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro  
delle Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Richieste

Assistenza

## Ricerca per immobili

Comune:    
Catasto:   Sezione censuaria:

 Identificativo definitivo

Sezione urbana:  Foglio:   Particella:   Subalterno:

 Identificativo provvisorio

Tipo denuncia:   Numero:  Anno:

## Restrizione per i dati delle formalità

Dal:   al:  

Trascrizioni:  Iscrizioni:  Annotazioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate  Esc

## Motivazione

Motivo:

**Superato il limite massimo di 300 elementi. Effettuare una restrizione.**

### Ricerca per immobili

Comune:

Catasto:   Sezione censuaria:

La ricerca fornisce esito positivo se le transazioni coinvolgono non più di 300 IMMOBILI.

In caso aumentare e/o diminuire il periodo.

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 601329** del: **23/01/2025** Importo addebitato: **0,00 euro**

Comune di: **MILANO(MI)**

Catasto: **F** Foglio: **223**

Restrizioni:  Trascrizioni:

Periodo dal **01/09/2024** al **23/01/2025**

### Costo dell'operazione

**Importo: 6.40 euro.**

L'importo verrà addebitato alla selezione del tasto 'Accetta'

Accetta

Indietro



Premendo il tasto “Accetta” comparirà l’elenco degli immobili che, nel periodo precedentemente selezionato, sono stati oggetto di trascrizione (che non sono necessariamente atti di compravendita).

Tale elenco fornisce i dati catastali relativi al Foglio, al numero di particella ed al subalterno.

## Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 11137** del: **22/11/2020** Importo addebitato: **0,00 euro**  
 Comune di: **COLOGNE(BS)**  
 Catasto: **F** Foglio: **14**  
 Restrizioni: Trascrizioni:  Periodo dal **01/01/2018**

Con l'ausilio del Geoportale selezioniamo gli immobili facenti parte del segmento di mercato.

## Elenco Immobili

Identificativo Definitivo						Identificativo Provvisorio		
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input checked="" type="checkbox"/>	1		0014	00310	0019			
<input checked="" type="checkbox"/>	2		0014	00310	0021			
<input checked="" type="checkbox"/>	3	NCT	0014	00001	0010			
<input checked="" type="checkbox"/>	4	NCT	0014	00001	0011			
<input checked="" type="checkbox"/>	5	NCT	0014	00001	0012			
<input checked="" type="checkbox"/>	6	NCT	0014	00001	0031			
<input checked="" type="checkbox"/>	7	NCT	0014	00001	0032			
<input checked="" type="checkbox"/>	8	NCT	0014	00001	0033			
<input checked="" type="checkbox"/>	9	NCT	0014	00001	0035			

**IMPORTANTE:**

Se operiamo costantemente sul medesimo territorio è consigliato selezionare tutti gli immobili.

Successivamente sarà possibile verificare puntualmente gli immobile oggetto delle transazioni.

Con tale sistema possiamo crearci la nostra banca dati.

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BRESCIA

**Elenchi contabilizzati**

Elenchi Omonimi / Omoimmobili

Elenchi formalità

Data:  ▼

Ricerca

Se necessario, la schermata «ELENCO IMMOBILI» può essere ripresa tramite la funzione:

- Elenchi contabilizzati
  - **Elenco Omonimi / Omoimmobili**

La funzione è disponibile **per 7 giorni**, è comunque meglio salvare preventivamente l'elenco.

<input type="checkbox"/>	46		NCT
<input type="checkbox"/>	47		NCT

Ricerca   Restrizioni   **Produci Elenco**   Indietro



L'elenco viene generato con il tasto «Produci elenco», che si trova alla base della schermata.

L'elenco salvato è sì disponibile per 7 giorni, ma **solo fino a quando non eseguo restrizioni.**

**Dopo le restrizioni si dovrà creare un nuovo elenco**, che sarà accessibile tramite la funzione:

- Elenchi contabilizzati
- Elenchi formalità

<input type="checkbox"/>	32		NCT	0028	00181	0001	
<input type="checkbox"/>	33		NCT	0028	00181	0002	
<input type="checkbox"/>	34		NCT	0028	00225	0018	
<input type="checkbox"/>	35		NCT	0028	00225	0020	
<input type="checkbox"/>	36		NCT	0028	00229	0010	
<input type="checkbox"/>	37		NCT	0028	00231	0015	
<input type="checkbox"/>	38		NCT	0028	00281	0007	
<input type="checkbox"/>	39		NCT	0028	00281	0009	
<input type="checkbox"/>	40		NCT	0028	00281	0010	
<input type="checkbox"/>	41		NCT	0028	00317	0003	
<input type="checkbox"/>	42		NCT	0028	00317	0006	
<input type="checkbox"/>	43		NCT	0028	00321		
<input type="checkbox"/>	44		NCT	0028	00326		
<input type="checkbox"/>	45		NCT	0028	00347		
<input type="checkbox"/>	46		NCT	0028	00347	0001	
<input type="checkbox"/>	47		NCT	0028	00347	0002	



Si procede quindi ad una ulteriore restrizione, selezionando l'apposito tasto posto in fondo all'elenco.

Ispezione Numero: **T 141878** del: **18/04/2017** Importo addebitato: **6,30 euro**

Immobili individuati: **47** Comune di: **CHIARI(BS)**

Catasto: **F** Foglio: **28**

Restrizioni:    Trascrizioni:

Periodo dal **01/01/2016**

Tale restrizione ci consente di aver evidenza delle sole trascrizioni relative ad atti di compravendita.

Il Codice Atto da selezionare è:

**«T-0112 compravendita»**

#### Restrizioni per dati delle formalità

Dal: 01/01/2016  al: 

Trascrizioni:     Iscrizioni:     Annotazioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Esclusioni

Specie:

Codici Atto:

T-0111-CESSIONE DI PIGIONI  
**T-0112-COMPRAVENDITA**  
T-0113-CONFERIMENTO IN ASSOCIAZIONE  
T-0114-CONFERIMENTO IN CONSORZIO  
T-0115-CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
T-0116-CONVENZIONE AMMINISTRATIVA  
T-0117-CONVENZIONE EDILIZIA

Applica

Pulisci

Torna a elenco Immobili

Codici Atto:

T-0111-CESSIONE DI PIGIONI  
**T-0112-COMPRAVENDITA**  
 T-0113-CONFERIMENTO IN ASSOCIAZIONE  
 T-0114-CONFERIMENTO IN CONSORZIO  
 T-0115-CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
 T-0116-CONVENZIONE AMMINISTRATIVA  
 T-0117-CONVENZIONE EDILIZIA

Applica

Pulisci

Torna a elenco Immobili



Cliccando Accetta  
 Sarà disponibile l'elenco delle  
 formalità «COMPRAVENDITE»

## Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 11137** del: **22/11/2020**Note individuate: **19**Annotamenti in calce individuati: **0**Comune di: **COLOGNE(BS)**Catasto: **F** Foglio: **14**Restrizioni: Trascrizioni: Periodo dal **01/01/2018**Periodo dal **01/01/2020**Codici Atto: **T-0112**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 197 Registro Generale 254 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 22958/18545 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 207 Registro Generale 270 Pubblico ufficiale NOSARI PIERGIORGIO Repertorio 8664/6533 del 12/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3874 Registro Generale 6105 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 79169/25156 del 10/02/2020

19  TRASCRIZIONE del 17/11/2020 - Registro Particolare 29166 Registro Generale 44281  
Pubblico ufficiale NOSARI PIERGIORGIO Repertorio 9965/7552 del 06/11/2020  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

### Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formato documento:  PDF  XML



Visualizza note

Visualizza titolo

Documenti correlati

Produci elenco

Home Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Richieste

Assistenza

**IMPORTANTE:** Produrre l'elenco in PDF, che resterà così disponibile nella sezione «Elenchi contabilizzati» per una settimana.

## Ispezioni ipotecarie

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del  
Registro delle  
Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Passa a Ispezioni  
Cartacee

Richieste

Assistenza

Come detto, l'«ELENCO NOTE» può essere ripreso tramite la funzione:

- Elenchi contabilizzati
  - **Elenchi Formalità**

## Elenchi contabilizzati

 Elenchi Omonimi / Omoimmobili

 Elenchi formalità

 Data: 

## Conservatoria di MILANO 1

Ispezione	Dati della Ricerca	Note trovate	Operazione
T348382 del 2020-11-18 18:42:18	RICERCA PER IMMOBILE Comune: MILANO Provincia: MI Tipo Catasto: F Foglio: 391 Part1: 155	Note: 2	<a href="#">Elenco Note</a>
T348871 del 2020-11-18 18:43:23	RICERCA PER IMMOBILE Comune: MILANO Provincia: MI Tipo Catasto: F Foglio: 391 Part1: 338	Note: 3	<a href="#">Elenco Note</a>
T349208 del 2020-11-18 18:47:26	RICERCA PER IMMOBILE Comune: MILANO Provincia: MI Tipo Catasto: F Foglio: 527 Part1: 329	Note: 49	<a href="#">Elenco Note</a>
	RICERCA PER IMMOBILE Comune: MILANO Provincia: MI		

## - Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 197 Registro Generale 254 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 22958/18545 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 20 Pubblico ufficiale NOSARI PIERGIORGIO Repertorio 866 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 197 Registro Generale 254 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 22958/18545 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3874 Registro Generale 6100 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 79169/25156 del 10/02/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/04/2020 - Registro Particolare 8512 Registro Generale 13216 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 70335/27224 del 27/04/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 05/05/2020 - Registro Particolare 8744 Registro Generale 13611 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 7810/5384 del 29/04/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/05/2020 - Registro Particolare 8967 Registro Generale 14168 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 23565/19033 del 05/05/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Da questo elenco conosciamo i dati relativi alla formalità, ma non a quale u.i. si riferisce.

Per saperlo occorre fare la visualizzazione del titolo telematico (€ 8,00) o della nota di trascrizione (4,00 €).... OPPURE....

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 197 Registro Generale 254 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 22958/18545 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
---	--------------------------	---

Il numero di trascrizione corrisponde al numero di voltura catastale...pertanto la ricerca prosegue su:



- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Export Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

## Ufficio provinciale di: BRESCIA Territorio

**Dati della Nota**

Catasto:

Comune:   Sezione:

Numero nota:

Progressivo:  Anno:

Num.Repertorio:  Data di efficacia:

**Motivazione**

Motivo:

Numero particolare

Anno della Tx

## Ufficio provinciale di: BRESCIA Territorio

Situazione aggiornata al : 21/11/2020

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati** Comune: **COLOGNE(BS)** Codice: **C893**

Tipo nota: **Voltura**

Numero nota: **197** Anno nota: **2020**

### Elenco Note

check	Tipo	Numero	Prog	Anno	Date Validità	Repertorio	Causale	In atti dal	Descrizione
<input type="radio"/>	R	000197	001	2020	23/12/2019	22958	IST	03/01/2020	COMPRAVENDITA

Visura per Nota

Indietro

- 1  TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 197 Registro Generale 254 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 22958/18545 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

## Visura della Nota

Situazione degli atti informatizzati al **10/04/2023**

Dati della richiesta  
 Fabbricati siti nel comune di COLOGNE (C893) provincia BRESCIA - Voltura n. 197 del 2020

Dati della nota  
 Atto del 23/12/2019 Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 22958 -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 197.1/2020 Reparto PI di BRESCIA in atti dal  
 03/01/2020

---



**Unità immobiliare n.1 Trasferita**

---

> **Dati identificativi**

Catasto Fabbricati - Comune di COLOGNE (C893) - Sezione urbana NCT  
 Foglio 14 - Particella 310 - Subalterno 83

---



**Unità immobiliare n.2 Trasferita**

---

> **Dati identificativi**

Catasto Fabbricati - Comune di COLOGNE (C893) - Sezione urbana NCT  
 Foglio 14 - Particella 310 - Subalterno 89

Dalla visura per nota (nella sezione Visure), **GRATUITA**, identifico le unità trattate dalla formalità ipotecaria.



Intestati

> 1. [REDACTED] S.R.L. (CF [REDACTED]) - BERGAMO (BG)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Non solo, dalla nota identifico gli acquirenti, scoprendo così se si tratta di privati o di società e la quota acquistata, se parziale o totale.

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 197 Registro Generale 254  
Pubblico ufficiale TUCCI MARCO Repertorio 22958/18545 del 23/12/2019 **MAPPALE 310 SUB.  
83-89-143-144**  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 207 Registro Generale 270  
Pubblico ufficiale NOSARI PIERGIOORGIO Repertorio 8664/6533 del 12/12/2019  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3874 Registro Generale 6105  
Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 79169/25156 del 10/02/2020  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

E' quindi possibile collegare, senza versare tributi, le unità immobiliari alle Trascrizioni.

**ATTENZIONE:** Questa possibilità è purtroppo consentita solo con le compravendite, **purtroppo** i preliminari non vengono volturati, ma vedremo che non è un grande problema.

25	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 58800 Registro Generale 85577 Pubblico ufficiale FERRARA ALBA MARIA Repertorio 103515/19973 del 05/11/2018 ATTO TRA VIVI - <b>PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA</b> Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
26	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 7026 Registro Generale 10577 Pubblico ufficiale FERRARA ALBA MARIA Repertorio 103706/20103 del 11/02/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
27	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/04/2019 - Registro Particolare 17440 Registro Generale 25927 Pubblico ufficiale FERRARA ALBA MARIA Repertorio 103799/20159 del 02/04/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Conoscendo l'identificativo catastale dell'unità immobiliare trasferita, oltre a reperire l'elaborato planimetrico, con una spesa contenuta, sarà possibile individuare i soggetti che hanno concluso la compravendita.

Possiamo identificare ancor meglio gli ACQUIRENTI e i VENDITORI, richiedendo la visura catastale storica dell'unità (**gratuita**).



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2020

Data: 03/11/2020 - Ora: 14.40.34 Segue

Visura n.: T217712 Pag: 1

3	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 13/10/2016 - Registro Particolare 24791 Registro Generale 40353 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 20065/7569 del 12/10/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 31940 Registro Generale 51903 Pubblico ufficiale MAGNOCAVALLO ANDREA Repertorio 2359/1331 del 21/12/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formato documento:  PDF  XML

Visualizza note Visualizza titolo Documenti correlati Produci elenco Torna a restrizioni

Infine avendo buona certezza della validità dell'atto, in termini di IMMOBILE e SOGGETTI, non ci resta che acquistare, premendo "visualizza titolo", l'atto o gli atti di compravendita, necessari per ottenere il resto del DATO IMMOBILIARE (Prezzo, consistenza, qualità, ecc.).

**Questa visualizzazione ha un costo di € 8,00 per ogni titolo.**

Se non si volesse impiegare tempo nella sezione Visure, si può richiedere direttamente l'Atto oppure la semplice nota relativa alla formalità ipotecaria.

La **Nota di Trascrizione (Tx)** ci consentirà di individuare con precisione la localizzazione degli eventuali comparabili (Sezione B)

Unità negoziali		1		Soggetti a favore		1		Soggetti contro		1	
<b>Sezione B - Immobili</b>											
Unità negoziale n.		1									
Immobile n. 1											
Comune	F205 - MILANO (MI)										
Catasto	FABBRICATI										
Sezione urbana	-	Foglio	527		Particella	329		Subalterno	17		
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				Consistenza				16 metri quadri		
Indirizzo	VIALE TOSCANA										
Piano	S1										
Immobile n. 2											
Comune	F205 - MILANO (MI)										
Catasto	FABBRICATI										
Sezione urbana	-	Foglio	527		Particella	329		Subalterno	18		
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				Consistenza				16 metri quadri		
Indirizzo	VIALE TOSCANA										
								N. civico	13		

- Le parti coinvolte (Sezione C) e talvolta informazioni aggiuntive determinati contenute nel quadro D.

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
 Nata il 04/07/1964 a MILANO (MI)  
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 19,331/1000 In regime di COMUNIONE LEGALE

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
 Sede MILANO (MI)  
 Codice fiscale [REDACTED]  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 19,331/1000

Richiedente DNGDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-11-09T11:12:26.580789+01:00

Registro generale n. 85577

Registro particolare n. 58800

Presentazione n. 300 del 09/11/2018

SIGNORA [REDACTED], CHE HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' O PER PERSONA CHE SI RISERVA DI NOMINARE FINO AL MOMENTO DELLA STIPULAZIONE DEL L'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE: IN COMUNE DI MILANO, NEI FABBRICATI CON ACCESSO DA VIALE TOSCANA 13, INSISTENTI SULLE AREE DERIVANTI DA DOMOLIZIONI DI PREESISTENTI FABBRICATI INDUSTRIALI DISMESSI, SITE NEL COMUNE DI MILANO, VIALE TOSCANA 13/D, MEGLIO IDENTIFICATE AL QUADRO "B", UNITA' IMMOBILIARE N. C08 SITA AL SECONDO PIANO (TERZO F.T.), COMPOSTA DA 3 LOCALI OLTRE SERVIZI, LOGGIA NONCHE' CANTINA N. 42, IL TUTTO DELLA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA (INTENDENDOSI PER TALE LA SUPERFICIE COMMERCIALE) DI MQ 90,25 (NOVANTA VIRGOLA VENTICINQUE), FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "BORGO LA VETRERIA", PER COMPLESSIVI MILLESIMI 19,3310, NONCHE' PERTINENZIALE BOX AUTO AL PIANO S2, FACENTE PARTE DEL CONFINANTE "CONDOMINIO AUTORIMESSA DI VIALE TOSCANA N. 13". A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE IN OSSEQUIO ALL'ART. 6 DELLA L. 122/2005, SI FA RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE ALLEGATE AL TITOLO SOTTO "B", "C" E "D". = LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO NOTARILE DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA DOVRA' ESSERE EFFETTUATA ENTRO 40 (QUARANTA) GIORNI DALLA CONSEGNA AMMINISTRATIVA DI CUI AL PUNTO 10 DEL TITOLO, E COMUNQUE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DEL 20 APRILE 2020.

## RIEPILOGO DEI COSTI

### Ispezione Ipotecarie:

- RICERCA PER IMMOBILI – min. 6,40 €
- RICERCA PER NOTA (stampa nota da elenco note) – 4,00 €
- Stampa Titolo telematico da elenco note – 8,00 €

### Visure catastali:

- RICERCA PER NOTA – **Gratuita**
- RICERCA ELABORATO PLANIMETRICO – **Gratuita**
- RICERCA PER IMMOBILE – **Gratuita**

## CONCLUSIONI

Una volta procurato o visionato l'atto e acquisito un elaborato grafico del bene, si può procedere alla rilevazione dei dati metrici dalla planimetria, così come altre caratteristiche (verifica della tipologia immobiliare, pertinenze, ecc.) ed alla individuazione dello stato di manutenzione del bene (quello dell'edificio di cui fa parte si può determinare dalla visione esterna diretta).

Per lo stato interno, una prima indicazione viene da ciò che è scritto nell'atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi subiti dal bene, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento.

Per i Comuni ove sono stati istituiti i portali telematici SUE, potrà essere celermente verificata la presenza di ulteriori e/o minori titoli abilitativi.

## 2 - RICERCA DI ATTO SPECIFICO

Nel caso volessimo acquisire un singolo atto, è possibile procedere evitando la fase di ricerca con pagamento di € 6,40.

La procedura è possibile se conosciamo i dati catastali di quanto stiamo cercando, perché si parte dalla visura catastale (**gratuita**), meglio se storica.



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data:  
Ora: 18:35:50  
Numero Pratica: T370681/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2024

 [Immobile di catasto fabbricati](#)

 [Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

Purtroppo, non tutte le visure catastali riportano i dati necessari per acquisire direttamente l'atto, saltando la fase di ricerca a pagamento.

Infatti, dal 2016 la nota di voltura catastale e la nota di trascrizione dell'atto presentano lo stesso numero di registro particolare. Ciò era stato solamente facoltativo a partire dal 2002.

Perciò per le volture avvenute dopo il 2016 (tutte) o dopo il 2002 (se siamo fortunati), troveremo sulla visura catastale il numero di Modello Unico o di Trascrizione: vanno bene entrambi per acquisire l'atto.

1. Atto del 13/10/2023 Pubblico ufficiale MONTI MARIO  
Sede MILANO (MI) Repertorio n. 3738 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con **Modello Unico**  
n. **53605.1/2023** Reparto PI di MILANO 1 in atti dal  
17/10/2023

4. SUCCESSIONE EX LEGE di  
del 02/04/2023 Sede  
ROMA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 205397  
registrato in data 03/05/2023 - **Trascrizione** n.  
**24117.1/2023** Reparto PI di MILANO 1 in atti dal  
10/05/2023

Se l'atto è **antecedente al 2002**, oppure se è un atto fra 2002 e 2016 e siamo sfortunati, i dati presenti sulla visura catastale non saranno utili. Troveremo infatti un numero di Voltura che **riguarda solo la voltura catastale** e non corrisponde alla trascrizione.

2. Atto del 03/05/1979 Pubblico ufficiale INSINGA Sede VIMERCATE (MI) Repertorio n. 22967 - UR Sede VIMERCATE (MI) Registrazione n. 394 registrato in data 22/05/1979 - **Voltura** n. 15094/1979 in atti dal 09/09/1988



Vedremo in seguito come procedere in questo caso, che per ora accantoniamo.

Immaginiamo per ora che la visura riporti i dati che ci servono. Per eseguire la ricerca dobbiamo annotarci la prima parte del numero del Modello Unico (o della Trascrizione) **fino al puntino, questo escluso**, e rilevare in quale anno è avvenuta la compravendita.

1. Atto del 13/10/2023 Pubblico ufficiale MONTI MARIO  
Sede MILANO (MI) Repertorio n. 3738 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 53605.1/2023 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal  
17/10/2023

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni 

Passa a Ispezioni Cartacee

Richieste

Assistenza

## Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **MILANO** Codice: **F205**  
Foglio: **437** Particella: **236** Subalterno: **11**

### Visura immobile

Con intestati  Ser

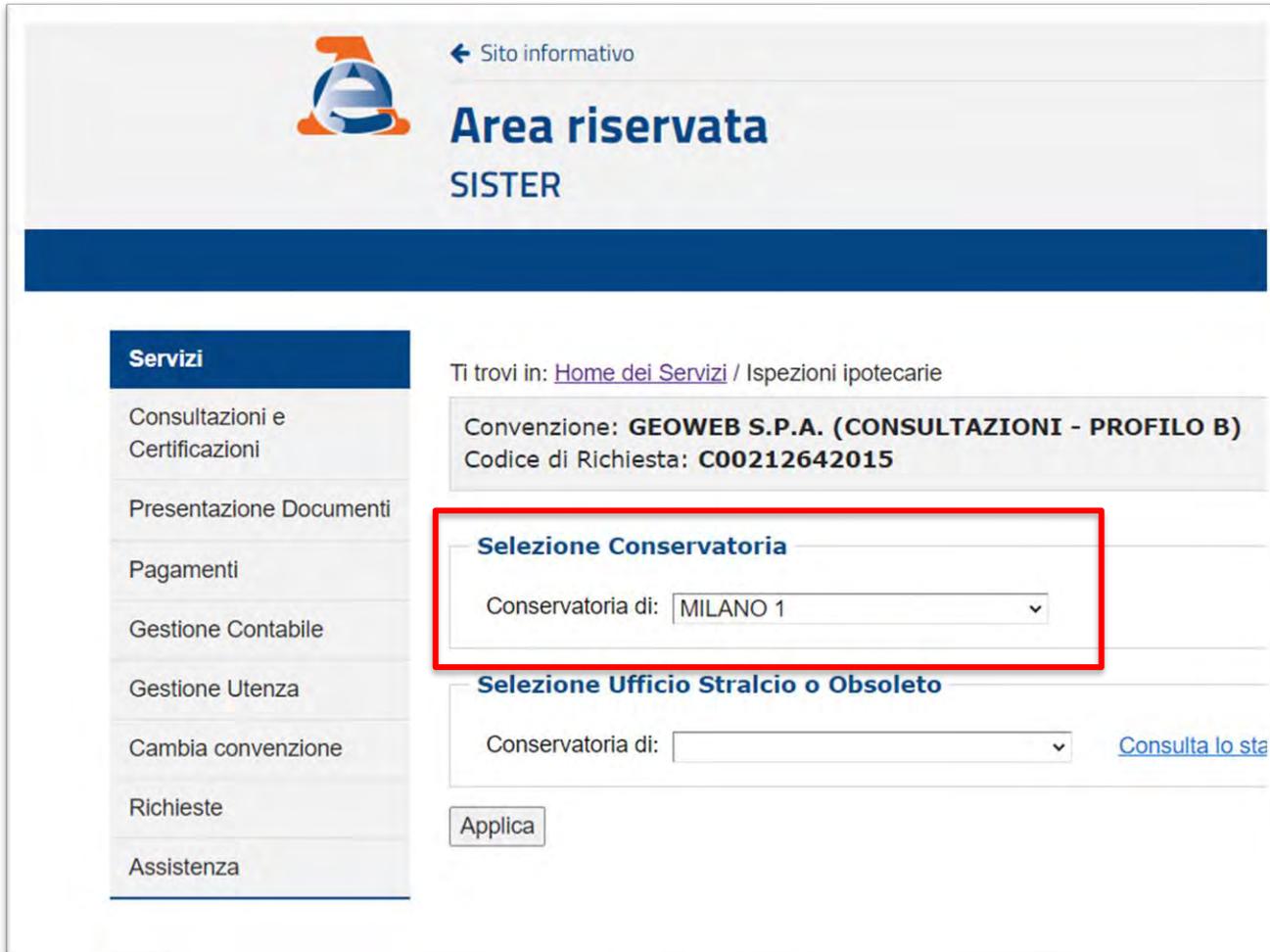
Situazione al:

Completa

Storica:  Analitica  Sintetica Dal

Formato documento:  PDF  [Download schema visura \(XML\) - zip](#)

Avendo eseguito la visura catastale, siamo ancora in Sister, ma dobbiamo spostarci nella banca dati della Conservatoria.  
Scegliamo perciò «**passa a ispezioni**».



The screenshot shows the 'Area riservata SISTER' web interface. At the top, there is a logo and a link to 'Sito informativo'. Below this, the title 'Area riservata SISTER' is displayed. A navigation menu on the left lists various services: Servizi, Consultazioni e Certificazioni, Presentazione Documenti, Pagamenti, Gestione Contabile, Gestione Utenza, Cambia convenzione, Richieste, and Assistenza. The main content area shows the user's current location: 'Ti trovi in: Home dei Servizi / Ispesioni ipotecarie'. Below this, the convention details are listed: 'Convenzione: GEOWEB S.P.A. (CONSULTAZIONI - PROFILO B)' and 'Codice di Richiesta: C00212642015'. The 'Selezione Conservatoria' section is highlighted with a red box, showing a dropdown menu with 'MILANO 1' selected. Below this, the 'Selezione Ufficio Stralcio o Obsoleto' section is visible, with a dropdown menu and a link to 'Consulta lo sta'. An 'Applica' button is located at the bottom of the form.

Come già visto in precedenza, si sceglie la Conservatoria pertinente...

Nella finestra successiva, vanno ignorati i campi centrali e, lateralmente, si seleziona «**Nota**».

**Ispezioni ipotecarie**

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Nota
- Stato dell'ispezione
- Elenchi contabilizzati
- Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
- Riepilogo Ispezioni
- Cambia Ufficio
- Passa a Visure
- Passa a Ispezioni Cartacee
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / Immobili

Convenzione: **GEOWEB S.P.A. (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
 Codice di Richiesta: **C00212642015**

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

**Ricerca per immobili**

Comune:

Catasto:   Sezione censuaria:

**Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalte

**Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

Si apre una nuova finestra, nella quale come tipo nota si dovrà scegliere «**Trascrizioni**».

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

**Dati della Nota**

Tipo Nota:  Registro Particolare n°:   Anno:

Registro Generale n°:  Anno:

**Restrizioni**

Persone Fisiche  Persone Giuridiche  Immobili

1. Atto del 13/10/2023 Pubblico ufficiale MONTI MARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 3738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 53605.1/2023 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 17/10/2023

Il numero del registro particolare è quello annotato in precedenza, ed anche l'atto è quello rilevato dalla visura catastale. Si applica anche la restrizione «**Immobili**».

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro delle Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Passa a Ispezioni Cartacee

Richieste

Assistenza

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

**Dati della ricerca**

Registro Particolare: **Trascrizioni** Numero:53605 del:2023

Comune:

Catasto:  Sezione censuaria:

**Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalterno:

**Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:



Gli ultimi dati necessari sono quelli personali (in caso di persone) o catastali (in caso sia stata scelta la ricerca per immobili): si acquisiscono anch'essi dalla visura catastale; dopo averli inseriti si può premere «**Ricerca**».

Se l'atto è presente telematicamente in Conservatoria, si ottiene la seguente risposta:

Lo specchietto illustra i dati di trascrizione.

Alla base della schermata è possibile scegliere se acquistare l'atto (€ 8,00) o la sola nota di trascrizione (€ 4,00)



### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 374254** del: **15/02/2024** Note individuate: **1**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Registro Particolare: **Trascrizioni** Numero:**53605** del:**2023**  
Comune di:**MILANO(MI)**  
Catasto:**F** Foglio: **437** Particella: **236** Subalterno: **11**

### Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/10/2023 - Registro Particolare 53605 Registro Generale 71343 Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
---	--------------------------	--

### Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formato documento: PDF XML

Scegliendo di acquistare l'atto, si ottiene il documento completo,  
sempre al costo di € 8,00.

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

Data 23/12/2023 Ora 18:43:11

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico  
Richiedente TGNRRT

Ispezione n. T51946 del 23/12/2023

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 71343  
Registro Particolare 53605

Data di presentazione 16/10/2023

---

**Documento composto da 21 pagine**

Se, purtroppo, sulla visura catastale i dati non sono quelli che ci servono (Modello Unico o Trascrizione), dovremo procedere diversamente. Infatti, inserendo il numero di voltura, riceveremmo questa risposta.

**Dati della Nota**

Tipo Nota: Trascrizioni Registro Particolare n°: 15094 Anno: 1979

Registro Generale n°:  Anno:

**Restrizioni**

Persone Fisiche  Persone Giuridiche  Immobili

---

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: T 80895 del: 01/02/2025 Importo addebitato: 0.16 euro  
 Registro Particolare: Trascrizioni Numero:15094 del:1979  
 Codice fiscale: SSSNNA32P58F205E

---

**Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche**

NESSUNA NOTA REPERITA A FRONTE DEI DATI IMMESSI

In questo caso non potremo eseguire una ricerca per “Nota”, ma dovremo procedere con la ricerca a pagamento, che potrà essere fatta per “Persona Fisica”, “Persona Giuridica” o “Immobile”.

Però, trattandosi di atto anteriore al 2016 e quindi non informatizzato, potrà essere acquisito solo tramite la ricerca, sempre online, di “**Atti cartacei**”, procedura che vedremo successivamente.

### 3 - RICERCA DEI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

Quando si deve stimare una nuova costruzione, la cosa più utile è ricercare i preliminari di compravendita dei cantieri in corso di costruzione.

Infatti, cercando gli atti di vendita di costruzioni già ultimate, troveremo spesso un prezzo concordato anche molto tempo prima, specie se le vendite sono avvenute sulla carta.



Per prima cosa è necessario individuare i cantieri attivi in zona, nei quali si ha notizia che siano già avvenute vendite.



Facendo una ricerca si scopre che per nessuno dei mappali individuati risulta la presenza di preliminari di compravendita.

Eseguendo una normale visura catastale sui mappali, si capisce il perché: i mappali sono stati soppressi e sostituiti da un nuovo mappale.

> **Dati identificativi alla data di soppressione**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **544** Particella **245**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

**Variazione in soppressione del 03/03/2022**, pratica n. MI0069469, in atti dal 03/03/2022 - Tipo Mappale - presentato il 03/03/2022(n.69469.1/2022)

*La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 03/03/2022 ha:*

Comune: **MILANO (F205) (MI)**

- **costituito i seguenti immobili:**  
*Foglio 544 Particella 678*

- **soppresso i seguenti immobili:**  
*Foglio 544 Particella 245*

Proviamo una nuova ricerca, stavolta sul mappale 678 di nuova costituzione. La procedura è la solita, però con qualche accorgimento.

Nel caso in esempio, la ricerca avverrà nel **Catasto Fabbricati**, perché il lotto è generato dalla demolizione di edifici, quindi sarà presumibilmente Ente Urbano.

Inoltre, poiché la ricerca è limitata a un solo mappale, può essere utile mantenere attiva la ricerca anche per ISCRIZIONI e ANNOTAZIONI, potremmo ricavare informazioni utili, ad esempio l'atto di mutuo.

### Ricerca per immobili

Comune:

Catasto:   Sezione censuaria:

---

**Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalterno:

**Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

---

### Restrizione per dati delle formalità

Dal:  al:

Trascrizioni:  Iscrizioni:  Annotazioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate  Esclusione trascrizioni non rinnovate

Si procede con la ricerca e l'esito sarà probabilmente questo, che sembra deludente ma non lo è, infatti qualcosa è stato trovato.

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 544 - Particella 678  
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/2021 al 15/01/2023

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 13/01/2023

### Immobili individuati

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0544 Particella 00678 Subalterno -

Come abbiamo imparato a fare, **salviamo l'elenco** e procediamo con le restrizioni. Ricordiamoci che un preliminare NON è una compravendita, perché non c'è voltura, quindi non useremo il codice 112 ma il codice 164.

Codici Atto:

T-0163-SCISSIONE  
T-0164-PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
T-0165-PRELIMINARE DI  
T-0166-PATTO DI FAMIGLIA  
T-0167-VINCOLO DI INDIVISIBITA' DA COMPENDIO UNICO  
T-0168-ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE  
T-0169-CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Oppure, meglio ancora, non inseriamo nessun codice e selezioniamo solamente APPLICA.

Finalmente abbiamo trovato quello che cercavamo, numerosi preliminari, 36 in tutto.

34. TRASCRIZIONE del 04/11/2022 - Registro Particolare 59296 Registro Generale 85010  
Pubblico ufficiale COLOMBO CHIARA MARIA Repertorio 1253/1010 del 26/10/2022  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
35. TRASCRIZIONE del 04/11/2022 - Registro Particolare 59304 Registro Generale 85019  
Pubblico ufficiale COLOMBO CHIARA MARIA Repertorio 1254/1011 del 26/10/2022  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
36. TRASCRIZIONE del 19/12/2022 - Registro Particolare 68552 Registro Generale 97971  
Pubblico ufficiale COLOMBO CHIARA MARIA Repertorio 1273/1030 del 14/12/2022  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**Salviamo l'elenco, che comunque resterà a disposizione per una settimana.** Possiamo acquistare i preliminari che ci servono, senza esagerare perché costano € 8,00 cad, come i rogiti.

All'interno dei preliminari troveremo normalmente il prezzo di vendita, la data, il capitolato, la planimetria, tutto utile per la nostra analisi.

REPERTORIO N.1273  
RACCOLTA N.1030

**PRELIMINARE DI VENDITA A CORPO**

**DI PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI FABBRICATO**

**IN CORSO DI COSTRUZIONE IN COMUNE DI MILANO**

**VIA BONAVENTURA ZUMBINI N. 39, VIA BIELLA N. 9 E VIA SIMONE MARTINI N. 3**  
**(D.Lgs. n. 122 del 20 giugno 2005 - D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019)**

REPUBBLICA ITALIANA

enti immobiliari, facenti parte del complesso in premessa descritto, denominato "Cascina Barona" sito in Comune di Milano, via Bonaventura Zumbini n. 39, via Biella n. 9 e via Simone Martini n. 3, e precisamente:

a) appartamento ad uso abitazione, contraddistinto con la sigla "C.1.2" posto al piano primo della scala C e avente una superficie complessiva di mq. 56,30;

b) box destinato a pertinenza dell'abitazione di cui sopra ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 Codice Civile, contraddistinto con il n. 98, posto al piano interrato della scala F e avente una superficie di mq. 15,40.

**Precisandosi che non vi sono altre pertinenze di uso esclusivo.**

M) le caratteristiche tecniche della costruzione, una volta ultimata, sono quelle previste nel Capitolato che mi viene consegnato dalla PROMITTENTE e che, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 122/2005, debitamente sottoscritto ai sensi di Legge, si allega

#### 4. PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo della vendita qui promessa è convenuto e accettato "a corpo" nella complessiva somma di Euro 386.000,00 (trecentottantaseimila virgola zero zero) oltre I.V.A. di Legge, di cui

In conformità a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. 122/2005, si allegano al presente atto sotto la lettera "B", sottoscritti ai sensi di Legge, gli elaborati del progetto in base ai quali è stato presentato il sopra richiamato titolo abilitativo edilizio limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili in oggetto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali, che mi vengono consegnati dalla PROMITTENTE.

## 4 -RICERCA PER CATEGORIA CATASTALE

Finora abbiamo visto la procedura per la ricerca in un singolo mappale. Volendo fare ricerche estese su un intero foglio catastale, possiamo farlo e limitare i costi andando a cercare solo la categoria catastale che stiamo stimando.

Entriamo in Sister e scegliamo: Consultazioni e certificazioni – visure catastali – la città che c’interessa – ed andiamo a selezionare “Elenco immobili”.

**Elenco immobili**

Catasto:

Comune:   Sezione:

**Identificativo catastale**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalterno da:  a:

Partita speciale:   Categoria:

Inseriamo il foglio catastale (**senza mappale**) e la categoria del nostro soggetto, ad esempio A/3.

Premendo il tasto “ricerca” ottengo l’elenco degli A/3 di tutto il foglio catastale.

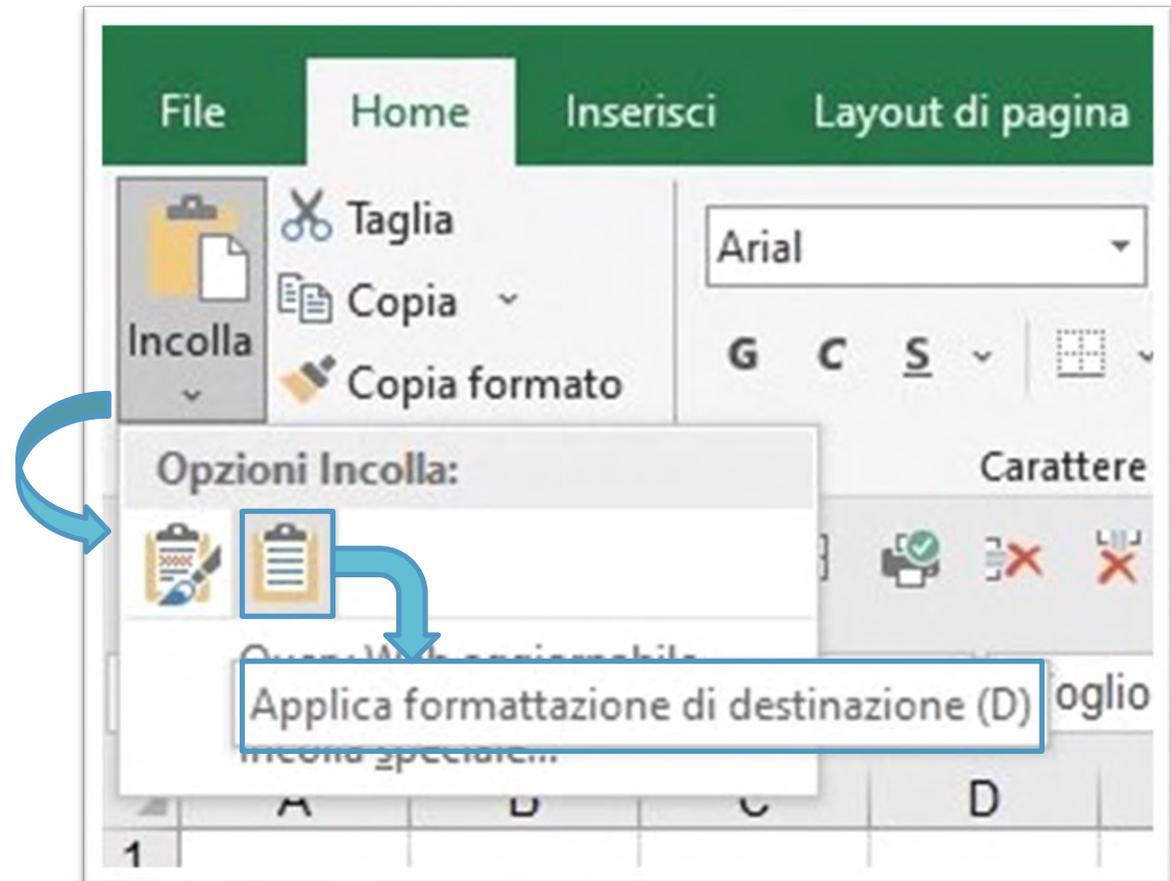
**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	529	2	6	002	0035172	Euro: 813,42	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1
<input type="checkbox"/>	529	2	7	002	0051524	Euro: 547,44	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1
<input type="checkbox"/>	529	2	8	002		Euro: 640,41	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Scala A Piano 1-S1
<input type="checkbox"/>	529	2	11	002		Euro: 697,22	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1
<input type="checkbox"/>	529	2	12	002		Euro: 752,74	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1
<input type="checkbox"/>	529	2	14	002	0013336	Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4
<input type="checkbox"/>	529	2	15	002	0032884	Euro: 684,31	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4
<input type="checkbox"/>	529	2	16	002	0015198	Euro: 581,01	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 4
<input type="checkbox"/>	529	2	17	002	1457913	Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 5
<input type="checkbox"/>	529	2	501	002		Euro: 522,91	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 5
<input type="checkbox"/>	529	5	8	002	0257864	Euro: 547,44	VIA LUDOVICO MURATORI n. 26 Piano S1 - 1 - 6
<input type="checkbox"/>	529	5	11	002	0257865	Euro: 615,87	VIA LUDOVICO MURATORI n. 26 Piano S1 - 2-6
<input type="checkbox"/>	529	15	9	002		Euro: 410,58	VIA FRIULI n. 15 Piano 1-S1
<input type="checkbox"/>	529	15	12	002		Euro: 880,56	VIA FRIULI n. 15 Piano 2-6
<input type="checkbox"/>	529	15	13	002	0296175	Euro: 800,51	VIA FRIULI n. 15 Piano S1 - 3 - 6
<input type="checkbox"/>	529	15	14	002	0122134	Euro: 547,44	VIA FRIULI n. 15 Piano S1 - 3
<input type="checkbox"/>	529	15	16	002		Euro: 752,74	VIA FRIULI n. 15 Piano S1 - 4-6
<input type="checkbox"/>	529	15	17	002		Euro: 547,44	VIA FRIULI n. 15 Piano 4-6
<input type="checkbox"/>	529	15	18	002	1626178	Euro: 800,51	VIA FRIULI n. 15 Piano 4
<input type="checkbox"/>	529	15	19	002		Euro: 752,74	VIA FRIULI n. 15 Piano 5-6
<input type="checkbox"/>	529	15	20	002	0122601	Euro: 547,44	VIA FRIULI n. 15 Piano 5 - 6

Evidenziamo tutto l'elenco, copiamo e incolliamo su un foglio excel predisposto in anticipo. Sarà necessario riallineare la legenda (Foglio, particella ecc), inoltre si possono eliminare le colonne "Zona" e "Partita".

Foglio	Particella	Subalterno	Rendita	Indirizzo
529	2	6	Euro: 813,42	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1
529	2	7	Euro: 547,44	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1
529	2	8	Euro: 640,41	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Scala A Piano 1-S1
529	2	11	Euro: 697,22	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1
529	2	12	Euro: 752,74	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1
529	2	14	Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4
529	2	15	Euro: 684,31	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4
529	2	16	Euro: 581,01	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 4
529	2	17	Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 5
529	2	501	Euro: 522,91	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 5

N.B.: quando incolliamo l'elenco su excel, non manteniamo la formattazione originale, altrimenti avremo un foglio excel molto pesante e difficile da gestire. Selezioniamo invece: **applica formattazione di destinazione**, utilizzando il sottomenu di "incolla".



A questo punto sono stati individuati tutti gli A/3 di un foglio catastale, ma non tutti sono stati venduti.

**Passiamo a Ispezioni per ricercare le compravendite.**

Consiglio: facciamo attenzione nella scelta della Conservatoria, perché a volte un Comune ricade in una Conservatoria diversa dalla propria Provincia.

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Passa a Ispezioni  
Cartacee

Richieste



Selezioniamo la ricerca per “Immobile” e compiliamo i vari dati, come visto nelle spiegazioni della prima parte.

**Immobile**

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro delle Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Passa a Ispezioni Cartacee

Richieste

Assistenza

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

### Ricerca per immobili

Comune:

Catasto:   Sezione censuaria:

**Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalterno:

**Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

### Restrizione per dati delle formalità

Dal:  al:

Trascrizioni:  Iscrizioni:  Annotazioni:

Inseriamo il Comune, scegliamo catasto fabbricati e precisiamo solo il foglio catastale. Nei casi specifici, possiamo inserire anche il mappale o addirittura il subalterno, ma questo riguarda ricerche mirate. **In questo caso stiamo ipotizzando una ricerca diffusa.**

La “Sezione urbana” sappiamo che non è sempre necessaria, ma facciamo comunque attenzione.

### Ricerca per immobili

Comune:

Catasto:   Sezione censuaria:

---

**Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subalterno:

**Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

Nella parte più sotto, troviamo le restrizioni. Qui dobbiamo inserire il periodo che c'interessa, normalmente dalla data da cui decidiamo d'iniziare sino a quella in cui siamo. **Escludiamo inoltre Iscrizioni e Annotazioni, selezionando solo Trascrizioni.** Attenzione, se siamo in una città, in un foglio catastale ci saranno molti immobili residenziali, mentre in una zona industriale ce ne saranno meno.

**Restrizione per dati delle formalità**

Dal:   al:  

Trascrizioni:     Iscrizioni:     Annotazioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate     Esclusione trascrizioni non rinnovate

**NO**



**Ricordiamoci che il sistema, nel caso rilevi più di 300 elementi (*immobili*), non ci comunica i risultati e dobbiamo riprovare.**

Inseriamo quindi la data di inizio e fine periodo (ad esempio un anno) e, poco più sotto, eliminiamo la spunta da Iscrizioni e Annotazioni, tenendo solo Trascrizioni

Clicchiamo su ricerca e vediamo l'esito.

**Superato il limite massimo di 300 elementi. Effettuare una restrizione.**

**Ricerca per immobili**

Comune:

Catasto:   Sezione censuaria:

**Identificativo definitivo**

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:   Subaltern

**Identificativo provvisorio**

Tipo denuncia:  Numero:  Anno:

**Restrizione per dati delle formalità**

Dal:  al:

Trascrizioni:  Iscrizioni:  Annotazioni:

Ovvio, siamo in città, in una zona molto edificata e, nel periodo di un anno, molte unità immobiliari sono state oggetto di trascrizioni. Ne deduciamo che il mercato residenziale potrebbe essere molto attivo, però serve raffinare la ricerca. **Per restringere la ricerca, disponiamo di due scelte: inserire il mappale, oltre al foglio, oppure accorciare il periodo.**

Per questo tipo di ricerca meglio accorciare il periodo, ad esempio ridurlo a 6 mesi. Aggiorniamo la data d'inizio e premiamo ancora ricerca.

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 80533** del: **18/03/2023** Importo addebitato: **0,00 euro**  
Comune di: **MILANO(MI)**  
Catasto: **F** Foglio: **529**  
Restrizioni:    Trascrizioni:

Periodo dal **18/09/2022** al **18/03/2023**

### Costo dell'operazione

**Importo: 6.40 euro.**

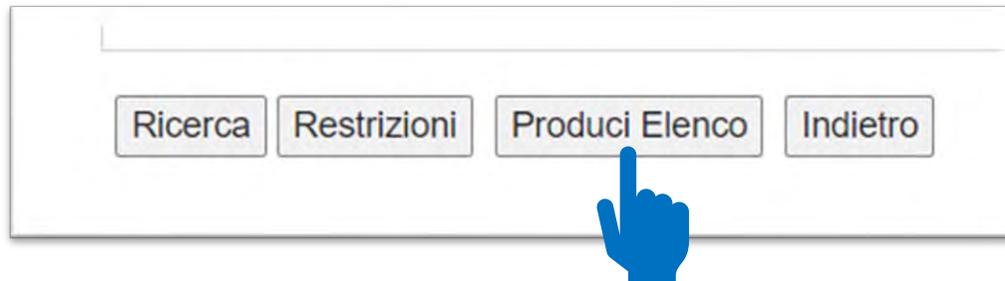
L'importo verrà addebitato alla selezione del tasto 'Accetta'

In questo caso la ricerca è fattibile. Se accettiamo pagheremo € 6,40 ed otterremo un elenco di IMMOBILI, che sono stati oggetto di trascrizioni varie (non solo compravendite, ma anche donazioni, permute, domande giudiziali di vario titolo, pignoramenti e così via....)

*N.B. se siamo in una zona dove il mercato è poco attivo, avremo un risultato simile, ma può capitare che andando a premere il tasto “Ricerca” il sistema risponda che non ha trovato nulla. Ecco, è il caso in cui Sister si prende i nostri € 6,40 senza darci nulla in cambio!*

Si può riprovare interrogando un intervallo di tempo maggiore.

Effettuata una ricerca valida, si ottiene un elenco di **immobili collegati a trascrizioni**: è utile ricordarsi di cliccare su “Produci elenco”, tasto presente in basso a destra.



**Così facendo si salva la ricerca che resta comunque valida per 7 giorni, trascorsi i quali dovremo pagarla di nuovo.**

— Elenco Immobili

Identificativo Definitivo						Identificativo Provvisorio		
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input type="checkbox"/>	1		0529	00002	0501			
<input type="checkbox"/>	2		0529	00012				
<input type="checkbox"/>	3		0529	00015	0002			
<input type="checkbox"/>	4		0529	00021	0014			
<input type="checkbox"/>	5		0529	00021	0017			
<input type="checkbox"/>	6		0529	00029	0009			
<input type="checkbox"/>	7		0529	00029	0013			
<input type="checkbox"/>	8		0529	00029	0032			
<input type="checkbox"/>	9		0529	00029	0075			
<input type="checkbox"/>	10		0529	00029	0079			
<input type="checkbox"/>	11		0529	00029	0089			
<input type="checkbox"/>	12		0529	00029	0095			

Ottenuto l'elenco, selezioniamo TUTTI gli immobili partendo dalla casella riportante il *numero progressivo* e incolliamo sull'excel di prima, alla destra del primo elenco lasciando qualche colonna libera (4 colonne vanno bene ).

Anche in questo caso eliminiamo le colonne inutili, **tenendo solo il numero d'ordine (utile in seguito), foglio, mappale e subalterno.**

Sul foglio excel avremo ora una situazione nella quale vediamo a sinistra tutte le unità immobiliari appartenenti alla prescelta categoria catastale **all'attualità** e a destra tutte le unità immobiliari – del medesimo foglio catastale - di qualsiasi categoria, che sono state oggetto di trascrizione.

Foglio	Particella	Subalterno	Rendita	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	
529	2	6	Euro: 813,42	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1	1	529	2	501
529	2	7	Euro: 547,44	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1	2	529	12	
529	2	8	Euro: 640,41	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Scala A Piano 1-S1	3	529	15	2
529	2	11	Euro: 697,22	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1	4	529	21	14
529	2	12	Euro: 752,74	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1	5	529	21	17
529	2	14	Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4	6	529	29	9
529	2	15	Euro: 684,31	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4	7	529	29	13
529	2	16	Euro: 581,01	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 4	8	529	29	32
529	2	17	Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 5	9	529	29	75
529	2	501	Euro: 522,91	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 5	10	529	29	79
529	5	8	Euro: 547,44	A LUDOVICO MURATORI n. 26 Piano S1 - 1 - 6	11	529	29	89
529	5	11	Euro: 615,87	IA LUDOVICO MURATORI n. 26 Piano S1 - 2-6	12	529	29	95
529	15	9	Euro: 410,58	VIA FRIULI n. 15 Piano 1-S1	13	529	29	96



Categoria A/3 (da elenco immobili)



Trascrizioni foglio 529

Però i mappali non corrispondono, come fare a confrontarli? Posizioniamoci sulla cella a destra della prima unità, in questo caso cella H5 e **inseriamo la formula di excel CONCATENA**, come visibile nella stringa comandi della figura che segue.

B	C	D	E	F	G	H
Foglio	Particella	Subalterno	Rendita	Indirizzo		
529	2	6	Euro: 813,42	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1		2 6
529	2	7	Euro: 547,44	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1		
529	2	8	Euro: 640,41	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Scala A Piano 1-S1		
529	2	11	Euro: 697,22	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1		

**Sostanzialmente, con concatena prendiamo il numero del mappale e del subalterno, generando un numero unico, che contraddistingue proprio quella unità.**

# =CONCATENA(C5;" ";D5)

Nella casella H5 dove siamo posizionati comparirà il numero combinato, nell'esempio 2 6. Excel lo considera un numero unico.

Rendita	Indirizzo				Foglio	Particella	Subalterno	
Euro: 813,42	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1	2 6			1	529	2	501
Euro: 547,44	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 1				2	529	12	
Euro: 640,41	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Scala A Piano 1-S1				3	529	15	2
Euro: 697,22	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1				4	529	21	14
Euro: 752,74	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 3-S1				5	529	21	17
Euro: 639,12	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4				6	529	29	9
Euro: 684,31	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano 4				7	529	29	13
Euro: 581,01	VIA LAZZARO PAPI n. 22 Piano S1 - 4				8	529	29	32

Ripetiamo la formula concatena anche per l'elenco di destra, inserendola in una delle colonne centrali.

Inserita la formula per la prima riga, basta semplicemente copiare e incollare per applicarla a tutte le righe.

# =CONCATENA(C5;" ";D5)

Fra le virgolette della formula **inseriamo uno spazio**, che serve per rendere univoca l'identificazione.

Se ci dimentichiamo di inserirlo, in casi particolari, potrebbe fornire false informazioni.

✓

**=CONCATENA(C5;" ";D5)**

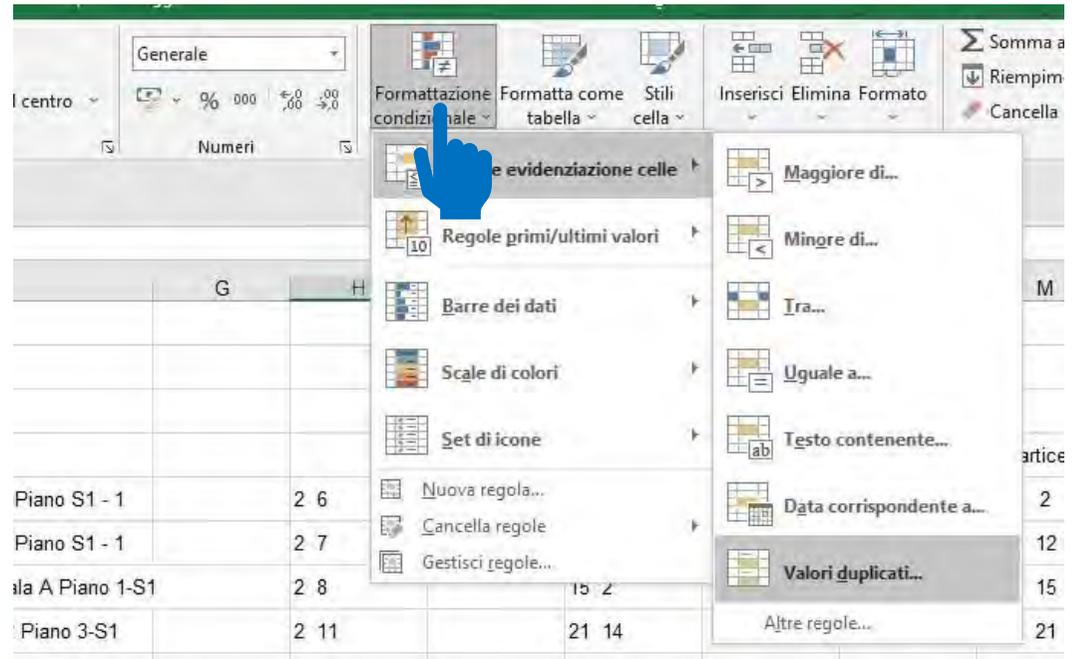
Particella	Sub.		Particella	Sub.
2	6	2 6	26	26
2	6	26	26	26

**=CONCATENA(C5;D5)**

Nell'esempio, vediamo che la formula più in basso, senza lo spazio fra i numeri, non produce un numero univoco ma una cifra potenzialmente ripetibile. La formula in alto è quella corretta.

Fatto questo, utilizziamo la **FORMATTAZIONE CONDIZIONALE**, presente nella schermata HOME di excel, con questa sequenza:

- 1 **selezioniamo tutte le celle dove ci sono i numeri creati con concatenata**
- 2 clicchiamo sulla linguetta sotto formattazione condizionale
- 3 clicchiamo su “Regole evidenziazione celle” (si apre il menu a fianco)
- 4 clicchiamo su “Valori duplicati”



LE UMBRIA n. 9 Piano 3	381 710
VIA ADIGE n. 9 Piano 4	
VIA ADIGE n. 12 Piano	
VIA ADIGE n. 12 Piano	
AREA PALLADIO n. 3A	
LE UMBRIA n. 9 Piano	
TREBBIA n. 33 Piano S1	199 733

Valori duplicati

Formato celle che contengono valori

duplicati con Riempimento rosso chiaro con testo rosso scuro

OK Annulla



5 sulla finestra che appare, clicchiamo OK

In questo modo, excel evidenzia in rosso tutte le celle che hanno un numero uguale. Ci dice perciò quali unità sono presenti in entrambi gli elenchi.

VIA FRIULI n. 15 Piano 1 - 6	49 6	288 14	104	529
VIA FRIULI n. 15 Piano 1 - 6	49 7	288 15	105	529
VIA FRIULI n. 15 Piano 4-6	49 13	288 16	106	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano 1	57 12	288 17	107	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano 1	57 13	288 18	108	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano T	65 3	288 19	109	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano T	65 4	288 701	110	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano 1	65 6	288 702	111	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano 1	65 7	288 703	112	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano 2	65 8	294 710	113	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano 3	65 14	296 701	114	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano S1 - 2	65 19	296 702	115	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano S1 - 2	65 20	304 1	116	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano S1 - 3	65 21	304 2	117	529
VIA PIETRO COLLETTA n. 29 Piano S1-4	65 23	305 10	118	529

A questo punto ci sono due possibilità. Possiamo affinare la ricerca o passare subito alla ricerca delle compravendite.

Per raffinare, esaminiamo l'elenco di sinistra e scartiamo, ad esempio, le unità al piano terra, o a un piano molto alto, oppure quelle con rendita molto diversa dal nostro soggetto. Se conosciamo la zona, possiamo scartare gli indirizzi che non ricadono nel segmento di mercato.

Basta cancellare il numero dalla cella di sinistra che vogliamo scartare e anche nella colonna di destra non sarà più evidenziato.

Una volta finito, torniamo sul Sister, in ispezioni ipotecarie e scegliamo ELENCHI CONTABILIZZATI → ELENCHI OMONIMI.

Selezioniamo il nostro elenco, che compare nuovamente.

#### Elenco Immobili

Identificativo Definitivo						Identificativo Provvisorio		
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input type="checkbox"/>	1		0529	00002	0501			
<input type="checkbox"/>	2		0529	00012				
<input type="checkbox"/>	3		0529	00015	0002			
<input checked="" type="checkbox"/>	4		0529	00021	0014			
<input type="checkbox"/>	5		0529	00021	0017			
<input type="checkbox"/>	6		0529	00029	0009			
<input type="checkbox"/>	7		0529	00029	0013			
<input checked="" type="checkbox"/>	8		0529	00029	0032			
<input checked="" type="checkbox"/>	9		0529	00029	0075			
<input type="checkbox"/>	10		0529	00029	0079			
<input checked="" type="checkbox"/>	11		0529	00029	0089			
<input type="checkbox"/>	12		0529	00029	0095			
<input type="checkbox"/>	13		0529	00029	0096			

Ora possiamo selezionare il numero d'ordine corrispondente alle unità evidenziate nella nostra colonna excel di destra, quelle che abbiamo ritenuto interessanti.

Alla base clicchiamo su **RESTRIZIONI**, scegliendo poi **T-0112-COMPRAVENDITA** e quindi **APPLICA**.



T-0108-CESIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
T-0109-CESIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
T-0110-CESIONE DI FITTI  
T-0111-CESIONE DI PIGIONI  
**T-0112-COMPRAVENDITA**  
T-0113-CONFERIMENTO IN ASSOCIAZIONE  
T-0114-CONFERIMENTO IN CONSORZIO

**N.B. quando si eseguono le restrizioni, il precedente elenco trascrizioni non sarà più accessibile.**

Otteniamo così il nuovo elenco FORMALITA' che dobbiamo ricordarci di salvare premendo **PRODUCI ELENCO** alla base dello schermo.



Visualizza note

Visualizza titolo

Documenti correlati

Produci elenco

Come visto in precedenza, nell'elenco formalità, ovvero quello con gli atti di vendita, non ci sono più i dati catastali, perciò dovremo verificare usufruendo della visura per nota nella sezione «Visure» inserendo il numero di Registro Particolare della Trascrizione, procedura già illustrata.

12. TRASCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 15872  
Pubblico ufficiale ELIA BENEDETTO ANTONIO Repertorio 78508/22541 del 02/03/2023  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Scelte le compravendite desiderate, torniamo sul Sister, in ispezioni ipotecarie e scegliamo ELENCHI CONTABILIZZATI. Inseriamo la data esatta, **scegliendo ELENCHI FORMALITA'** e selezioniamo il nostro elenco, che compare nuovamente.

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro delle Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

### Elenchi contabilizzati

Elenchi Omologati

Elenchi formalità

Data: 19/03/2023

Ora possiamo selezionare, una per volta, le compravendite che c'interessano, cliccando su VISUALIZZA TITOLO dopo averle selezionate. **Ricordiamoci che ogni atto che apriamo costa € 8,00.**

Visualizza note Visualizza titolo Documenti correlati Produci elenco

## 5 – RICERCA DI ATTI CARTACEI

La ricerca di atti cartacei di solito si esegue per acquisire atti non recenti, pertanto non immediatamente disponibili online.

Come per la ricerca online di atto specifico, prima di iniziare è necessario eseguire la visura catastale oppure acquisire la Nota di Trascrizione reperibile tramite ricerca online (se disponibile), come spiegato nelle altre sezioni della guida.

Talvolta con ricerca online risulta immediatamente disponibile solo la nota di trascrizione ma non è presente l'atto. Nel caso le informazioni ricercate fossero già disponibili sulla nota di trascrizione, è possibile evitare la ricerca cartacea dell'atto.

**Ispezioni ipotecarie**

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del  
Registro delle  
Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

**Passa a Ispezioni  
Cartacee**

Richieste

Assistenza

Si entra nuovamente in SISTER nella sezione delle ispezioni ipotecarie e dal menu di sinistra scegliere “Passa a ispezioni cartacee”.

Di seguito, scegliere la Conservatoria nella quale eseguire la ricerca.

**Selezione Conservatoria**Conservatoria di: **Selezione Ufficio Stralcio o Obsoleto**Conservatoria di:



Con la scelta “**Nota**”, si inseriranno i dati necessari per la richiesta: il tipo di Nota di trascrizione (Trascrizioni – Iscrizioni – Annotazioni – Privilegi Agrari – Privilegi Speciali – Privilegi Minerari); numero di Registro Particolare e il relativo anno o numero di Registro Generale e relativo anno; altre informazioni utili (es: numero volume, ecc.).

Attenzione: il numero di nota è riferito alla **nota di trascrizione dell'atto** e non alla nota di voltura catastale (come visto in precedenza)!

2. Atto del 11/11/2002 Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Sede MELEGNANO (MI) Repertorio n. 43653 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 43706.1/2002 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 21/11/2002

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

**Dati della Nota**

Tipo Nota:   Registro Particolare n°:   Anno:

Registro Generale n°:  Anno:

Informazioni aggiuntive per l'ufficio (es: numero volume, ecc.):   Con esclusione degli allegati



È inoltre possibile richiedere o meno gli eventuali allegati, spuntando la casella con la quale se ne richiede l'esclusione. Consigliamo di richiederli sempre, per la completezza dell'atto.

Se si riceve una risposta di «errore» simile a questa, sarà necessario ripetere la ricerca inserendo però il **numero di registro generale**.

### Stato richiesta

Annullata da ufficio, motivazione utente: Indicare il numero di registro generale in quanto l'Archivio strutturato con il numero di registro generale

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MILANO 1

### Dati della Nota

Tipo Nota:

Registro Particolare n°:

Anno:

Registro Generale n°:

Anno:

Informazioni aggiuntive per l'ufficio (es: numero volume, ecc.):

Con esclusione degli allegati

La schermata di ricerca dev'essere compilata nello stesso modo già mostrato per la ricerca di un atto specifico. Una volta inseriti i dati, cliccare sul pulsante “Ricerca nota” o “Ricerca titolo”, in base a ciò che desiderate acquisire.

Se i dati inseriti sono corretti, il sistema risponderà aprendo la seguente finestra.

## OPERAZIONE CORRETTAMENTE ESEGUITA

---

La richiesta di ispezione cartacea è stata ricevuta ed acquisita dal sistema.

Il Codice Invio attribuito è il seguente: **208752126** del **07/07/2024**.

Si ricorda che il Codice Invio deve essere conservato per effettuare i controlli sullo stato della richiesta.

Nuova Richiesta

Se il titolo o la nota sono già informatizzati, la risposta comunica errore, segnalando che il documento è già informatizzato. In quel caso è possibile acquisire il documento mediante la normale procedura di ricerca online (si veda la procedura illustrata in precedenza).

Dopo aver richiesto il documento desiderato, cliccando su “**Lista Richieste**”, verrà mostrato lo stato della richiesta appena eseguita (In lavorazione) ed il costo per acquisire il titolo (€ 8,00), **che verrà reso disponibile in formato PDF nel giro di alcuni giorni.**

**Ispezioni ipotecarie Cartacee**

Nota e Titolo

Volumi repertori

**Lista Richieste**

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Passa a Visure

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni Cartacee](#) / Lista Documenti Cartacei Ipotecari

Convenzione: **GEOWEB S.P.A. (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00212642015**

## Documenti Cartacei IPOTECARI

**Elenco richieste**

Codice invio	Dettagli Richiesta	Data e ora della richiesta	Costo	Documento	Stato richiesta
208752126	TITOLO: MI RP: 51271 DEL 2001 ALLEGATI: SI	07/07/2024 10:57	8.00 euro		In lavorazione Ufficio
208752124	NOTA: MI RP: 51271 DEL 2001 ALLEGATI: SI	07/07/2024 10:55			Respinta accettazione La richiesta si riferisce ad un documento informatizzato.

Se non si dispone del numero di trascrizione dell'atto, è possibile provare la ricerca per "Volumi e repertori". Questa ricerca non è gratuita, ma **costa 4 euro**.

### Ispezioni ipotecarie

Nota e Titolo

Volumi repertori

Lista Richieste

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Passa a Visure

Assistenza

La schermata che appare con questa scelta, ci offre due possibilità: ricerca per persona fisica o per persona non fisica.

#### Ricerca persona fisica

Cognome:  Nome:

Data di Nascita:  /  /  Sesso:

Provincia:

Comune:

Cerca solo i soggetti con dati anagrafici uguali (Ristretta)

#### Ricerca persona non fisica

Denominazione:

Provincia:

Comune:

Nella ricerca per Persona fisica vanno inseriti **obbligatoriamente** cognome, nome e data di nascita.

### Ricerca persona fisica

Cognome:  Nome:

Data di Nascita:  /  /  Sesso:

Provincia:

Comune:

Cerca solo i soggetti con dati anagrafici uguali (Ristretta)

È consentita anche la possibilità di inserire il **patronimico** (es. Paola Rossi di Giuseppe).

Se si esegue ricerca per Persona non fisica vanno inseriti **obbligatoriamente** denominazione, provincia e comune.

**Ricerca persona non fisica**

Denominazione:

Provincia:  Visualizza i comuni

Comune:

Se la ricerca è stata eseguita correttamente, il sistema lo comunica con il messaggio “Operazione correttamente eseguita” e nella “Lista richieste” sarà possibile vedere lo stato della richiesta.

**ATTENZIONE:** i documenti sono disponibili sul sistema informatico per i **sette giorni** successivi, trascorsi i quali non sarà più possibile prenderne visione.

### Ispezioni ipotecarie

Nota e Titolo

Volumi repertori

Lista Richieste

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Passa a Visure

Assistenza

## Documenti Cartacei IPOTECARI

### Elenco richieste

Codice invio	Dettagli Richiesta	Data e ora della richiesta	Costo	Documento	Stato richiesta
217900765	TITOLO: BS RP: 24148 DEL 1989 ALLEGATI: SI	31/01/2025 11:29	8.00 euro		In lavorazione Ufficio
217900844	VOL REP PF: BS MEDEGHINI, ELISA	31/01/2025 11:36	4.00 euro		In lavorazione Ufficio

Se si ricerca un atto molto vecchio, può capitare di ricevere una risposta simile a questa:

Conservatoria istituita con Legge n. 545 del 25/07/1971 (operativa dal 1/1/1973), fino al 31/12/1972 i territori erano di competenza della conservatoria Milano 3. Comprende alcuni ex comuni che ora costituiscono periferia del comune di Milano: Affori, Baggio, Chiaravalle Milanese, Corpi Santi di Milano, Crescenzago, Gorla Precotto, Greco Milanese, Lambrate, Morsenchio, Musocco, Niguarda, Trenno, Turro Milanese, Vigentino. Modificare la ricerca prima di riprovare.

## OPERAZIONE NON ESEGUITA CORRETTAMENTE

In questo caso, l'atto è stato ricercato in una conservatoria (Milano 1) che nel periodo della ricerca non esisteva ancora. **Quindi, come si procede?**

In casi simili si torna alla scelta della conservatoria, selezionando  
**UFFICIO STRALCIO O OBSOLETO**

**Selezione Conservatoria**Conservatoria di: **Selezione Ufficio Stralcio o Obsoleto**Conservatoria di: [Consulta lo stato](#)

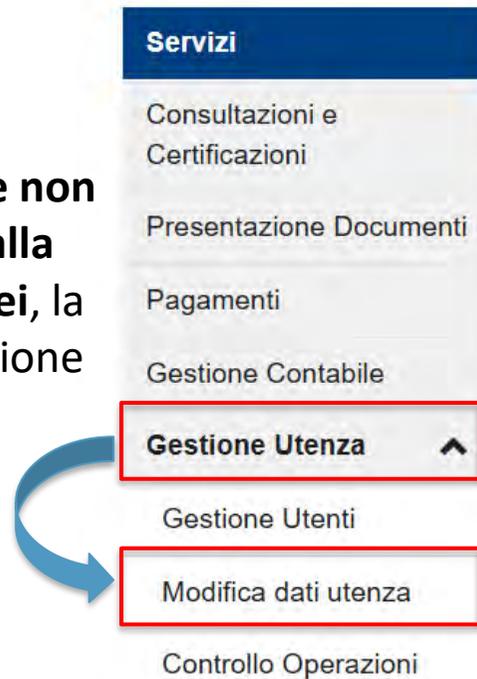
Applica

BOBBIO  
BORGIO VAL DI TARO  
CAMERINO  
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA  
DOMODOSSOLA  
FELTRE  
FOLIGNO  
LANUSEI  
MILANO 3  
MODIGLIANA  
NAPOLI 3  
ORVIETO  
PONTREMOLI  
ROMA 3  
TORINO 3  
VARALLO SESIA

Per risolvere il problema dell'esempio precedente, la corretta conservatoria da scegliere è **Milano 3**, che non è possibile selezionare nella scelta normale.

**Area riser**

Infine, per coloro che non risultano abilitati alla ricerca di atti cartacei, la procedura di abilitazione è la seguente:



Nella schermata iniziale di Sister, scegliere **GESTIONE UTENZA**, di seguito **MODIFICA DATI UTENZA**, quindi spuntare la voce che non risulta abilitata, in questo caso **Ispezione documenti cartacei**

## Modifica dati utente

Chiave dell'utente: \_\_\_\_\_

Cognome: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Comune di Nascita: \_\_\_\_\_ Provincia Nascita: \_\_\_\_\_

Data di nascita: \_\_\_\_\_ Sesso: \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_ CAP: \_\_\_\_\_

Provincia di residenza: Mi ▼ scegli il comune

Comune di residenza: ▼

Telefono: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

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

Elenco profili a cui l'utente è abilitato:

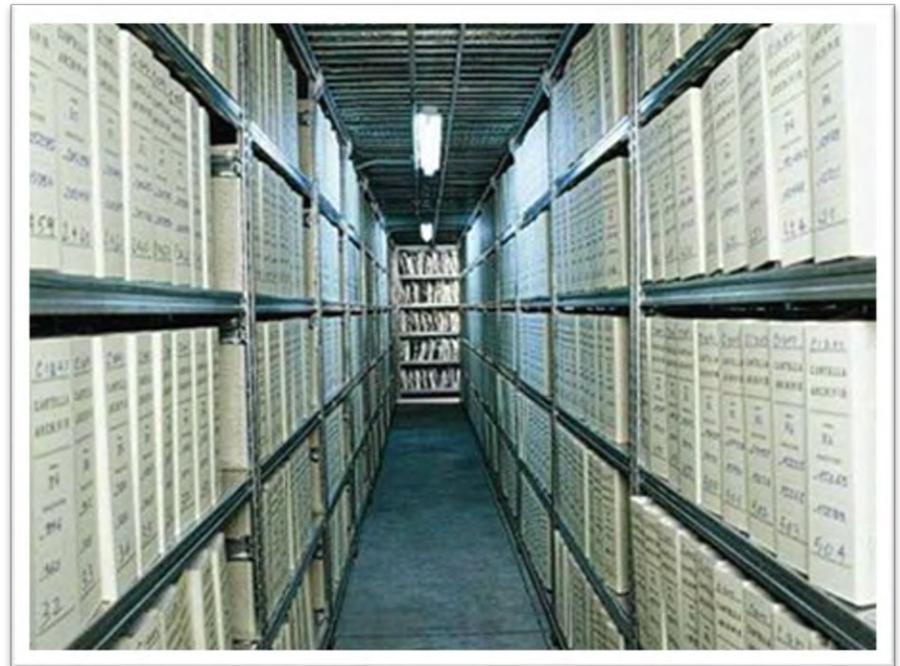
- Gestione degli utenti
- Gestione dei pagamenti
- Visualizzazione dei dati contabili
- Ispezioni ipotecarie
- Visure catastali
- Controllo operazioni utenti
- Elenco soggetti validati
- Ispezione documenti cartacei
- Visualizzazione xmi
- Export Mappe
- Certificati ipotecari
- Pagamento servizi di sportello

Aggiornamento dati utente    Indietro

## 6 - RICERCA DI ATTI PRESSO L'ARCHIVIO NOTARILE

Quando un Notaio cessa l'attività, l'archivio dei suoi atti viene trasferito all'**archivio notarile**, perciò è ad esso che bisogna rivolgersi per acquisire copie, digitali o cartacee, di atti non presenti nella banca dati della Conservatoria Immobiliare.

La richiesta di acquisizione di atti presso l'archivio notarile comporta una procedura piuttosto semplice, perché della ricerca si occuperà di fatto l'ufficio competente.



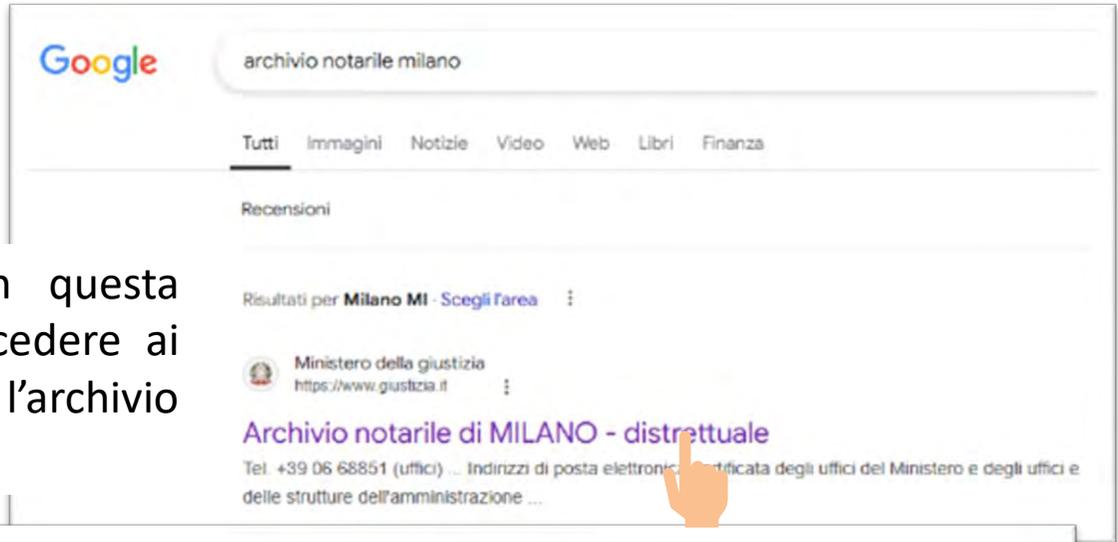
La parte alla quale si dovrà porre attenzione riguarda l'acquisizione dei dati necessari, che andranno comunicati in fase di richiesta.

Anzitutto andrà verificato se il notaio è attivo o ha cessato di operare. Normalmente è sufficiente ricercare liberamente utilizzando un qualsiasi motore di ricerca (es. Google) per ottenere la risposta.

Se la sede del notaio non è in un capoluogo di provincia, è opportuno verificare il distretto notarile nel quale ricade il Comune dove aveva sede il Notaio. Ad esempio volendo ricercare il distretto notarile di Vimercate (MI), basta digitare la ricerca desiderata per ottenere rapidamente il risultato, senza nemmeno la necessità di dover aprire la pagina internet della risposta.



Conosciuto il distretto notarile di riferimento, cercarlo sempre tramite internet (digitare ad esempio archivio notarile Milano) e cliccare sulla risposta collegata al Ministero della Giustizia.



Fatto ciò, ci si troverà in questa pagina, che consente di accedere ai dati necessari per contattare l'archivio richiesto.



È sufficiente cliccare sul + per estendere la pagina e disporre delle informazioni di contatto.

## ARCHIVIO NOTARILE DI MILANO - DISTRETTUALE (1)

## + Archivio notarile di MILANO - distrettuale

indirizzo	Via Freguglia, 3
comune	MILANO
cap	20122
telefono	02 - 55181142
fax	02 - 55194886
email	<a href="mailto:archivionotile.milano@giustizia.it">archivionotile.milano@giustizia.it</a> PEC: <a href="mailto:archivionotabile.milano@giustiziarer.it">archivionotabile.milano@giustiziarer.it</a> PER RICHIESTE COPIE UTENZA: <a href="mailto:copie.archivionotabile.milano@giustizia.it">copie.archivionotabile.milano@giustizia.it</a> Per copie in formato digitale specificare nell'oggetto della richiesta la dicitura <b>richiesta copia atto formato digitale</b>
festività locale	7 dicembre
informazioni	<b>Orario di apertura</b> 8,45-12,45 dal lunedì al venerdì Ultimo giorno lavorativo di ogni mese 8,45-10,45 Per servizi di ricerca, lettura e copia di atti presso la sede dell'archivio è richiesto l'appuntamento. Per la prenotazione collegarsi al link: <a href="https://www.falcoweb.it/prenotazioni/milano/archivionotabile">https://www.falcoweb.it/prenotazioni/milano/archivionotabile</a> L'ufficio resterà chiuso il 31 dicembre 2024 Codice IBAN: IT 93 W 07601 01600 000018724203 Codice BIC/SWIFT: BPPIITRRXXX W 07601 01600 000018724203
aggiornamento	24 dicembre 2024

L'ufficio lo si contatta tramite **mail ordinaria**, nella quale si preciserà quanto richiesto e si forniranno i dati necessari per la ricerca.

Non tutti gli archivi notarili utilizzano la medesima procedura, ad alcuni è sufficiente inviare la richiesta via mail, in altri casi (es. Milano) si viene invitati a compilare la modulistica predisposta dall'archivio.

Questo uno stralcio del modulo excel di cui si chiede la compilazione per le richieste all'archivio notarile di Milano. Il modulo dovrà essere allegato alla mail (ordinaria) di richiesta inviata all'archivio.

<b>MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - ARCHIVIO NOTARILE DI MILANO</b>		
<u>RICHIESTA PER RICERCA ATTO NOTARILE</u>		
da inviare esclusivamente a: copie.archivionotarile.milano@giustizia.it (usare un indirizzo di posta elettronica tradizionale: NON-PEC)		
* = campi <b>obbligatori</b> . Se non compilati, l'Archivio non elaborerà la richiesta.		
** = campi <b>rilevanti</b> . Se non adeguatamente compilati, i tempi si allungano e la ricerca si complica (potrebbe diventare impossibile).		
<b>ATTENZIONE ALLE INDICAZIONI DI COMPILAZIONE! Se i formati non vengono rispettati, la richiesta non sarà elaborata!</b>		
<b>RICHIEDENTE</b>	* Cognome (o Ditta):	
	* Nome (o tipo ente):	
	* Comune:	
	* Via e civico:	
	* CAP:	
	* Email:	
	* recapiti telefonici (almeno 1, max 3):	
** PEC (se posseduta, è obbligatorio indicarla per avere copia digitale):		
<b>NOTE</b>	** <b>NOTAIO</b> : (NON digitare! Scegliere da tendina → ►) (se non riesce, usi il campo "Note")	POMINI Renzo (Milano) - RGT 13754 - es. 1(28/05/1954 - 10/0
	** <b>DATA</b> (solo formato gg/mm/aaaa):	14/07/1966
	** <b>REPERTORIO</b> (solo cifre in questa casella):	209066
	** <b>RACCOLTA</b> (solo cifre in questa casella):	4334

Se non sono già conosciuti, i dati necessari per la ricerca sono solitamente rilevabili da una normale visura catastale.

5. Atto del 15/11/2005 Pubblico ufficiale AJELLO UMBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 51935 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 49927.1/2005 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 24/11/2005

Alla richiesta rispondono solitamente comunicando un numero di presa in carico della pratica. Dopo 15 – 20 giorni segue una nuova comunicazione con il preventivo e l'indicazione delle modalità di pagamento.

I costi cambiano in funzione della richiesta, le variazioni principali riguardano il numero di pagine di cui è composto l'atto (più sono e più si paga), oppure se si desidera acquisire copia cartacea o digitale. L'attesa è normalmente di 15 - 20 giorni lavorativi, ma può essere richiesta l'urgenza a fronte di un maggiore costo da sostenere.

### Importi Formati Cartacei

	Ritirata allo sportello	Spedita al domicilio con raccomandata
<b>Non urgente</b> (spedizione/ritiro a partire dal 5° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta, ai sensi di legge)	<b>242,50</b>	<b>248,84</b>
<b>Urgente</b> (spedizione/ritiro entro il 4° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta)	<b>301,00</b>	<b>307,34</b>

### Importi Formati Digitali

<b>Digitale</b>	Invio telematico copia e quietanza	Invio telematico sola copia con spedizione quietanza cartacea a domicilio
<b>Non urgente</b> (invio telematico a partire dal 5° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta, ai sensi di legge)	<b>98,50</b>	<b>99,52</b>
<b>Urgente</b> (invio telematico entro il 4° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta)	<b>157,00</b>	<b>158,02</b>

Costo per atto di 39 facciate (anno 2024)



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - Archivio Notarile di Milano  
 Via Carlo Freguglia n. 3 - 20121 Milano - C.F. 80149710156  
 Servizio rilascio copie: [copie.archivionotarile.milano@giustizia.it](mailto:copie.archivionotarile.milano@giustizia.it)  
 posta certificata: [archivionotarile.milano@giustiziacert.it](mailto:archivionotarile.milano@giustiziacert.it)

Richiedente:	<b>Tognon Roberto</b>	Richiesta n.: <b>33112</b>
--------------	-----------------------	----------------------------

Richiesta: N. 1 copia, in bollo, da 8 facciate (Atto pubblico notarile)

Atto: **INSINGA Mario, rep. 22.967/7.116 in data 03/05/1979**

Gentile Utente, di seguito il costo relativo alla Sua richiesta.

Le ricordiamo preliminarmente:

- di **citare sempre il numero richiesta** in bonifici e comunicazioni;
  - di **comunicarci il Suo indirizzo fisico** per l'eventuale spedizione postale.
- In mancanza di questi due dati l'Archivio non è in grado di espletare il servizio.**

### Importi Formati Cartacei

	Ritirata allo sportello	Spedita al domicilio con raccomandata
<b>Non urgente</b> (spedizione/ritiro a partire dal 5° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta, ai sensi di legge)	<b>68,00</b>	<b>73,33</b>
<b>Urgente</b> (spedizione/ritiro entro il 4° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta)	<b>80,00</b>	<b>85,33</b>

### Importi Formati Digitali

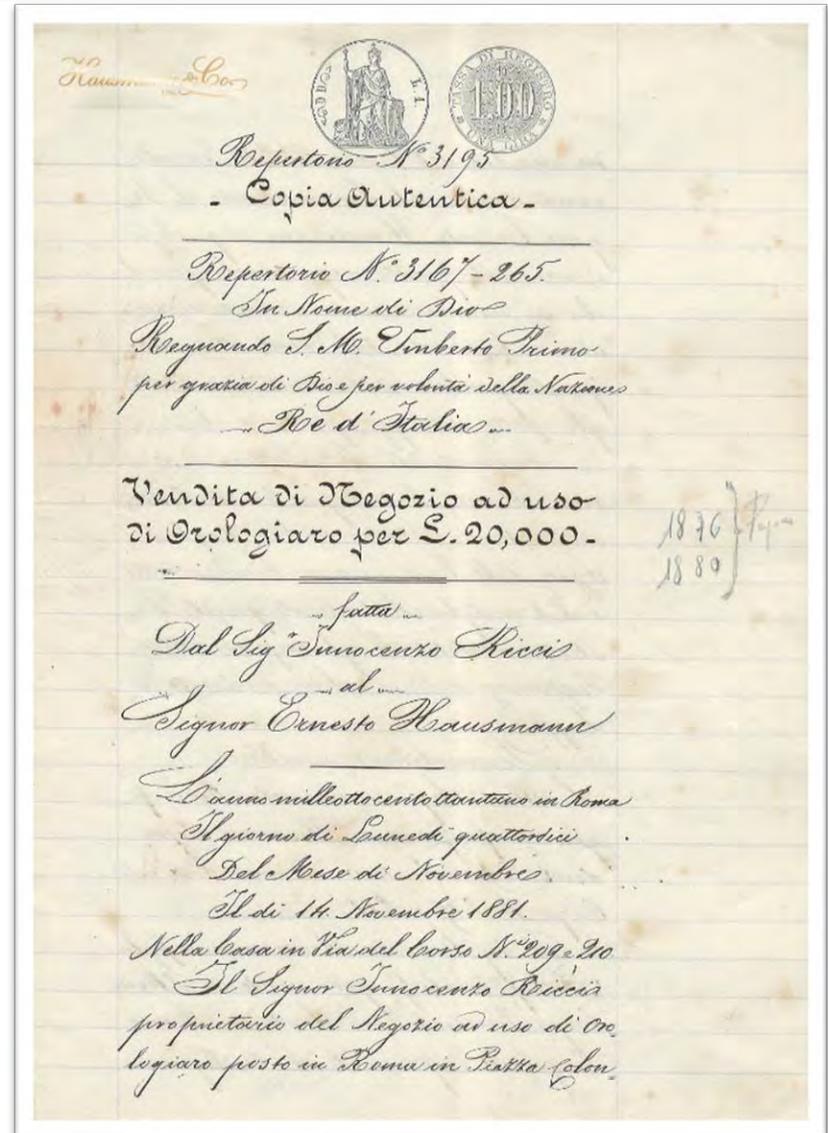
<b>Digitale</b>	Invio telematico copia e quietanza	Invio telematico sola copia con spedizione quietanza cartacea a domicilio
<b>Non urgente</b> (invio telematico a partire dal 5° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta, ai sensi di legge)	<b>52,00</b>	<b>53,03</b>
<b>Urgente</b> (invio telematico entro il 4° giorno lavorativo successivo all'emissione della bolletta)	<b>64,00</b>	<b>65,03</b>

Costo per atto di 8 facciate (anno 2025)

**N.B. se l'archivio non trova l'atto, richiede comunque il pagamento di € 6,00.**

A questo punto si procede al pagamento e, volendo, si invia all'archivio la ricevuta.

L'iter è concluso e si riceverà la copia dell'atto direttamente alla propria mail (via PEC se comunicata all'archivio), oppure si verrà invitati ad andare a ritirare fisicamente la copia richiesta, nel caso fosse stata richiesta la copia cartacea.



## ESAME DEGLI ATTI ACQUISITI

Finalmente, abbiamo completato la ricerca degli atti e non ci sono state rimbalzate in faccia le seguenti risposte:

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di GRAFFIGNANA (LO)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 11  
 Periodo da ispezionare: dal 01/06/2018 al 07/06/2020  
 Tipo di formalità: Trascrizioni

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 28/11/1991 al 05/06/2020

### Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

### Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/06/2018 al 07/06/2020  
 Formalità : Trascrizioni  
 Codici atto: T - 112

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 28/11/1991 al 05/06/2020

### Elenco immobili

Comune di BORGHETTO LODIGIANO (LO) Catasto Fabbricati  
 11. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00359 Subalterno -

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

NON SONO STATE REPERITE NOTE PER GLI IMMOBILI SELEZIONATI

Invece, abbiamo trovato qualche atto di compravendita nelle zone che c'interessano.

**E ora che ce ne facciamo?**

**agenzia entrate**

**Ispezione Ipotecaria**

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

Data 17/05/2018 Ora 13:01:09

---

Ispezione telematica per titolo telematico

Ispezione n. T205507 del 17/05/2018

Richiedente TGNRRT

Inizio ispezione Errore formato orario

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 24234  
Registro Particolare 17276

Data di presentazione 23/03/2018

Documento composto da 20 pagine

Bisogna cominciare ad esaminarli, partendo dalla prima pagina, che riporta gli estremi di registrazione.

Repertorio n. 5171	Raccolta n. 4444
<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>REPUBBLICA ITALIANA</b>	
L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisette del mese di	
febbraio;	
(27 febbraio 2019)	
In Bresso, e nel mio studio in Via Galileo Galilei civico 2, piano primo, ove richiesto.	
Innanzi a me dottoressa <b>KATIA GRIECO</b> , Notaio in Bresso, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Milano,	

Alla pagina successiva si trovano i dati di repertorio, data dell'atto e nome del Notaio.

Preso nota di quanto sopra, verifichiamo quali sono le parti che effettuano la compravendita.

CONSENSO ED OGGETTO	
La società <u>ECOCASA S.R.L.</u> , come rappresentata, senza	
riserve, liberamente e volontariamente, dichiara di vendere	
e trasferire al <u>signor PAGANI Daniele</u> che dichiara di	
accettare ed acquistare, la <b>piena proprietà</b> della seguente	
porzione immobiliare:	

In questo caso è un'impresa, quindi persona giuridica, che vende ad un privato.

Non vediamo conflitti d'interesse, anche perché abbiamo magari verificato chi partecipa all'atto in rappresentanza della società.

Però non sempre siamo fortunati. Alcune volte, dopo aver impiegato tempo nella ricerca e speso soldi per acquistare l'atto, quello che troviamo non lo possiamo utilizzare!

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei componenti, i quali  
convergono e stipulano quanto segue:

Il signor OTTAVIANI EMANUELE, per la quota di 1/2, cede e vende alla  
signora OTTAVIANI FIORANGELA, che accetta ed acquista, la piena  
proprietà della suddetta sua quota del seguente immobile posto in Comune

In questo caso è la cessione di quote tra fratelli, quindi il prezzo probabilmente non rappresenta il valore di mercato.

In altri casi abbiamo risposte simili.

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove, il giorno venti del mese di marzo.  
20 marzo 2019

In \_\_\_\_\_, nel mio studio in via Umberto I n. 41.  
Avanti a me dott. Alberto Pavesi, notaio residente in \_\_\_\_\_, is  
il collegio notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, sono  
- **COLOGNI Gian Piero**, nato a \_\_\_\_\_  
dente in \_\_\_\_\_ via Grandi n. 2, codice fiscale \_\_\_\_\_  
, il quale dichiara di essere coniugato in regime di sep  
beni.

- Parte Venditrice -

- **COLOGNI Mirco**, nato a \_\_\_\_\_, residente  
in \_\_\_\_\_ via Cavalcanti Guido n. 1, codice fiscale \_\_\_\_\_  
, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei  
beni.

- Parte Acquirente -

I componenti, della cui **identità personale** io notaio sono certo convengono  
e stipulano quanto segue.

**Articolo 11 - Spese.**

Spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

**Articolo 12 - Dichiarazione di parentela.**

I componenti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, che tra la parte venditrice e la parte acquirente sussiste rapporto di parentela in linea retta di primo grado, essendo rispettivamente padre e figlio, e che tra essi è stata fatta, prima d'ora, donazione con atto a mio rogito in data 12 marzo 2019 rep. 474/382, registrato a Cremona il 14 marzo 2019 al n. 2997 serie 1T.

**Articolo 13 - Trattamento tributario.**

Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano quanto segue:

**"Prezzo valore"**

La parte acquirente chiede, ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge Finanziaria 2006, che la **base imponibile** ai fini dell'imposta di registro sia co-

E scopriremo che si tratta del papà che vende al figlio: altro atto da buttare...

Dimenticati gli atti che non ci servono, procediamo esaminando quelli adatti.

Controlliamo di che tipo d'immobile si tratta e prendiamo nota anche del piano, visto che è una caratteristica immobiliare che di solito ci serve.

VIA DON LUIGI BETTINETTI 48" con accesso da via Bettinetti
civico 48 e precisamente:
- <u>appartamento</u> sito al piano primo, composto da tre locali e
<u>cucina</u> , oltre servizi ed accessori tutti;
<u>coerenze in contorno ed in senso orario</u> ; cortile comune per
tre lati; parti comuni e altra unità immobiliare di
proprietà di terzi;

Ovviamente, diamo un'occhiata anche ai dati catastali. Già da questi capiamo di cosa si tratta, grazie a categoria, classe, vani.

censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:			
foglio	18	(diciotto),	particella 14
(millequattrocento		) subalterno	3 (tre), Via Don
Luigi Bettinetti n.	48,	piano 1,	scala A, categoria A/3,
classe	6,	vani 5,5	(cinque virgola cinque), Superficie
Catastale Totale	<u>109</u>	(centonove)	metri quadrati, Totale

Negli atti recenti c'è anche la superficie catastale, **che non useremo**, perché il metodo di misurazione ed i rapporti mercantili potrebbero essere diversi da quelli che utilizza il mercato.

Se utilizzassimo la superficie catastale senza verifiche, potremmo avere delle sorprese. Vediamo un esempio.

Nella visura di un grande appartamento, troviamo **185 mq** di superficie complessiva, che scende a **177 mq** senza balconi.

dal 09/11/2015

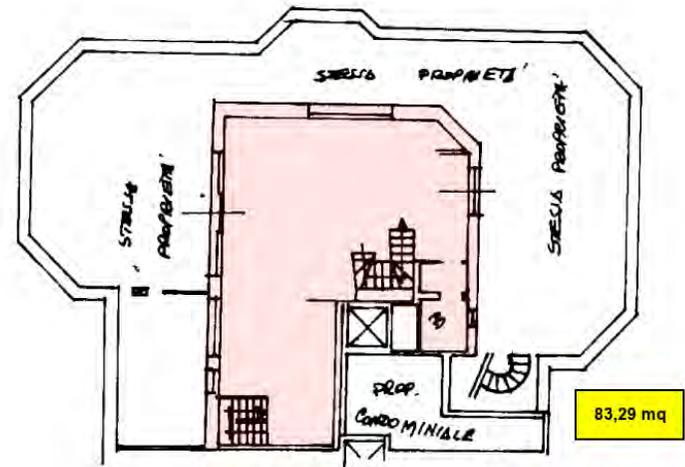
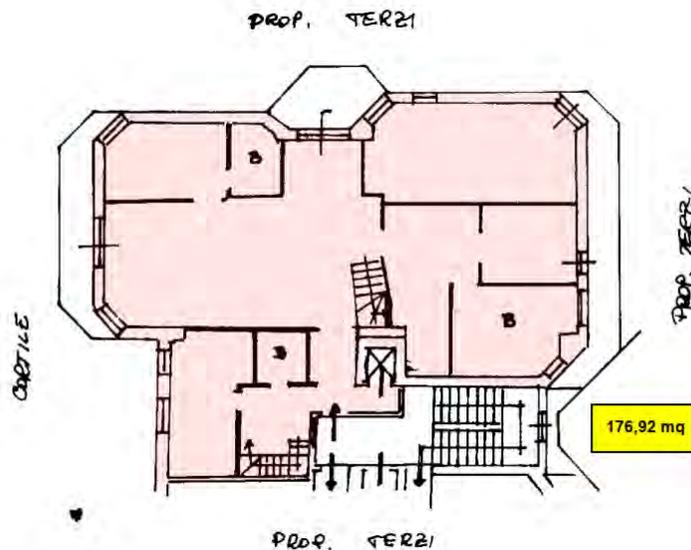
ATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Superficie Catastale
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
[REDACTED]			2		A/2	4	11 vani	Totale: 185 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 177 m <sup>2</sup>
VIA [REDACTED]								

Nella perizia redatta da un tecnico, la valutazione viene eseguita basandosi sulla superficie catastale.

### Dettagli della proprietà

Tipo di proprietà .....	Appartamenti	Bagni .....	3
Condizione .....	In ottimo stato	Superficie .....	185m <sup>2</sup>
Anno di costruzione .....	1970	Area del terreno .....	N/A
Locali .....	6	Piano .....	Piani intermedi, 9, 10
Operazione .....	Vendita	Affaccio .....	Qualsiasi
Vista .....	Qualsiasi	Orientamento .....	Qualsiasi

Misurando la planimetria catastale, il risultato sembra coincidere. Vediamo che la misura, senza balconi, è di **176,92 mq**, quindi coerente con i **177 mq** della visura.



Il problema è che si tratta di un appartamento su due livelli, ed al piano superiore ci sono altri **83,29 mq** ed un grande terrazzo, perciò ci siamo persi un centinaio di mq abbondanti...

In un altro caso, dalla visura storica vediamo la superficie di un appartamento nel 2019 e nel 2015, stesso indirizzo, stesso dato catastale.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
125		10	2		A/2	4	6,5 vani	Totale: 115 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 112 m <sup>2</sup>
VIALE CARLO ESPINASSE n. Piano S1 - 3-5								
						Partita	Mod.58	

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
125		10	2		A/2	4	6,5 vani	Totale: 126 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 122 m <sup>2</sup>
VIALE CARLO ESPINASSE n. Piano S1 - 3 - 5								
						Partita	304449	Mod.58

Nel 2015 la misura indicata è di 126 mq, nel 2019 è di 115 mq. **Chissà se il cliente l'ha comprato pagandolo per 126 mq o per 115?**

Tornando all'esame degli atti, attenzione a controllare bene, perché proseguendo nella lettura dell'atto potremmo trovare altre unità immobiliari, oppure accessori censiti separatamente.

- vano di cantina di pertinenza sito al piano primo				
sottostrada;	foglio	18	(diciotto),	particella 14
coerenze in contorno	(millequattrocento		) subalterno 9 (nove),	Via Don
proprietà di terzi; ter	Luigi Bettinetti n. 48,	piano S1,	scala A,	categoria C/2,
il tutto salvo errore e	classe 3 (tre),	Mq 7 (sette),	<u>Superficie Catastale Totale 10</u>	
	<u>(dieci) metri quadrati,</u>	Rendita	Catastale	Euro 27,84
	(ventisette virgola ottantaquattro).			

Questa cantina ha superficie catastale di 10 mq. **In caso di piccoli accessori, possiamo utilizzarla ed evitare di misurare le planimetrie, perché le differenze avrebbero incidenza modesta sul valore di stima.**

Finalmente, scopriamo qual è il prezzo di vendita, quello che più di tutto stavamo cercando.

PREZZO

Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è di euro  
2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero)

I signori \_\_\_\_\_, nelle quali-  
tà di cui sopra, da me Notaio resi edotti delle conseguenze  
delle dichiarazioni false o mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 di-  
cembre 2000 n. 445, dichiarano che tale prezzo è stato pagato  
come segue:

In questo caso si tratta dell'appartamento di un calciatore che ha smesso di giocare da poco, quindi il prezzo non è da tutti.

Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero)

I signori \_\_\_\_\_, nelle qualità di cui sopra, da me Notaio resi edotti delle conseguenze delle dichiarazioni false o mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che tale prezzo è stato pagato come segue:

- euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) con n. 6 (sei) assegni circolari non trasferibili di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ciascuno, emessi da Banco Desio in data 29 ottobre 2019 n. 6300046311-00, 6300046310-12, 6300046309-11, 6300046308-10, 6300046307-09 e n. 6300046306-08 che la signora \_\_\_\_\_ dichiara di aver già versato per spirito di liberalità nei confronti della figlia,

In questa zona dell'atto prestiamo particolare attenzione. Infatti troviamo l'indicazione di com'è avvenuto il pagamento. Vediamo infatti che il primo acconto di € 300.000,00 è stato versato nell'ottobre 2019, anche se l'atto vero e proprio è di luglio 2020.

Come facciamo a sapere qualcosa in più sulle qualità dell'appartamento?

Possiamo controllare le dichiarazioni urbanistiche e leggere la storia degli interventi avvenuti sullo stabile o sull'unità.

il 27 luglio 2007 P.G. /2007;  
 - che è decorso il termine per la formazione del silenzio assenso di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001;  
 - che relativamente all'unità immobiliare in contratto, è stata presentata al Comune di Milano denuncia di inizio attività per divisione, diversa distribuzione di spazi interni, cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione in data 26 maggio 2005 con P.G. /2005 - progr. /2005 e successive varianti in data 25 ottobre 2007 P.G. /07 e in data 31 luglio 2008 P.G. /08;  
 - che in data 10 aprile 2009 è stata presentata dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale P.G. /2009.  
 Si precisa che, in merito alla conformità delle autorimesse ed alla normativa in materia di prevenzione incendi, sono stati rilasciati dal Ministero dell'Interno - Corpo Nazionale VV.FF.:

In questo atto è bene indicato come ci siano stati lavori iniziati nel 2005 e ultimati con la comunicazione di fine lavori del 2009. Quindi possiamo senz'altro pensare all'appartamento come ristrutturato.

In altri casi, come in quello che segue, è spiegato come i lavori abbiano riguardato la ristrutturazione dell'intero fabbricato, con relativa data di richiesta di agibilità.

- Denuncia di Inizio Attività in data 31 Gennaio 2007 - Protocollo generale n.           /2007 - Progressivo n.       /2007, in variante a quella del 27 febbraio 2004 innanzi citata;

Si precisa che in data 27 Giugno 2007 è stata presentata la Comunicazione di fine lavori relativa alla completa ristrutturazione del fabbricato ed in pari data è stata inoltrata la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità - Protocollo Generale n.       /2007.

Il tutto come la parte venditrice, come sopra rappresentata, mi dichiara, previo mio avvertimento di rito per le ipotesi

Ma non basta, ci serve sapere ancora qualcosa in più. Andiamo a vedere la planimetria, che è ormai allegata in oltre il 90% dei casi e comunque la dovremo utilizzare per misurare il cespite.

Anche il taglio di un'unità immobiliare ci racconta qualcosa, perché la distribuzione interna ideale cambia nel tempo, quindi i tagli più alla moda sono più recenti. **Qui non si tratta di usare formule, ma stiamo utilizzando il buon senso per analizzare al meglio i dati di cui possiamo disporre.**





È un appartamento da 2,5 milioni, quindi come sarà?

Anzitutto notiamo in alto l'indicazione di 20 metri, che è servita a mettere in scala il disegno per poterlo misurare in PDF, come vedremo in seguito.

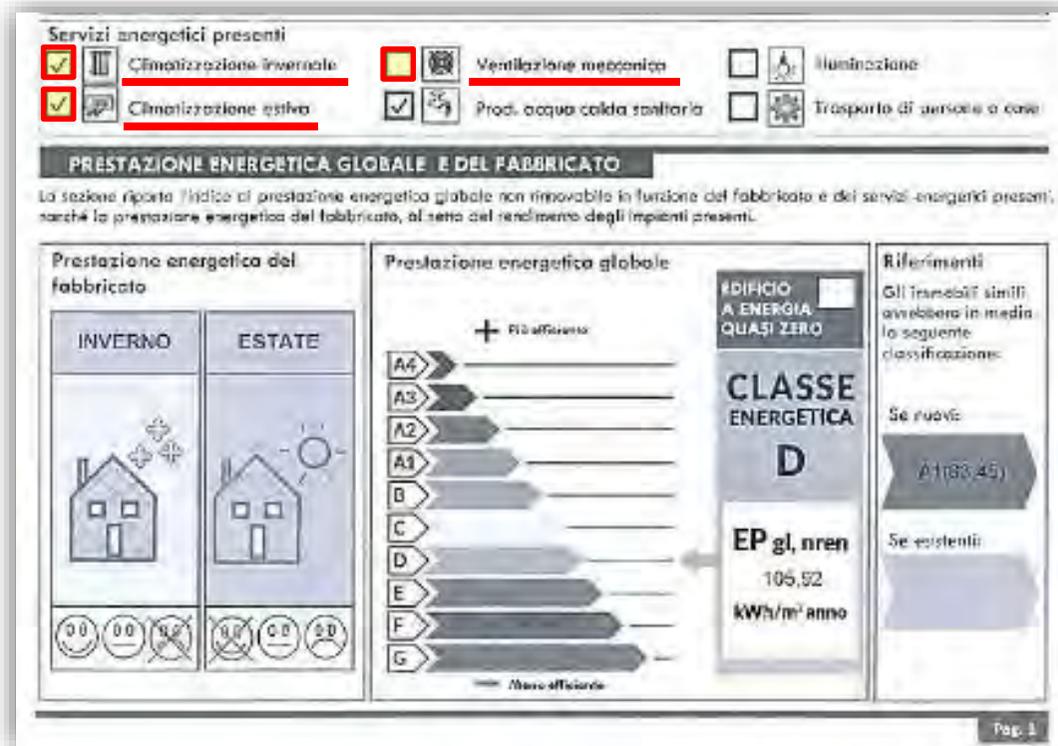
Possiamo dedurre che il taglio è moderno, con grande soggiorno, cucina, 3 bagni, 2 camere entrambe con cabina armadio. L'esposizione è Est-Ovest, con balconi sulle due facciate.



Non abbiamo le fotografie dell'interno, ma possiamo vedere l'esterno con Google.

Misurata la planimetria, possiamo cercare altre informazioni.

L'APE, ad esempio, ci dice più di quello che crediamo, non solo la classe energetica. Purtroppo è su base regionale, perciò varia secondo i luoghi.



In questo abbiamo una classe energetica modesta, “D”, ma c’interessa anche quello che troviamo scritto più in alto.

Vediamo, ad esempio, che è presente la climatizzazione estiva; manca invece la VMC.

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

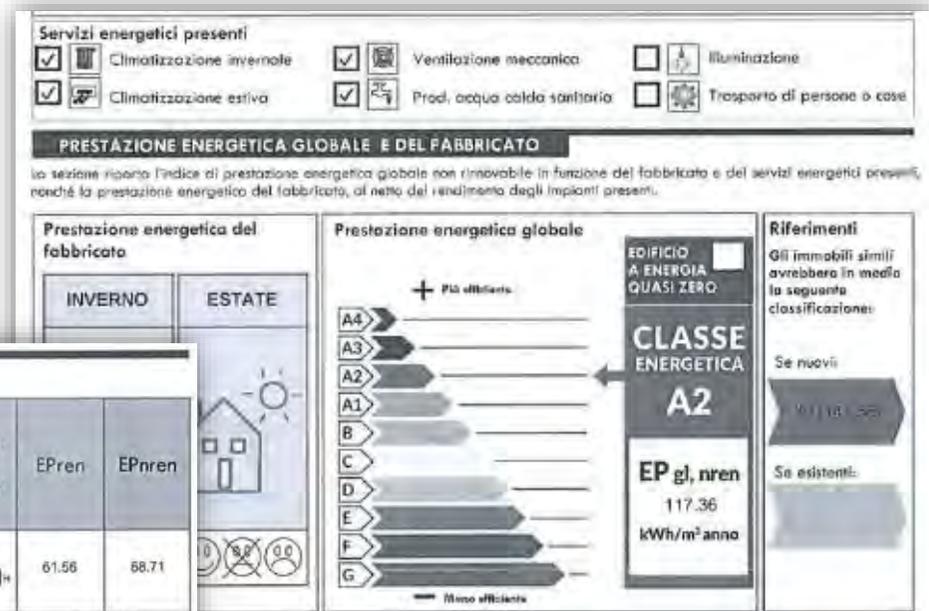
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2010	TDIL294679 52403	Gas naturale	28,00	0,76	$\eta_{+}$	0,20	63,98
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2007		Energia elettrica	9,60	0,76	$\eta_{c}$	6,36	26,38
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2010		Gas naturale	28,00	0,94	$\eta_{w}$	0,05	15,55
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				9,60				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Poiché è allegata anche la scheda di dettaglio impianti, si capisce che dispone di riscaldamento autonomo (caldaia da 28 kW), il raffrescamento è in pompa di calore, con 9,6 kW prodotti da fonti rinnovabili.

Per finire, vediamo come esempio anche l'APE di una nuova costruzione:

Questo si riferisce ad un edificio in classe A2, con climatizzazione invernale ed estiva e VMC:

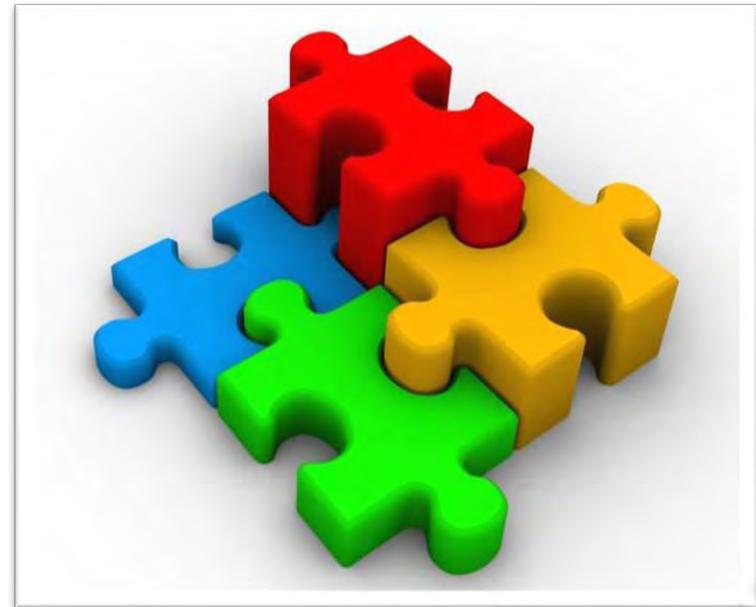
DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI									
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren	
Climatizzazione invernale	Servizi a combustione	2018	9N2RB55966636203	Gas naturale	6,62	1,06	$\eta_H$	61,56	68,71
	Pompa di calore	2018	9N2RB55966636203	Energia elettrica	6,56				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2018		Energia elettrica	5,44	8,16	$\eta_C$	14,34	5,15
Prod. acqua calda sanitaria	Servizi a combustione	2018		Gas naturale	6,62	0,76	$\eta_W$	48,32	24,50
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Servizi fotovoltaici				2,30				
	Pompa di calore				6,56				
Ventilazione meccanica					0,16			15,91	18,60



Anche qui, dal dettaglio impianti vediamo ancora qualcosa in più.

## RACCOLTA DEI DATI RILEVATI

Finora abbiamo cercato, trovato ed esaminato tutto ciò che potevamo sui comparabili da usare per le stime. Ma come raccogliamo e ordiniamo tutti questi dati?



Possiamo utilizzare un modello Excel che realizziamo a nostro piacimento, dove inserire tutto ordinatamente per un primo approccio di confronto.

Un esempio potrebbe essere quello che segue, che viene fornito in allegato al seminario.

È un po' grande, quindi vediamo a pezzi, quello fornito arriva a 9 comparabili, ma possono esserne facilmente aggiunti.

Data indagine		INDAGINE DI MERCATO - ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA				
23-nov-2020		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E
Atto	nn.	trascrizione				
		data				
	Rogante					
	rep./racc.					
	data atto	23/10/2020				
Data chiusura contratto	data acconto					
	mesi	1472	2	1472	1472	1472
Parte	Venditrice	Privati	Privati	Privati	Privati	Persone giuridiche
	Acquirente	Privati	Privati	Privati	Privati	Privati
Localizzazione	Comune					
	Via					

In alto a sinistra s'insertisce la data di riferimento per la stima, ad esempio oggi. In automatico viene considerato il tempo trascorso, in mesi, tra la data d'indagine e la data del primo acconto. Gli altri campi servono a inserire i dati di trascrizione, del Notaio, dell'atto. Si specificano le parti usando il menù già predisposto e s'insertisce l'indirizzo.

Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato
	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio
	Ristrutturato	Ristrutturato	Usato	Ristrutturato	Ristrutturato
Tipo appartamento	Trilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Bilocale
Livello di piano					
Numero di servizi igienici					
Classe Energetica					
Identificazione catastale	Foglio				
	Mappale				
	Sub.ni				
Note					

Di seguito troviamo i campi per inserire la tipologia immobiliare, anche qui con menù già predisposto. Aggiungiamo il tipo di appartamento – c'è solo per la tipologia residenziale – numero di servizi, classe energetica, dati catastali. È presente anche un piccolo campo note.

Prezzo			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Anno di costr./ristr.					
Superficie	Principale	100%	0,00	0,00	0,00
	Balcone	0%	0,00	0,00	0,00
	Terrazzo	0%	0,00	0,00	0,00
	Cantina	0%	0,00	0,00	0,00
	Box	0%	0,00	0,00	0,00
	Soppalco	0%	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Livello di prezzo			0,00 €/mq	0,00 €/mq	0,00 €/mq

Nella parte finale, inseriamo il prezzo, l'anno degli ultimi lavori che abbiamo rilevato, la superficie principale e quelle accessorie. Lo schema calcola in automatico la superficie commerciale in base ai rapporti mercantili che possiamo liberamente modificare. Viene inoltre calcolato il livello di prezzo, ottenuto dividendo il prezzo per la superficie commerciale.

È uno schema in realtà molto semplice, però molto utile sia per registrare i dati mentre li raccogliamo, ma anche per un primo confronto tra i comparabili.

Data indagine		INDAGINE DI MERCATO - ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA									
23-nov-2020		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F	Comparabile G	Comparabile H	Comparabile I	
Atto	nn.										
	trascrizione										
	data										
	Rogante										
Data chiusura contratto	rep./racc.										
	data atto	23/10/2020									
Data chiusura contratto	data acconto		23/09/2020								
	mesi	1472	2	1472	1472	1472	1472	1472	1472	1472	
Parte	Venditrice	Privati	Privati	Privati	Privati	Persone giuridiche	Privati	Privati	Persone giuridiche	Persone giuridiche	
	Acquirente	Privati	Privati	Privati	Privati	Privati	Persone giuridiche	Privati	Privati	Privati	
Localizzazione	Comune										
	Via										
Tipologia immobiliare		Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	
		Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	
		Ristrutturato	Ristrutturato	Usato	Ristrutturato	Ristrutturato	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Usato	Ristrutturato	
Tipo appartamento		Trilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Bilocale	Monolocale	Bilocale	Quadrilocale	Bilocale	
Livello di piano											
Numero di servizi igienici											
Classe Energetica											
Identificazione catastale	Foglio										
	Mappale										
	Sub.ni										
Note											
Prezzo		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00							
Anno di costr./ristr.											
Superficie	Principale	100%	0,00	0,00	0,00						
	Balcone	0%	0,00	0,00	0,00						
	Terrazzo	0%	0,00	0,00	0,00						
	Cantina	0%	0,00	0,00	0,00						
	Box	0%	0,00	0,00	0,00						
	Soppalco	0%	0,00	0,00	0,00						
Superficie Commerciale		0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	
Livello di prezzo		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	

Vediamone l'utilizzo analizzando una ricerca reale.

## CASI REALI: primo esempio

Si tratta di dover stimare un appartamento in centro a Milano, nella zona tra il castello Sforzesco e la zona Brera.



I limiti fisici del segmento sono: a Ovest Foro Buonaparte, a Nord via Pontaccio, a Est via Brera, a Sud via Dell'Orso con via Cusani. Segmenti prossimi sono solo quelli a Nord e a Sud, perché Est ed Ovest sono molto più pregiati.

L'immobile oggetto di stima si trova nella porzione Sudovest del segmento.

Lo stabile dove si trova l'appartamento da stimare è un bello stabile d'epoca, ben conservato esternamente, ristrutturato da poco più di 10 anni.



Vediamo meglio la zona  
più da vicino.

Localizziamo il soggetto ed i  
comparabili trovati, 9 in tutto.

Di questi, il più lontano è a circa  
330 metri, quindi sono tutti  
vicini.



Vediamo le facciate di un paio di comparabili, escludiamo per il momento H e I, perché c'è un motivo che vedremo poi.



Avendo fatto i compiti prima di ricercare gli atti, li abbiamo centrati su stabili compatibili con quello da stimare.



Però il tutto ha avuto un bel costo: ricerca su 6 mappali e acquisto di 9 atti. 6 ricerche x € 6,40 = € 38,40 + 9 atti x € 8,00 = € 72,00.

**In totale sono stati spesi € 110,40** oltre a molto tempo impiegato prima per cercare i giusti stabili e poi per acquisire i dati.

Esaminiamo adesso la raccolta dei dati inserita nel modello visto in precedenza. Viene mostrata un po' per volta, altrimenti si perdono i dettagli.

Data indagine			INDAGINE DI MERCATO - ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA								
25-ago-2020			Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F	Comparabile G	Comparabile H	Comparabile I
	nn.	trascrizione	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX
	data		08/07/2020	16/06/2020	25/06/2020	09/04/2020	01/04/2020	06/07/2020	03/07/2020	13/05/2020	17/04/2020
Atto	Rogante		L. Quaggia	F. Croce	F. Polidori	M. Laffranchi	A. De Cicco	G. Sinisi	L. Quaggia	R. Ricaldone	M. Zara
	rep./racc.		XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
	data atto		01/07/2020	29/05/2020	24/06/2020	07/04/2020	25/03/2020	25/06/2020	26/06/2020	11/05/2020	09/04/2020
Data chiusura contratto	data acconto		29/10/2019	03/12/2019	13/05/2020	14/01/2020	06/11/2019	10/12/2019	25/02/2020	11/05/2020	06/02/2020
	mesi		10	9	3	7	10	9	6	4	7
Parte	Venditrice		Privati	Privati	Privati	Privati	Persone giuridiche	Privati	Privati	Persone giuridiche	Persone giuridiche
	Acquirente		Privati	Privati	Privati	Privati	Privati	Persone giuridiche	Privati	Privati	Privati
Localizzazione	Comune		Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano
	Via		Foro Buonaparte 22-24	Via Delle Erbe 2	Via Pontaccio 23	Via Ponte Vetero 10	Via Mercato 22	Via Mercato 22	Via Pontaccio 19	Via Cusani 10	Via Cusani 10

La data più lontana è a 10 mesi, anche se il rogito meno recente è di 5 mesi prima.

L'appartamento oggetto di stima è un trilocale con due bagni, di circa 110 mq, con box. Vediamo la tipologia dei comparabili trovati.

Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato
	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio	Condominio
	Ristrutturato	Ristrutturato	Usato	Ristrutturato	Ristrutturato	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Usato	Ristrutturato
Tipo appartamento	Trilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Bilocale	Monolocale	Bilocale	Quadrilocale	Bilocale
Livello di piano	2	1	1	1	1	1	2	1	1
Numero di servizi igienici	3	2	2	3	1	-	1	1	1
Classe Energetica	D	E	G	D	G	G	G	G	G
Identificazione catastale	Foglio	349	349	349	349	349	349	349	349
	Mappale	2	2	52	190+439	115	115	55	33
	Sub.ni	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Note			A parte box 23 mq € 82.000 = € 3.565			Al rustico senza impianti			

Purtroppo alcuni non sono adatti. Monolocale e bilocali sembrano troppo diversi, vedremo poi dimensioni e prezzo. Però alcuni possono andare, il trilocale ed i quadrilocali si potrebbero usare. Ci sono un paio di note, in particolare il monolocale è stato venduto al rustico, mentre il box del terzo comparabile sarà utile per completare la stima.

Prezzo			€ 2.500.000,00	€ 1.470.000,00	€ 1.043.000,00	€ 2.100.000,00	€ 405.000,00	€ 280.000,00	€ 530.000,00	€ 525.000,00	€ 800.000,00
Anno di costr./ristr.			2009	2014	2008	2019	2019	2007	ante 1967	2020	2020
Superficie	Principale	100%	162,39	160,08	119,36	178,03	40,46	40,72	53,79	97,28	117,94
	Balcone	50%	18,27	0,00	5,20	35,04	0,00	0,00	0,00	3,92	0,00
	Terrazzo	30%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cantina	25%	11,00	21,43	13,02	4,60	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00
	Box	45%	33,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Soppalco	50%	0,00	18,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Commerciale			189,125	174,67	125,22	201,2	40,46	40,72	53,79	100,74	119,44
Livello di prezzo			13.218,77 €/mq	8.415,99 €/mq	8.329,67 €/mq	10.437,38 €/mq	10.009,89 €/mq	6.876,23 €/mq	9.853,13 €/mq	5.211,44 €/mq	6.697,92 €/mq
			Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F	Comparabile G	Comparabile H	Comparabile I

Come vediamo, il primo comparabile è quello da 2,5 milioni di cui abbiamo già visto l'atto. Sorpresa, i prezzi sono molto diversi, anche quelli unitari, inoltre il bilocale a destra, da € 800.000,00, è molto grande per la tipologia.

Vediamo la media dei prezzi rilevati, il maggiore, il minore e la divergenza prima delle correzioni.

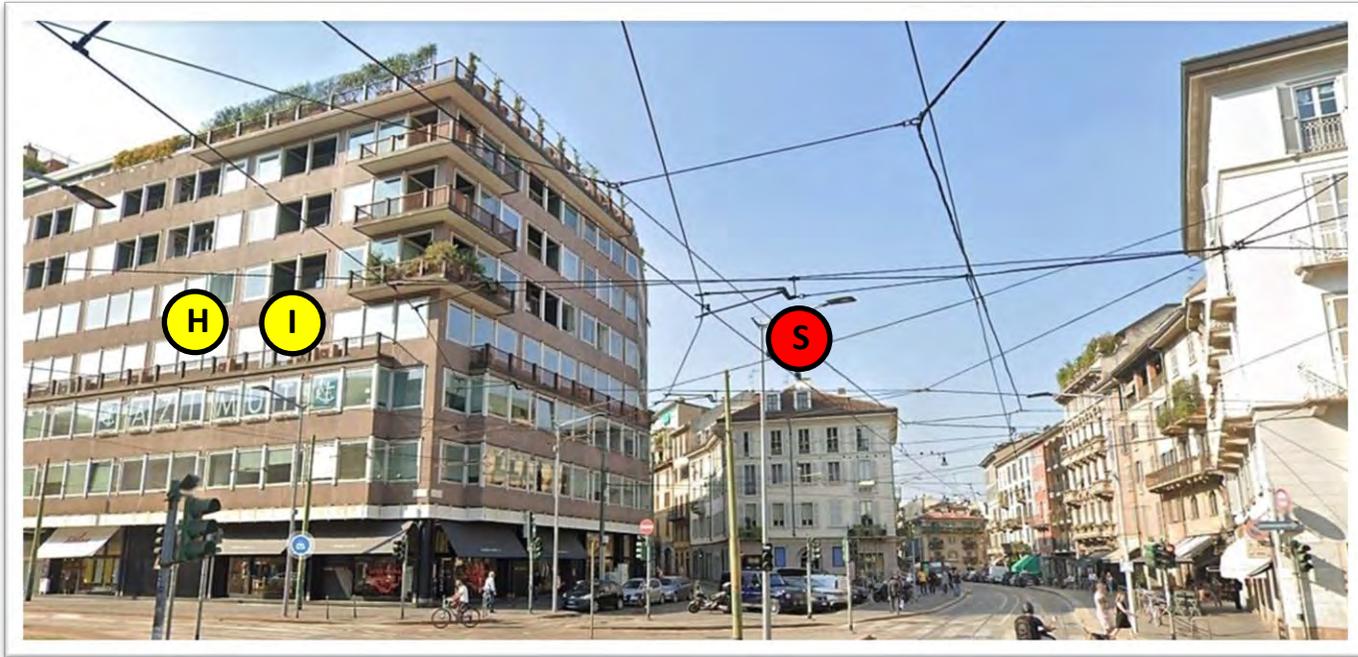
Media	Max	Min	Divergenza
€ 8.783,38	€ 13.218,77	€ 5.211,44	153,65%

Eliminiamo i comparabili E-F-G, tutti intorno a 50 mq, e vediamo cosa resta.

Prezzo			€ 2.500.000,00	€ 1.470.000,00	€ 1.043.000,00	€ 2.100.000,00	€ 525.000,00	€ 800.000,00
Anno di costr./ristr.			2009	2014	2008	2019	2020	2020
Superficie	Principale	100%	162,39	160,08	119,36	178,03	97,28	117,94
	Balcone	50%	18,27	0,00	5,20	35,04	3,92	0,00
	Terrazzo	30%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cantina	25%	11,00	21,43	13,02	4,60	6,00	6,00
	Box	45%	33,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00
	Soppalco	50%	0,00	18,46	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>189,125</b>	<b>174,67</b>	<b>125,22</b>	<b>201,2</b>	<b>100,74</b>	<b>119,44</b>
Livello di prezzo			13.218,77 €/mq	8.415,99 €/mq	8.329,67 €/mq	10.437,38 €/mq	5.211,44 €/mq	6.697,92 €/mq
			Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile H	Comparabile I

Va un po' meglio, ma il primo ha un prezzo troppo alto, d'altronde è quello del calciatore! Quindi lo spediamo in panchina.

H e I hanno invece il prezzo troppo basso, molto diverso dagli altri; c'è un motivo. Qui confessiamo che i comparabili H e I li avevamo acquisiti nella speranza di migliorare la ricerca, un po' zoppicante. Però è meglio non usarli, ecco perché.



Sono forse i più vicini al soggetto, ma si trovano in un brutto stabile, con destinazione mista tra uffici e residenza. Dal prezzo si capisce che il mercato li apprezza meno, ecco perché non li useremo.

Prezzo			€ 1.470.000,00	€ 1.043.000,00	€ 2.100.000,00
Anno di costr./ristr.			2014	2008	2019
Superficie	Principale	100%	160,08	119,36	178,03
	Balcone	50%	0,00	5,20	35,04
	Terrazzo	30%	0,00	0,00	0,00
	Cantina	25%	21,43	13,02	4,60
	Box	45%	0,00	0,00	10,00
	Soppalco	50%	18,46	0,00	0,00
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>174,67</b>	<b>125,22</b>	<b>201,2</b>
Livello di prezzo			8.415,99 €/mq	8.329,67 €/mq	10.437,38 €/mq
			Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D

Siamo partiti da 9 comparabili e ne sono rimasti 3! Però anche il comparabile D si distacca un po' dagli altri due. In effetti, dal rogito si capiva che era uno stabile ristrutturato completamente da impresa, quindi il prezzo è più simile al nuovo che all'usato.

Perciò, anche avendo trovato 9 comparabili, alla fine dovremo fare una comparazione con due soli di essi, senza nemmeno poter utilizzare il terzo.

Senza ripercorrere tutto il procedimento comparativo, vediamo almeno qual è il risultato.

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Contratto	Contratto		<b>Oggetto</b>
Nominativo / repertorio		Notaio F. Croce	Notaio F. Polidori		
Comune		Milano	Milano		
Indirizzo		Via Delle Erbe 2	Via Pontaccio 23		
Zona		Centrale	Centrale		Centrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale		Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento		Appartamento
Stato dell'immobile		Ristrutturato	Usato		Ristrutturato
Prezzo contrattato (euro)		<b>€ 1.470.000,00</b>	<b>€ 1.043.000,00</b>		
Data (mesi)		9	3		0
Livello di piano (n)		1	1		2
Superficie principale (mq)		160,08	119,36		111,04
Superfici secondarie					
Balcone	50%	0,00	5,20		3,20
Cantina	25%	21,43	13,02		0,00
Soppalco	50%	18,46	0,00		0,00
Box	45%				13,24
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Peggior		Ottimo
	Interno	Equivalente	Peggior		Molto buono
Superficie commerciale		174,67	125,22		118,60

Inseriamo i dati fondamentali per la stima e, di seguito, le assunzioni generali.

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA				
Criterio di misurazione	<b>SEL</b>	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	6,0%	
Superficie Esterna Lorda		i=livello di piano	2,0%	
Stato di Manutenzione dell'edificio	<b>Ottimo</b>	Prezzo medio di mercato €/mq	€ 8.700,00	
		Prezzo area esterna	€ 0,00	
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		€ 2.000,00		€ 2.000,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio				condominio >10 u.i

Saltando le tabelle di valutazione, almeno l'esito è sufficiente. Il prezzo unitario, 9.092 €/mq, non è distante dagli 8.700 €/mq che era il livello di prezzo di tutti i campioni, mentre la divergenza è ampiamente nei limiti.

Prezzo corretto	€ 1.098.509,40	€ 1.048.105,55	
Peso comparabile (%)	60%	40%	
<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>			<b>€ 1.078.347,86</b>
<b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b>	(stima monoparametrica)		€ 9.092,46
<b>INDICATORI DI CONTROLLO</b>			
<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>			<b>4,81%</b>
% di correzione del comparabile	25,27%	-0,49%	
Scostamento dal	Prezzo	Medio di Mercato	<b>4,51%</b>

<b>VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO</b>	<b>€ 9.092,46</b>	<b>€ 1.080.000,00</b>
---------------------------------------	-------------------	-----------------------

**Al nostro cliente possiamo finalmente dire che l'appartamento vale € 1.080.000,00.**

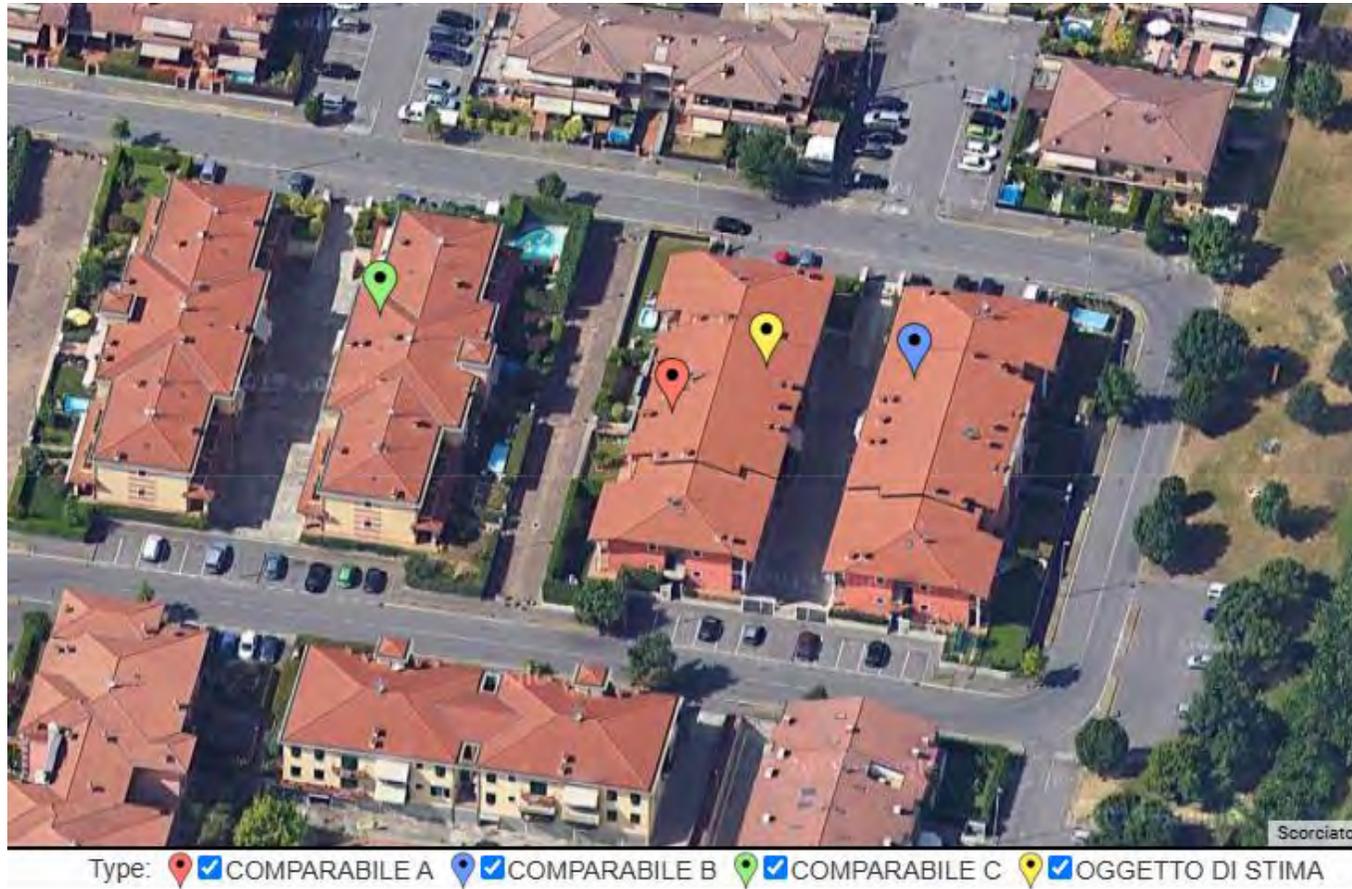
## CASI REALI: secondo esempio

Si tratta di una stima in ambito giudiziario, il bene interessato dalla procedura è un appartamento in condominio.



Nello specifico si tratta di un trilocale al piano primo completo di box e cantina.



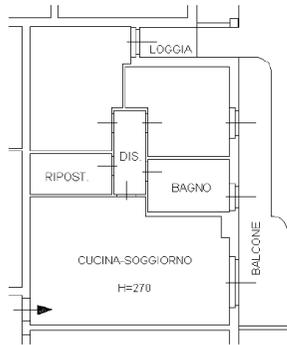


Nel corso dell'indagine eseguita è stato possibile acquisire un numero sufficiente di atti di compravendita recenti e attendibili, tutti all'interno del medesimo comparto residenziale. I comparabili selezionati per la determinazione del valore di mercato, sono tre appartamenti trilocali, posti al piano primo di palazzine plurifamiliari, con disponibilità di cantina e box

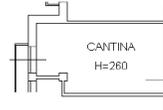
OGGETTO DI STIMA  
 DATA DELLE STIMA: 28/02/2022

IMM. DI CONFRONTO A  
 Prezzo: **115.000 €** - Data: 03/02/2021

PIANO PRIMO



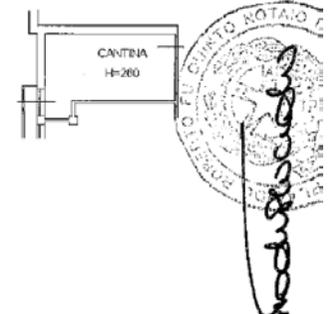
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



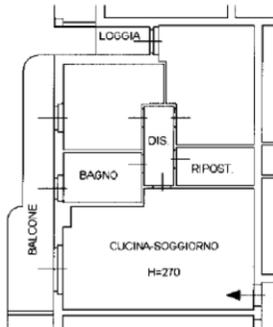
PIANO SEMINTERRATO



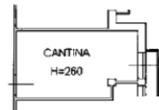
IMM. DI CONFRONTO B  
 Prezzo: **130.000 €** - Data: 30/04/2021

IMM. DI CONFRONTO C  
 Prezzo: **131.000 €** - Data: 24/12/2021

PIANO PRIMO

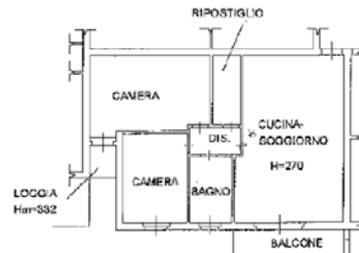


PIANO SEMINTERRATO

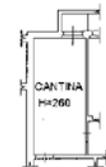


E Racc. R.

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare	Vendita	Vendita	Vendita	
Trascrizione	nn. 6299/3977	20425/13491	61563/41144	***
	data 16/02/2021	30/04/2021	24/12/2021	
Comune				
Indirizzo	Via Brigata Cadore, 2	Via del Ciliegio, 11	Via Brigata Orobica, 5	Via Brigata Cadore, 2
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)				
Trattativa				
Prezzo contrattato (euro)	€ 115.000,00	€ 130.000,00	€ 131.000,00	
	03/02/2021	20/04/2021	21/12/2021	

Livello di piano (n)		1	1	1	1
Superficie principale (mq)		76,00	84,00	87,00	84,39
Superfici secondarie					
Balcone	25%	6,00	16,00	7,00	16,38
Cantina	40%	13,00	13,00	14,00	13,27
Posto auto	30%	0,00	0,00	0,00	0,00
Box	50%	29,00	29,00	30,00	28,73
Altro	40%	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna	10%	0,00	0,00	0,00	0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Buono
	Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Buono
Superficie commerciale		97,20	107,70	109,35	108,16

**TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI** Esecuzione Imm. 3/2021

Superfici secondarie	Data (mesi)	€	363,92	€	316,46	€	63,78
	Livello di piano	€	-	€	-	€	-
	Superficie principale (mq)	€	9.926,44	€	461,42	-€	3.087,96
	Balcone	€	3.070,22	€	112,40	€	2.774,43
	Cantina	€	127,78	€	127,78	-€	345,47
	Posto auto	€	-	€	-	€	-
	Box	-€	159,72	-€	159,72	-€	751,29
	Altro	€	-	€	-	€	-
	Superficie esterna (mq)	€	-	€	-	€	-
	Impianto	€	-	€	-	€	-
	Impianto	€	-	€	-	€	-
	Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€	-	€	-
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€	-	€	-	
<b>Prezzo corretto</b>	€	<b>128.328,64</b>	€	<b>130.858,33</b>	€	<b>129.653,49</b>	
Peso comparabile (%)		33%		33%		34%	
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>						<b>129.600,00 euro</b>	

Più simili sono gli immobili di confronto tra loro e con il bene oggetto di stima, minori saranno le correzioni.

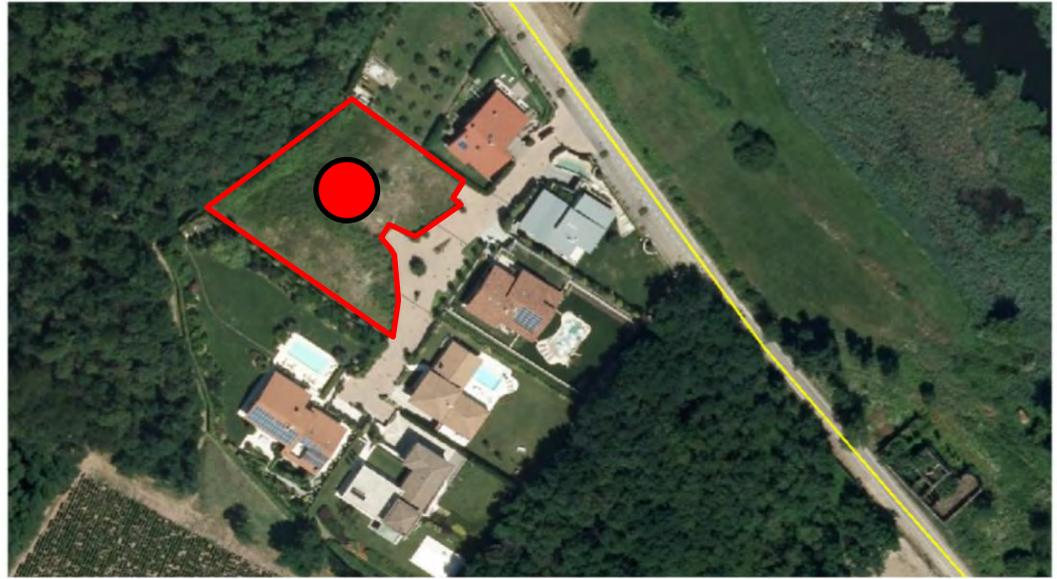
**INDICATORI DI CONTROLLO**

"Correzione" del PREZZO	A	B	C
	11,59%	0,66%	-1,03%
PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO		DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
<b>1.198,25 Euro/mq.</b>	<b>-6,93%</b>		<b>1,97%</b>

Spesa per ricerca: 1 elenco + 3 atti = 30,40 Euro

## CASI REALI: terzo esempio

Si tratta di una stima in ambito giudiziario, il bene interessato dalla procedura è un'area edificabile a destinazione residenziale.



La proprietà è posta in una zona collinare di pregio del paese, in prossimità di vigneti franciacortini nelle immediate vicinanze di una nota azienda vinicola. Il comparto è suddiviso in otto lotti edificabili di diversa dimensione disposti a est e ovest della strada interna privata, sui gran parte dei quali sono state realizzate ville singole di pregio. L'area in questione corrisponde ai due lotti centrali posti a ovest della strada e sono gli unici non edificati.

L'indagine eseguita è stata possibile solo estendendo la ricerca a comparti simili per pregio e conformazione sul resto del territorio. Nello specifico era presente a sud/est del medesimo Comune, un comparto edificatorio, attualmente in fase di complemento, molto simile per tipologia e densità edificatoria alla lottizzazione in esame, ove si sono riscontrate recenti transazioni di lotti edificabili.



Con l'ausilio della banca dati catastale è stato rilevato un numero sufficiente di atti di compravendita recenti e attendibili.

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente DNGDGI

Ispezione n. T103840 del 06/07/2023

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di ERBUSCO (BS)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 35

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2020

Tipo di formalità:

Trascrizioni

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2020

Formalità :

Trascrizioni

Codici atto:

T - 112

69.	Sezione urbana -	Foglio 0035	Particella 00652	Subalterno -
	Comune di ERBUSCO (BS) Catasto Terreni			
70.	Sezione urbana -	Foglio 0035	Particella 00653	Subalterno -
	Comune di ERBUSCO (BS) Catasto Terreni			
71.	Sezione urbana -	Foglio 0035	Particella 00655	Subalterno -
	Comune di ERBUSCO (BS) Catasto Terreni			
72.	Sezione urbana -	Foglio 0035	Particella 00657	Subalterno -

**Situazione agg**

Periodo informatiz

19. TRASCRIZIONE del 16/12/2022 - Registro Particolare 39527 Registro Generale 58582  
Pubblico ufficiale CARUSO CLAUDIO Repertorio 33548/17571 del 12/12/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
20. TRASCRIZIONE del 28/12/2022 - Registro Particolare 41215 Registro Generale 61022  
Pubblico ufficiale MILESI ANDREA Repertorio 6275/4927 del 22/12/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Utilizzando *Visura per Nota*, nella sezione visure catastali, abbiniamo ogni trascrizione presente in elenco con il relativo oggetto della compravendita.

## Visura della Nota

Situazione degli atti informatizzati al **12/07/2023**

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di **ERBUSCO (D421)** provincia **BRESCIA** - Voltura n. **9687** del **2022**

Dati della nota

Atto del **30/03/2022** Pubblico ufficiale **MILESI ANDREA** Sede **TRAVAGLIATO (BS)** Repertorio n. **4799** - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. **9687.1/2022** Reparto **PI** di **BRESCIA** in atti dal **02/04/2022**

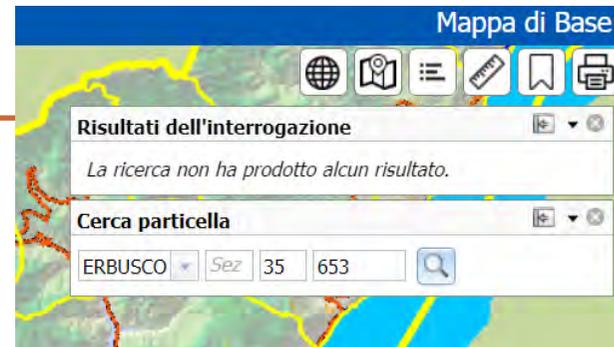


Unità immobiliare n.1 Trasferita

### > Dati identificativi

Catasto Terreni - Comune di **ERBUSCO (D421)**

Foglio **35** - Particella **653**



Tuttavia, nel caso di terreni o immobili in sviluppo, non sempre è possibile identificare puntualmente l'immobile con un'unica indagine.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2023

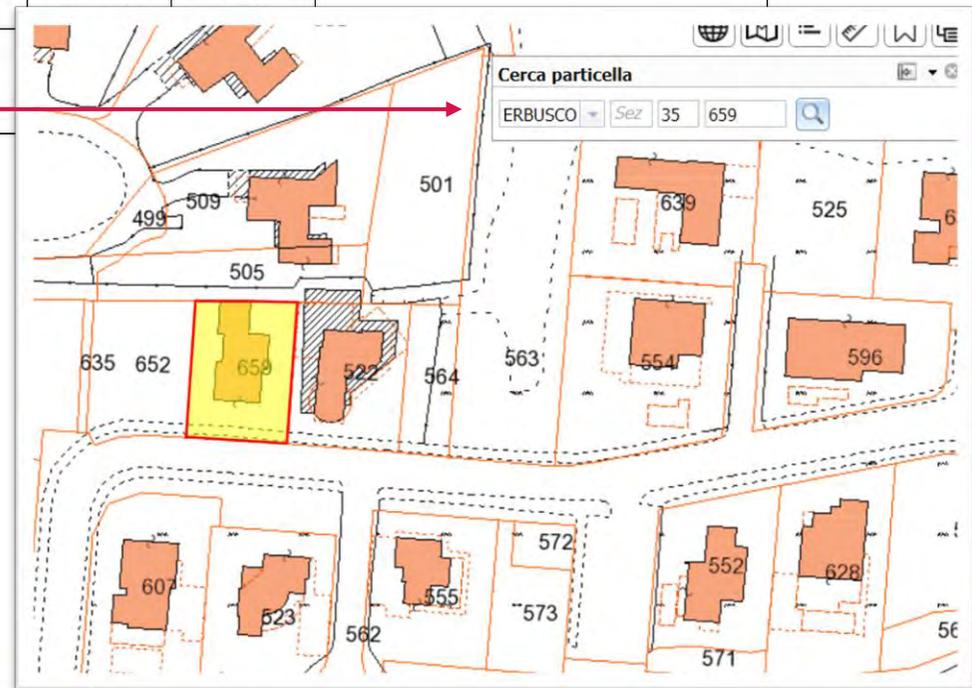
Dati della richiesta	Comune di ERBUSCO (Codice:D421)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 35 Particella: 653

Numero di mappa soppresso dal 05/10/2022

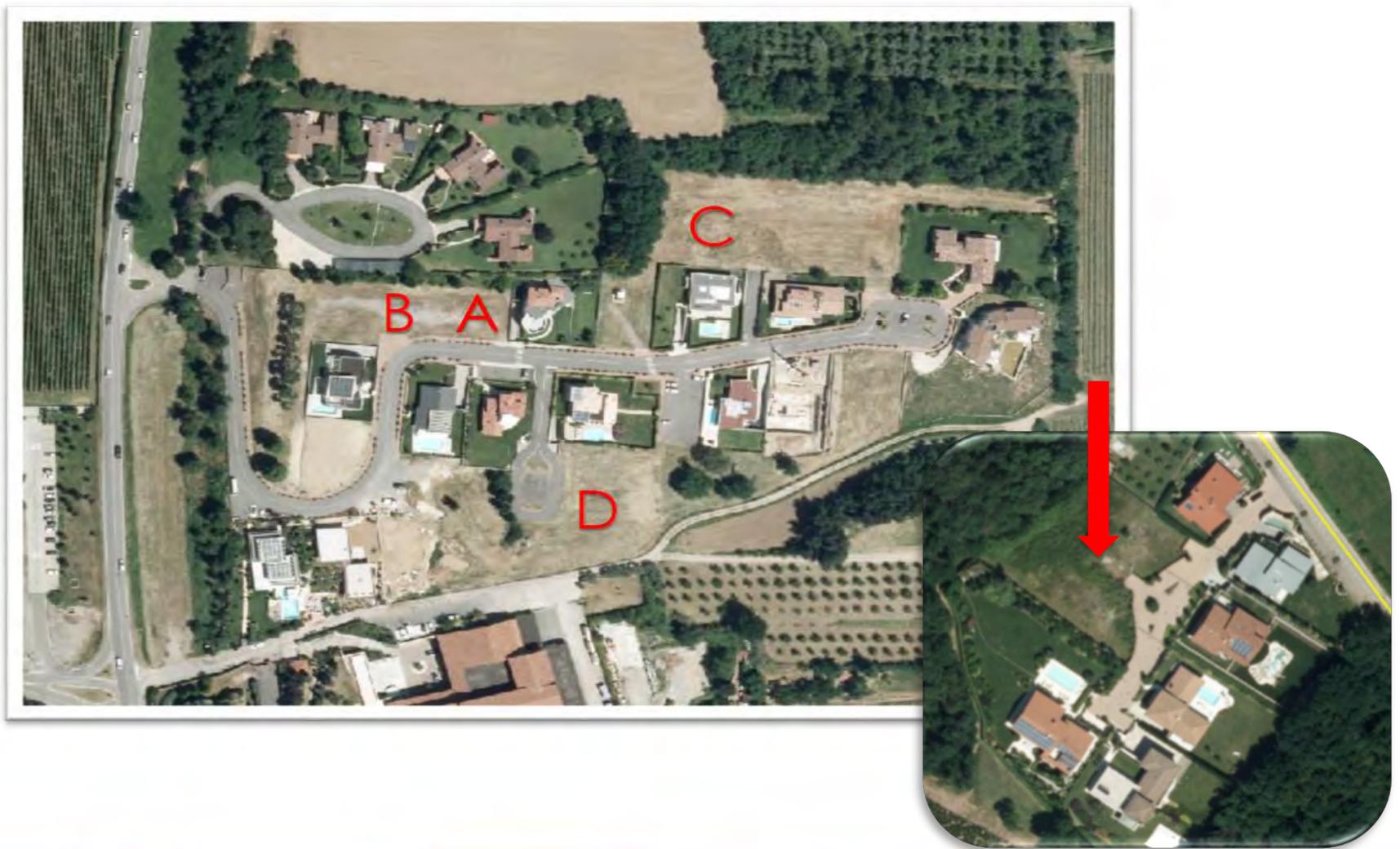
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	35	653		-	SOPPRESSO	00 00			
Notifica						Partita			

La soppressione ha originato ed variato i seguenti immobili

Foglio 35 Particella 659 ;



Localizzazione immobili di confronto



## Analisi estimativa

i) Determinazione del valore unitario medio (Euro/m<sup>2</sup>)

Immobile	Nota di Trascrizione			superficie (S <sub>n</sub> )		edificabilità		Prezzo
	n.	anno	data rogito	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	indice	Completivo (P <sub>n</sub> )	
A	9687/14475	2022	30/03/2022	564,00	300,00	0,53	160.000,00	
B	31629/47502	2021	04/10/2021	551,00	300,00	0,54	150.000,00	
C	12069/18318	2021	01/04/2021	1.102,00	600,00	0,54	250.000,00	
D	9446/14457	2021	26/03/2021	1.860,00	900,00	0,48	393.000,00	
Somatoria dei Prezzi degli immobili comparabili (P <sub>A</sub> + P <sub>B</sub> + P <sub>C</sub> + P <sub>D</sub> )							€	953.000,00
Valore Unitario medio	=	Somatoria delle Superfici degli immobili comparabili (S <sub>A</sub> + S <sub>B</sub> + S <sub>C</sub> + S <sub>D</sub> )					=	4.077,00
							€	234,00

## MISURARE IN PDF

Nelle slides precedenti abbiamo visto che è necessario misurare la superficie dei comparabili, cosa che faremo utilizzando le planimetrie in PDF allegate agli atti.



La misura di un PDF può essere fatta anche con strumenti CAD, importando il PDF che, dopo essere stato rimesso in scala, può essere agevolmente misurato.

Fortunatamente nelle planimetrie recenti è disponibile lo scalimetro che borda il disegno, altrimenti bisogna procedere riferendosi alla misura delle tabelle d'intestazione o, per le planimetrie più vecchie, alla scala millimetrata.

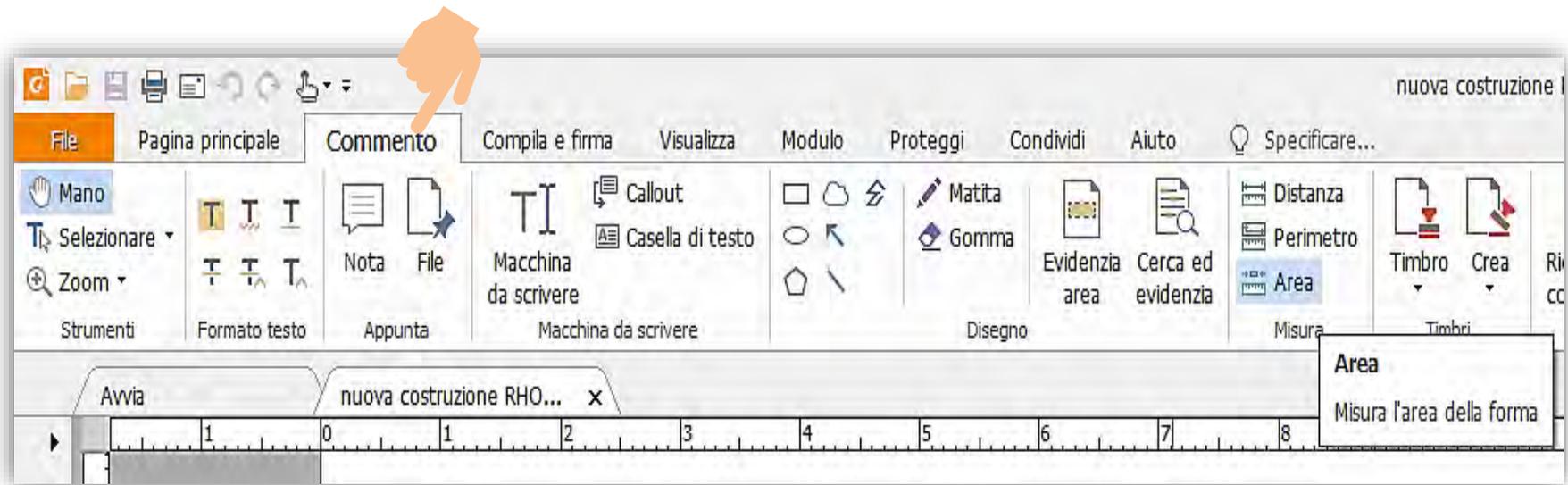
Alcuni programmi di lettura dei PDF consentono di misurare direttamente le planimetrie, senza doverle importare in CAD. Uno di essi è senz'altro Adobe Acrobat PRO, che ha lo svantaggio di essere costoso, quindi non tutti l'abbiamo nel nostro pc.

Vi possiamo suggerire un programma alternativo, gratuito e scaricabile anche in italiano. Si chiama FOXIT READER e consente sia di misurare le planimetrie in PDF che di scrivere, disegnare o evidenziare i PDF.

The logo for Foxit Reader, featuring the text "Foxit Reader" in a bold, white, italicized sans-serif font, centered within a rounded rectangular orange button with a white border and a subtle drop shadow.

***Foxit Reader***

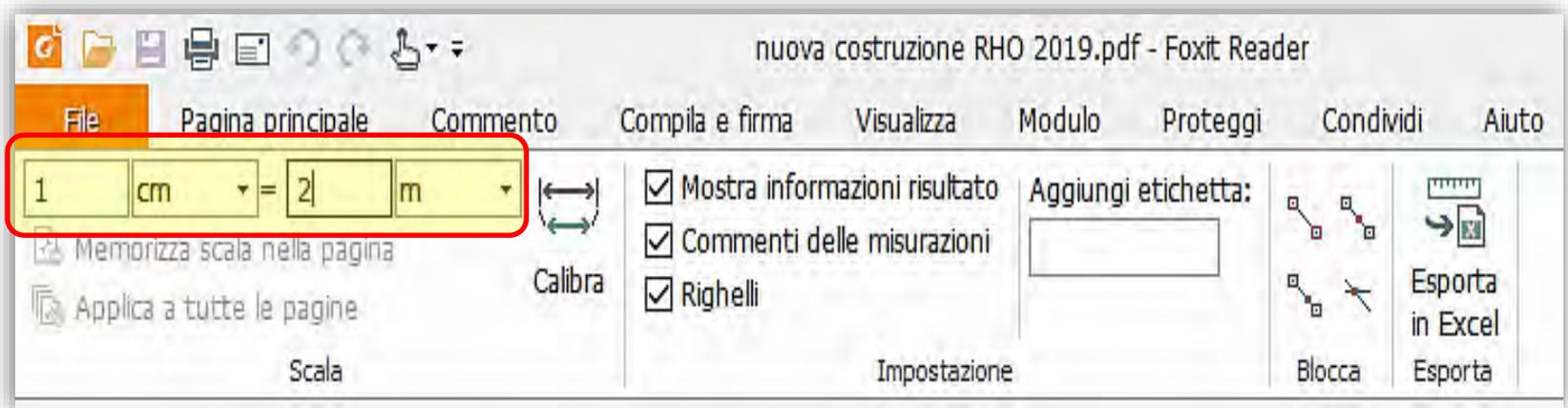
Ce ne saranno probabilmente mille altri, ma questo è quello che conosciamo, sperando che possa essere utile.



Quando installato, selezionando la linguetta “Commento” si potranno trovare le funzioni “Distanza” o “Area”.

Nella stessa sezione troviamo anche “Macchina da scrivere”, per scrivere nei PDF, ed anche i comandi per disegnare o evidenziare ciò che vogliamo.

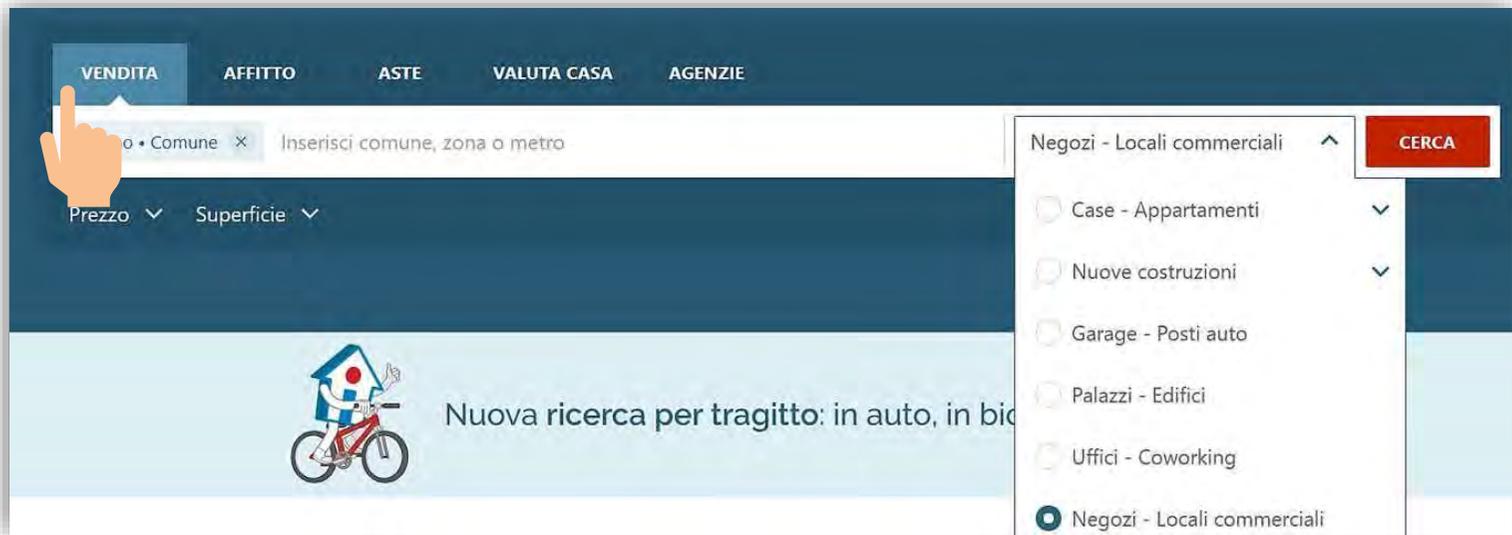
Dopo aver selezionato “Distanza” o “Area”, si apre una nuova finestra, nella quale è possibile inserire la scala, cambiando anche l’unità di misura: metri, cm. Ecc.



**Normalmente è consigliabile utilizzare “Distanza” e verificare la scala della planimetria, passando ad “area” solo dopo aver sistemato la scala.**

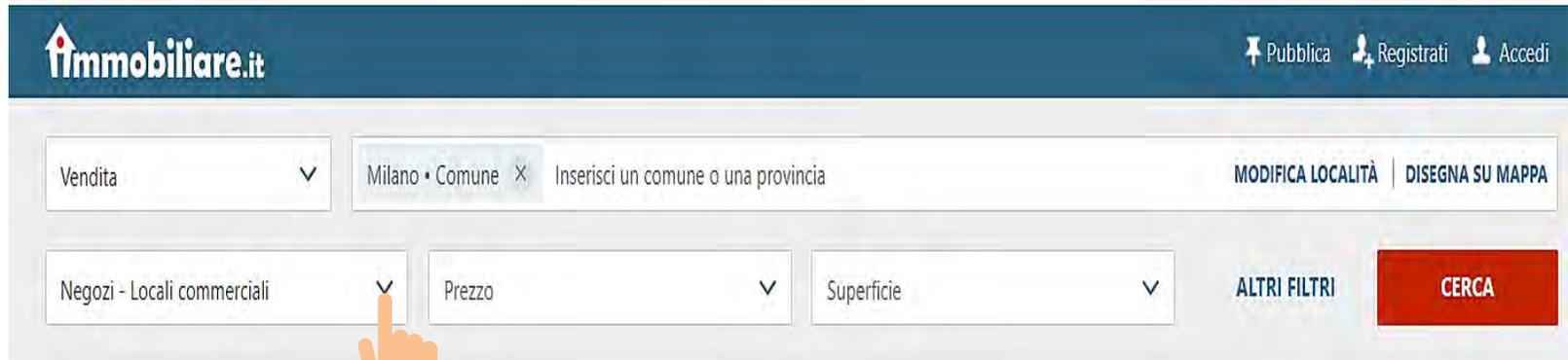
## RICERCHE ALTERNATIVE

Non abbiamo parlato delle locazioni, perché di fatto in banca dati non ne troveremmo. Quindi siamo nei guai? Purtroppo sì, ma c'è un piccolo suggerimento che, qualche volta (non molte) può aiutare in caso di locazione di locali commerciali.



Proviamo con gli asking prices, ma non scegliamo affitti, **scegliamo vendite!**

Selezioniamo il comune, eventualmente la zona, poi scegliamo “Negozzi - Locali commerciali” e clicchiamo “Cerca”.



immobiliare.it

Pubblica Registrati Accedi

Vendita ▼ Milano • Comune ✕ Inserisci un comune o una provincia

MODIFICA LOCALITÀ | DISEGNA SU MAPPA

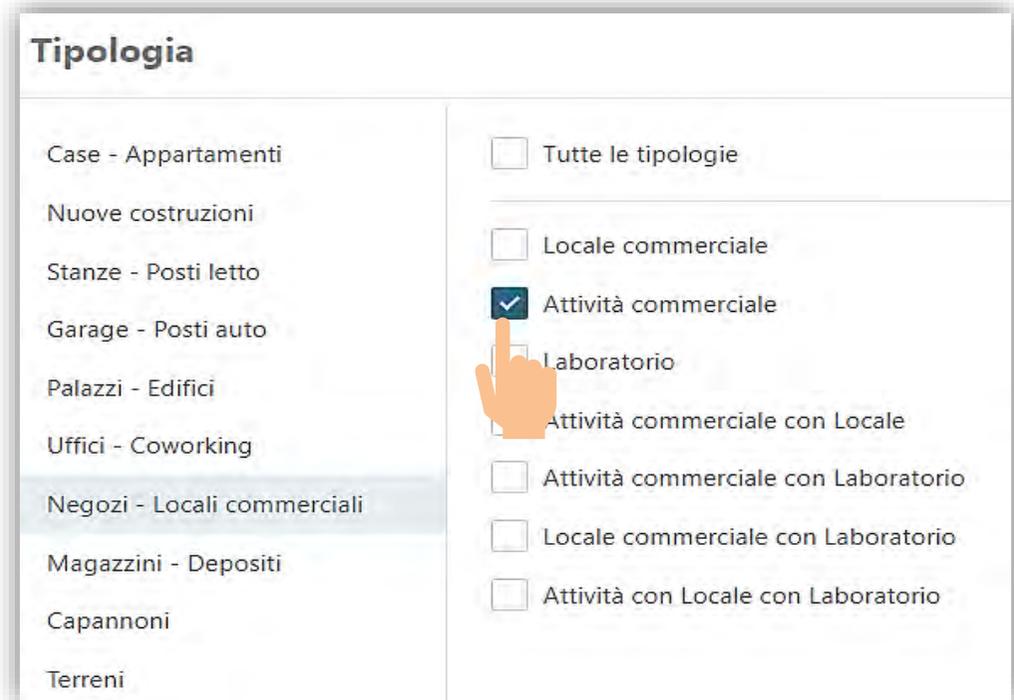
Negozi - Locali commerciali ▼ Prezzo ▼ Superficie ▼

ALTRI FILTRI CERCA

Subito dopo, nella finestra che appare selezioniamo la linguetta a fianco a “Negozi - Locali commerciali”.

Si aprirà una nuova scheda, nella quale andremo a scegliere “Attività commerciale”. Vediamo cioè chi vende le licenze.

Però a noi la licenza non interessa, ma stiamo cercando dati per le locazioni.



Tipologia	
Case - Appartamenti	<input type="checkbox"/> Tutte le tipologie
Nuove costruzioni	<input type="checkbox"/> Locale commerciale
Stanze - Posti letto	<input checked="" type="checkbox"/> Attività commerciale
Garage - Posti auto	<input type="checkbox"/> Laboratorio
Palazzi - Edifici	<input type="checkbox"/> Attività commerciale con Locale
Uffici - Coworking	<input type="checkbox"/> Attività commerciale con Laboratorio
Negozi - Locali commerciali	<input type="checkbox"/> Locale commerciale con Laboratorio
Magazzini - Depositi	<input type="checkbox"/> Attività con Locale con Laboratorio
Capannoni	
Terreni	

**Solo che, talvolta, chi vende la licenza ci comunica anche quanto grande è il suo locale e quanto paga d'affitto, che poi è proprio il dato che ci serve!**

Per questi esempi abbiamo cercato genericamente su Milano, senza limitare le zone. Vediamo qualche risultato.



### Bar via Romano Giulio 31, Porta Romana - Medaglie d'Oro, Milano

€ 135.000 | 2 locali | **50 m<sup>2</sup> superficie** | 1 bagni | immobile **garantito**

ZONA BOCCONI VENDESI ATTIVITA' Bar - Tavola fredda ben avviata. Negozio a due vetrine con doppio ingresso e soppalco. 30 coperti. Zona strategica di forte passaggio. Ottimo incasso dimostrabile. L'affitto dei locali è pari ad € 18.000 all'anno spese comprese.

**€ 18.000 : 50 MQ = 360 €/mq/anno.**

CONTATTA ✕ ❤

### Ristorante in Vendita

Milano • Quadrilatero - Crocetta • Corso di Porta Vittorina

€ 180.000 | No mura | 2 locali | **90 m<sup>2</sup> superficie** | 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Rata mutuo da € 519/mese ▼

**€ 50.000 : 90 MQ = 555 €/mq/anno.**

#### Descrizione

Un angolo di Milano bello e con un bel transito di persone, non lontano dall'Università Bocconi, in una zona frizzante e piena di locali cool. Un ristorante/bistrot di circa 90 mq con una scenografica scala che conduce ad un soppalco e un piacevole dehor da vivere nella bella stagione. Ci stanno 60 persone dentro e 40 all'esterno. Si cede l'attività con tutte le attrezzature e si richiede un affitto di 50.000 euro annui.

### Bar Vendita, Dezza, Milano

PREZZO SU RICHIESTA | **90 m<sup>2</sup> superficie**

Bar tavola fredda **€ 36.000 : 90 MQ = 400 €/mq/anno.**

milano, bar tavola fredda angolare con giardino esterno, incasso attuale 800 € al giorno, affitto € 36.000 oltre spese cediamo dopo 13 anni di conduzione, reali potenzialita' di raddoppio dell'incasso nel breve, prezzo di realizzo - rif. sc05 le foto del presente annuncio non si riferiscono all'attività' in vendita per ovi motivi di privacy ma son...

20

cantore

CONTATTA ✕ ❤



### Bar viale Gorizia, Navigli - Darsena, Milano

€ 120.000 | 1 locali **65 m<sup>2</sup>** superficie | 2 bagni

#### Splendido bar caffetteria in zona ticinese/navigli

Splendido BAR CAFFETTERIA in zona molto trafficata vicinanze Ticinese/Navigli. Locale arredato con gusto, arredamenti e macchinari pari al nuovo, ottimi incassi, affitto annuo per le mura di €16.000,00. Cedesi Attività commerciale a totali € 120.000,00 anticipandone €45.000,00...

**€ 16.000 : 65 MQ = 246 €/mq/anno.**



CONTATTA ✕ ❤️

Un altro paio di esempi...



### Lavanderia - Tintoria piazza Leonardo da Vinci, Città Studi, Milano

€ 39.000 | 2 locali **45 m<sup>2</sup>** superficie

#### Lavanderia in zona città studi; attrezzatura tutte a norme

LAVANDERIA in zona Città Studi; attrezzatura a norme e in ottime condizioni. Affitto nannuo per le mura di € 9600,00. Lavasecco da kg 16, ottimi incassi, situato di fronte ad ingresso metropolitana. Cedesi attività ad euro 39.000,00 con un acconto di euro 20.000,00. Ulteriori...

**€ 9.600 : 45 MQ = 213 €/mq/anno.**



CONTATTA ✕ ❤️

Potremmo ricavare dati preziosi anche andando ad acquisire i **bilanci** di aziende di una certa dimensione.



Non andiamo a cercare quello del negozio di vicinato, perché quasi certamente non ci sarà, in quanto le piccole attività familiari non redigono il bilancio.

Può essere utile per le aziende di dimensioni maggiori, ma si tratta di dati che è necessario saper interpretare. Molto spesso, infatti, sono aggregati, perché le aziende uniscono quanto incassano o quanto pagano per l'affitto in un'unica voce, anche se in essa ci sono magari i costi e ricavi di più di un edificio.

Prestiamo quindi molta attenzione quando operiamo con i bilanci.

Il consiglio è quello di leggerli interamente, perché spesso le informazioni più preziose non si trovano nel conto economico ma nella relazione di bilancio.



Per acquisire il bilancio di un'azienda, dev'essere prima individuata l'esatta ragione sociale della stessa. Per farlo il più delle volte basta accedere al sito e vi si trovano i dati necessari. Diversamente si può individuare il lotto su cui insiste il bene oggetto di stima e, con visura catastale, individuarne la proprietà.

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO  
Data chiusura esercizio 31/12/2017  
LEOLANDIA S.P.A.

**Disponendo dei dati fondamentali: nome – sede – partita IVA, il bilancio può essere acquistato su [registroimprese.it](http://registroimprese.it).**



registroimprese.it

I dati ufficiali delle Camere di Commercio

La vita è come andare  
in bicicletta. Per rimanere  
in equilibrio bisogna  
continuare a muoversi.

(Albert Einstein)



# Grazie per l'attenzione...

[diego@donghibellini.it](mailto:diego@donghibellini.it)



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

[tognon.roberto@gmail.com](mailto:tognon.roberto@gmail.com)



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945