

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **2885/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2017 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Simonetta SCIRPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Serena Elia  
**Codice fiscale:** LEISRN78M71C424I  
**Partita IVA:** 02200850747  
**Studio in:** Milano – Via F. De Sanctis 41

**Fax:** 02/84810738  
**Cellulare:** 3383423970  
**Email:** serenaelia@libero.it  
**Pec:** elia.serena@ingpec.eu



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Padova 135 - Zona Padova - Milano (Milano) - 20124

**Lotto:** 001 **Corpo:** A **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 202, particella 70, subalterno 711

**Indirizzo:** Via Padova n. 135 - Milano, piano 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40 mq (totale escluse aree scoperte 40 mq), rendita € 284,05

**2. Stato di possesso:** Occupato dall'esecutato

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti:** UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

**5. Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo da libero:** € 50.700,00

**Prezzo da occupato:** € 40.600,00



**Beni in Milano**  
Località/Frazione **Zona Padova**  
Via Padova 135

**Lotto: 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano - Quartiere Padova, Via Padova n.135**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Ulteriori Informazioni sul debitore:

Dal certificato contestuale rilasciato dal Comune di Milano in data 29/07/2016 l'esecutata risulta residente in Milano in via Padova 135.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 202, particella 70, subalterno 711,

Indirizzo: Via Padova n. 135 - Milano, piano 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40 mq (totale escluse aree scoperte 40 mq), rendita € 284,05

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

Confini:

Dell'appartamento da sud ovest in senso orario:

appartamento proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comune, appartamento proprietà di terzi su due lati, Via Padova

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui l'appartamento pignorato fa parte è posto in corrispondenza del civico 135 di via Padova.

La zona, periferica, posta a Nord Est del Comune di Milano, dista dal suo centro circa 5,5 chilometri ed è ivi collegata attraverso mezzi pubblici di superficie. Non mancano attività commerciali di medio dettaglio così come attività religiose, scuole, case di cura e attrezzature sportive.

**Caratteristiche zona:**

periferica normale

**Area urbanistica:**

residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

-Fermata Via Padova Via Mamiani del Bus n. 56 Quartiere Adriano - Crescenzago MM a circa 80 metri

Fermata Cimiano della metropolitana M2 Assago Abbiategrasso – Cologno Nord Gessate a circa 1,2 chilometri

**Servizi offerti dalla zona:**

Parrocchie, Scuole per l'infanzia e primarie, Attività commerciali di piccolo e medio dettaglio, Banche, Zone a verde



**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 01/03/2016 alla presenza del custode nominato SIVAG, risultava occupato dall'esecutato.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione avente l'esecutato quale dante causa.

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano risulta che:

- il Sig. [REDACTED] risiede in Milano in via Padova n.135 e la sua famiglia anagrafica è composta, inoltre, da [REDACTED], da [REDACTED] e [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] da: Concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 411.000,00; Importo capitale: € 137.000,00; Rogito: Notaio [REDACTED] in data 16/06/2006 ai nn. 9223/4305; Iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Milano 1 in data 27/06/2006 ai nn. 50421/10804, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura;

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Rogito: TRIBUNALE DI MILANO in data [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Milano 1 in data [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.200,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** (alla data del 03/08/2016): Euro 4.491,82 di cui Euro 370,65 di spese di gestione straordinaria, Euro 980,01 di spese di gestione ordinaria anno 2015/2016, Euro 769,98 di spese di gestione ordinaria anno 2014/2015, Euro 976,24 di spese di gestione ordinaria anno 2011/2012, Euro 1.394,94 di spese di gestione ordinaria anno 2010/2011.



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Servizio di portineria:** Assente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario (ante ventennio):** [REDACTED] dal 04/03/1985 al 14/12/2004 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 04/03/1985 ai nn. 167214 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/03/1985 ai nn. 10666/8148.

**Titolare/Proprietario :** [REDACTED] dal 14/12/2004 al 16/06/2006 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 14/12/2004 ai nn. 100805/32298 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22/12/2004 ai nn. 101760/61827.

**Titolare/Proprietario (attuale/i proprietario/i) :** [REDACTED] dal 16/06/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data [REDACTED].

E' bene sottolineare che nell'atto del 16/06/2006 l'oggetto della compravendita veniva individuato con: *"Appartamento di due locali e servizi al quarto piano con annesso il diritto d'uso esclusivo di un vano solaio nel sottotetto e di un posto macchina al piano terreno"*. Gli accessori citati, però, nell'atto, non erano coerenzati né rappresentati nella planimetria catastale del 28/07/2004 né tantomeno descritti nell'atto di pignoramento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano e da quanto riportato nell'atto di provenienza: *"l'immobile in contratto è stato iniziato di costruire anteriormente all'1 settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano la Denuncia di Inizio Attività in data 28 ottobre 1996 n. 1734"*.

Non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica, perché, così come riferito alla sottoscritta attraverso comunicazione scritta del 26/09/2016 da parte dell'Ufficio Visure del Comune di Milano: *"Gli atti di fabbrica di Via Padova 135 risultano irreperibili in quanto la via faceva parte dell'ex Comune di Crescenzago"*.

Non è stato possibile, inoltre, visionare neppure la pratica edilizia n.1734 del 1996. La sottoscritta ha, infatti, prioritariamente, fatto richiesta di tale fascicolo presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, ottenendo quale risposta quella di rivolgersi presso il Consiglio di Zona n. 2.

La sottoscritta, dopo aver fatto richiesta presso il Consiglio di Zona n. 2, ha ricevuto quale risposta scritta del 29/07/2016 che *"Consultati i registri giacenti presso questo Settore, si è accertato che in data 28/10/1996 con atti di ex Zona 10 n. 1734/1996 – PG 298525.400/1996, è stata presentata pratica edilizia per l'immobile di Via Padova 135 a nome De Noia Nicolò. Non risulta presentata ulteriore documentazione né la fine lavori. Effettuate le ricerche presso gli archivi, non risulta giacente detto fascicolo"*.

### 7.1 Conformità edilizia e catastale:

Dal momento che gli Uffici competenti non sono riusciti a reperire le pratiche edilizie sia inerenti la realizzazione dell'edificio che le modifiche che hanno riguardato l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta farà riferimento per potersi esprimere in merito alla regolarità edilizia



dell'immobile, a quanto riportato nella visura storica catastale relativa all'appartamento.

In data 28/07/2004, difatti, l'originaria unità immobiliare accatastata N.C.E.U. al Fg. 202 P.lia 70 Sub. 503 costituita da sei vani e scaturita in data 26/11/1993 dalla fusione di quattro subalterni (n.27, n.28, n.29 e n.30) risulta essere stata oggetto di frazionamento ed oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni, dando origine, tra le altre, all'unità immobiliare oggetto di pignoramento accatastata nel N.C.E.U. al Fg. 202 P.lia 70 Sub. 711 costituita da 2,5 vani.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visure non risulta essere stata presentata, presso gli uffici competenti, contestualmente all'aggiornamento catastale, alcuna pratica edilizia inerente gli interventi realizzati.

Non risulta, inoltre, negli atti di compravendita di cui è stato oggetto l'immobile pignorato, successivi alla data del 28/07/2004, alcun riferimento ad alcuna pratica edilizia relativa al frazionamento, né è possibile esprimersi in merito all'oggetto di quella, invece, citata negli stessi datata 28/10/1996.

La sottoscritta ritiene, però, che si possa ugualmente procedere alla regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile, presentando a firma di un tecnico abilitato un titolo abilitativo a sanatoria con opere a farsi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, corrispondendo una sanzione pari a Euro 1.000,00.

Le opere a farsi consistono nel ripristino dell'intera altezza dei tavolati di separazione tra l'ingresso ed il soggiorno pranzo, dotandoli di serramento, così da disimpegnare correttamente il bagno dalla zona in cui è posto l'angolo cottura così come prescritto nell'articolo 98 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

#### Oneri Totali: € 3.000,00

Per regolarizzare la situazione dell'appartamento da un punto di vista **edilizio**, i costi da sostenere, comprensivi della realizzazione delle opere edili, da muratore e serramentista e degli oneri per il professionista incaricato, ammontano ad € 3.000,00 (diconsi euro tremila /00), salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici competenti.

Non sarà necessario provvedere all'aggiornamento della situazione dal punto di vista **catastale** perché la planimetria catastale del 28/07/2004, corrisponderà, previa realizzazione dei tavolati di separazione tra l'ingresso ed il soggiorno pranzo, alla situazione dell'immobile sanata.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 nella seduta del 22/05/2012
Zona omogenea:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti urbani compatti a cortina - art. 15.2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alle N.T.A. del PGT del Comune di Milano

#### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento al piano quarto di un complesso condominiale composto da n. 5 piani fuori terra, risalente presumibilmente agli anni Trenta, il cui accesso pedonale e carabile è posto in corrispondenza del civico 135 di Via Padova, ove il piano terra è destinato ad attività commerciale ed i restanti piani a residenza.

Dopo aver varcato il portone d'ingresso, in legno a doppio battente, ed attraversato l'androne condominia-







## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2885 / 2014

La facciata su strada è rivestita in bugnato per i primi due piani ed è intonacata a civile e tinteggiata di colore senape per i restanti tre ed ha contorni e fasce in cemento decorativo. La facciata interna, invece, è completamente intonacata a civile e tinteggiata di colore senape.

Pavim. Interna	I pavimenti sono rivestiti in <b>piastrelle di ceramica</b> del formato 30x30cm
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	t tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata in legno</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura/lavabo cucina e bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica del formato 20cmx25cm</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: L'altezza delle mattonelle è di circa 1,80 metri.
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	<b>Assente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b>
Elettrico	tipologia: <b>sotto traccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	<b>Assente</b> La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di una caldaia a gas installata nel soggiorno pranzo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie residenziale lorda è comprensiva delle murature interne ed esterne e di 1/2 di quelle comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	37,7	1,00	37,7

37,7 mq

37,7 mq

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.





**8.2 Fonti di informazione:**

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ( I semestre 2016) , i quali riportano i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione degli immobili (Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
Abitazioni di tipo economico: Stato conservativo: Normale Euro/mq 1650 – 1800

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	37,7	€ 1.500,00	€ 56.550,00

Valore corpo	€ 56.550,00
Valore complessivo intero	€ 56.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.550,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	37,7	€ 56.550,00	€ 56.550,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.827,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.491,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 307,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 50.722,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": (effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")	<b>€ 50.700,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 40.600,00</b>

Milano, 13/02/2017

L'Esperto alla stima  
**Serena Elia**



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **2885/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2017 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Simonetta SCIRPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Serena Elia  
**Codice fiscale:** LEISRN78M71C424I  
**Partita IVA:** 02200850747  
**Studio in:** Milano – Via F. De Sanctis 41  
**Telefono:** 3383423970  
**Fax:** 02/84810738  
**Email:** serenaelia@libero.it  
**Pec:** elia.serena@ingpec.eu

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato n. 1: Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;

Allegato n. 2: Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;

Allegato n. 3: Allegato fotografico;

Allegato n. 4: Visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;

Allegato n. 5: Certificato di residenza dell'esecutato;

Allegato n. 6: Accertamenti ipotecari relativi al bene pignorato ed all'esecutato aggiornati al 11/02/2017;

Allegato n. 7: Lettera atti di fabbrica irreperibili e di fascicolo irreperibile relativamente alla pratica edilizia n.1734/1996;

Allegato n. 8: Atto di compravendita;

Allegato n. 9: Spese condominiali insolute e Regolamento Condominio;

Allegato n. 10: Attestazione trasmissione alle parti copia perizia.

**ALLEGATO n.1**

(Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie)

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e dalla certificazione notarile risulta che **sul bene pignorato** gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni contro:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] da: Concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 411.000,00; Importo capitale: € 137.000,00; Rogito: Notaio [REDACTED] in data 16/06/2006 ai nn. 9223/4305; Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura;

TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Rogito: TRIBUNALE DI MILANO in data [REDACTED] ascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

**ALLEGATO n.2**

(Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze)



### LOTTO A - **Abitazione di tipo economico [A3]**

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento al piano quarto, sito in un complesso condominiale composto da n. 5 piani fuori terra, risalente presumibilmente agli anni Trenta, il cui accesso pedonale e carrabile è posto in corrispondenza del civico 135 di Via Padova, ove il piano terra è destinato ad attività commerciale ed i restanti piani a residenza. L'appartamento è costituito da un disimpegno con soffitto ribassato delimitato da un muretto basso privo di serramenti che separa il bagno cieco dal soggiorno pranzo con angolo cottura comunicante con un ulteriore vano destinato a camera da letto.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa **mq 37,7**.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



Foglio 202, particella 70, subalterno 711,

Indirizzo:

Via Padova n. 135 - Milano, piano 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40 mq (totale escluse aree scoperte 40 mq), rendita € 284,05

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Dell'appartamento da sud ovest in senso orario:  
appartamento proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comune,  
appartamento proprietà di terzi su due lati, Via Padova

**ALLEGATO n.3**  
(Allegato fotografico)



Vista del prospetto principale su via Padova



Vista della rampa di scale di accesso alle unità abitative



Vista del prospetto interno



Vista degli affacci dell'appartamento pignorato su Via Padova



Vista del cortile interno



Vista dell'ingresso e dell'accesso al bagno





Vista della porta di accesso all'appartamento pignorato



Vita del soggiorno pranzo



Vista dell'angolo cottura



Vista della finestra di pertinenza del soggiorno pranzo



Vista della zona ribassata posta all'ingresso



Vista del vetrocemento per l'illuminazione del bagno





Vista della camera da letto



Vista della camera da letto



Vista della camera da letto



Vista del bagno



Vista della camera da letto



Vista del bagno

**ALLEGATO n.4**

(Visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa)





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2016

Data: 24/05/2016 - Ora: 08.54.58 Segue

Visura n.: T38264 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MILANO ( Codice: F205) Provincia di MILANO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 202 Particella: 70 Sub.: 711

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		202	70	711	3		A/3	3	2,5 vani	Totale: 40 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 40 m <sup>2</sup>	Euro 284,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VIA PADOVA n. 135 piano: 4;											
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 202 - Particella 70

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		202	70	711	3		A/3	3	2,5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 protocollo n. MI0566396 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100988.1/2005)
<b>Indirizzo</b>	VIA PADOVA n. 135 piano: 4;											
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

## Visura storica per immobile

Data: 24/05/2016 - Ora: 08.54.58 Segue

Visura n.: T38264 Pag: 2

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2016

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		202	70	711	3			A/3	3	2,5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE del 28/07/2004 protocollo n. MI0509858 in atti dal 28/07/2004 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59742.1/2004)
Indirizzo Annotazioni													
, VIA PADOVA n. 135 piano: 4; classamento proposto (D.M. 701/94)													

#### Situazione degli intestati dal 16/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Proprietà	per 1/1		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/06/2006 Repertorio n.: 9222 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28682.1/2006)				

#### Situazione degli intestati dal 14/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Proprietà	per 1/1		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/06/2006
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/12/2004 Repertorio n.: 100805 Rogante: [REDACTED] Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 61827.1/2004)				

#### Situazione degli intestati dal 28/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		202	70	503	3			A/3	3	6 vani		Euro 681,72 L. 1.320.000	VARIAZIONE del 26/11/1993 in atti dal 28/04/1994 FUSIONE- CLASSAMENTO (n. 132150.1/1993)
Indirizzo Notifica													
, VIA PADOVA n. 135 piano: 4;													

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		202	70	503	3			A/3	3	6 vani		Euro 681,72 L. 1.320.000	VARIAZIONE del 26/11/1993 in atti dal 28/04/1994 FUSIONE- CLASSAMENTO (n. 132150.1/1993)
Indirizzo Notifica													
, VIA PADOVA n. 135 piano: 4;													

Mod.58

Partita 1503312



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/05/2016 - Ora: 08.54.58 Fine

Visura n.: T38264 Pag: 3

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2016

#### Situazione degli intestati dal 26/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a TERLIZZI il 04/02/1967	[REDACTED]	(1) Proprieta` fino al 28/07/2004

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 26/11/1993 in atti dal 28/04/1994 Registrazione: FUSIONE-CLASSAMENTO (n. 132150.1/1993)

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

- foglio 202 particella 70 subalterno 27
- foglio 202 particella 70 subalterno 27
- foglio 202 particella 70 subalterno 28
- foglio 202 particella 70 subalterno 28
- foglio 202 particella 70 subalterno 29
- foglio 202 particella 70 subalterno 29
- foglio 202 particella 70 subalterno 30
- foglio 202 particella 70 subalterno 30

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

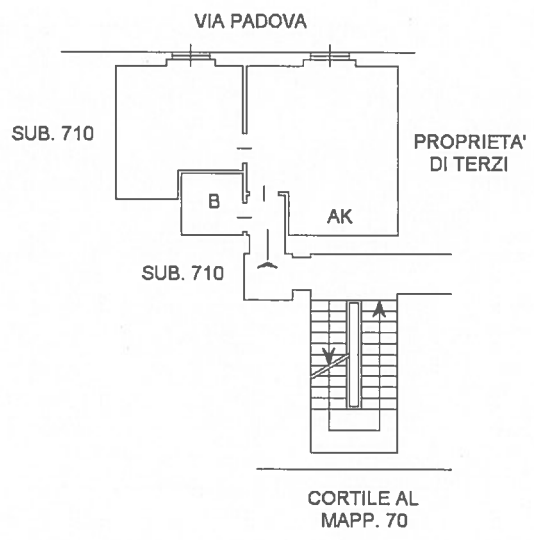
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. MI0509858 del 28/07/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano	
Via Padova	civ. 135
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giuliani Paolo
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 202	Prov. Milano
Particella: 70	N. 7820
Subalterno: 711	

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO QUARTO H = 3.00

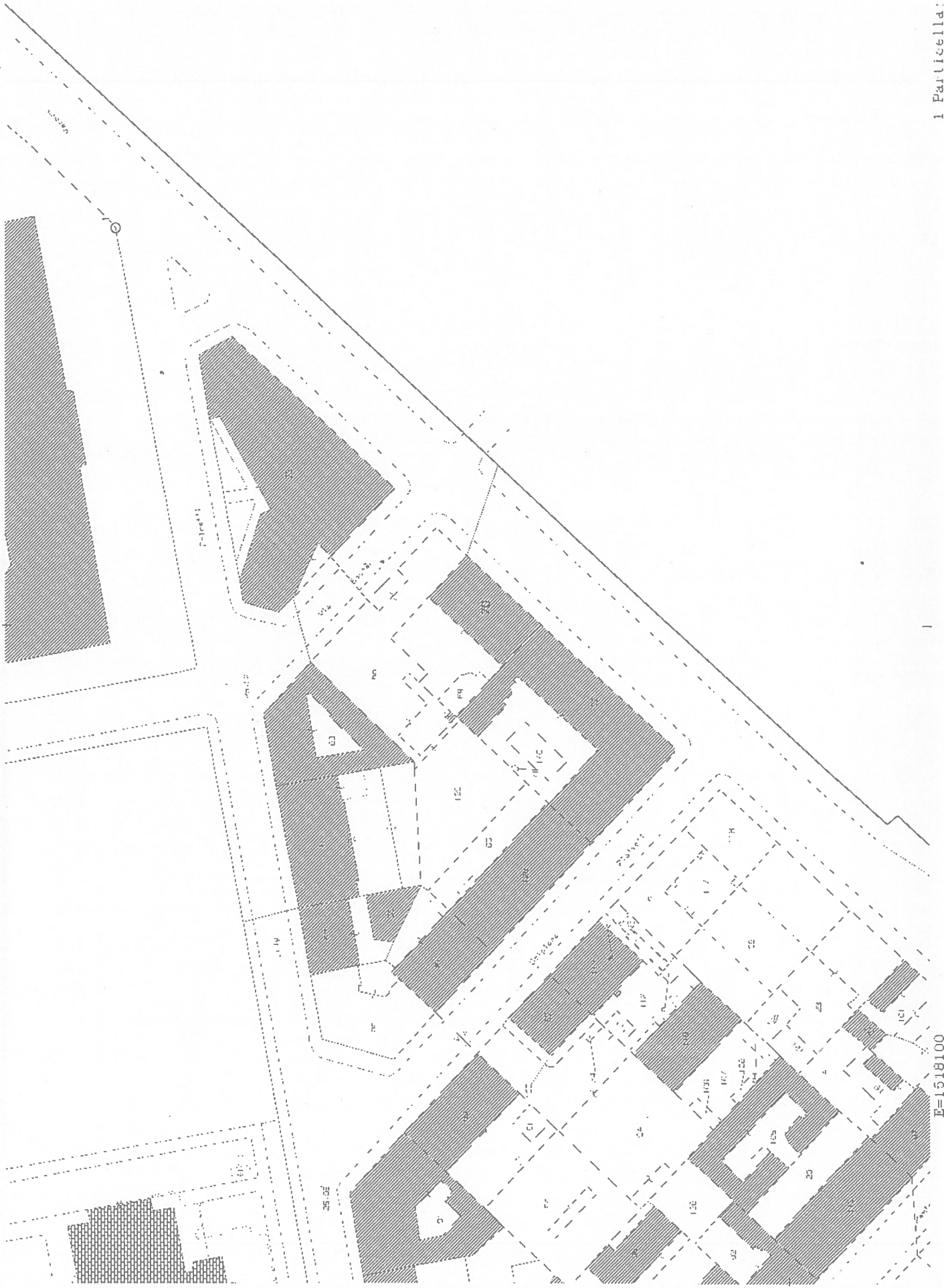


Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/02/2016 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 202 - Particella: 70 - Subalterno: 711 >  
VIA PADOVA n. 135 piano: 4;

Ultima planimetria in atti







N=5038300

E=1518100

**ALLEGATO n.5**  
(Certificato di residenza dell'esecutato)





Comune  
di Milano

**USA L'AUTOCERTIFICAZIONE**

Gli enti pubblici sono obbligati ad accettarla

Settore Servizi al Cittadino

**ALTRIMENTI**

Richiedi il tuo certificato (solo se e' diretto a privati)

- all'infoline 02.02.02 dal lunedì al sabato dalle 8,00 alle 20,00

- su [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) -Sezione Servizi On-Line

- con fax al numero verde 848.02.02.02 allegando carta d'identita'

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della  
Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

**C E R T I F I C A T O      C O N T E S T U A L E**

(Art.40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)

**L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE**

Visti gli atti d'ufficio, CERTIFICA che:

[REDACTED]

residente in VIA PADOVA, 135

E' RESIDENTE A MILANO dal 24/04/2003

RISULTA NATO IL [REDACTED]

....

RISULTA ISCRITTO QUALE CITTADINO [REDACTED]

E' IN VITA

e la sua FAMIGLIA ANAGRAFICA e' cosi' composta:

[REDACTED]

I.S.

nato il [REDACTED]

....

[REDACTED]

nato il [REDACTED]

celibe

[REDACTED]

nata il [REDACTED]

....

continua

29/07/2016

B00086341



( segue )

████████████████████  
nato il ██████████  
celibe



29/07/2016

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

*Paolo De Grandi Maria*  
(De Grandi Maria)

B00086341

RILASCIATO IN CARTA RESEA LEGALE - Imposta di bollo da Euro 16,00 assolta in modo virtuale.  
autorizzazione Intendenza di Finanza di Milano n.3/10014 del 18 Ottobre 1986  
DIRITTI DI SEGRETARIA (Euro 0,52)

**ALLEGATO n.6**

(Accertamenti ipotecari relativi al bene pignorato ed all'esecutato  
aggiornati al 11/02/2017)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T64703 del 11/02/2017

per immobile

Richiedente LEISRN

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 202 - Particella 70 - Subalterno 711

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

02/05/1995 al

10/02/2017

**Elenco immobili**

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0202 Particella 00070 Subalterno 0711

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 22/12/2004 - Registro Particolare 61827 Registro Generale 101760  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/06/2006 - Registro Particolare 28682 Registro Generale 50420  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 27/06/2006 - Registro Particolare 10804 Registro Generale 50421  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 17/10/2014 - Registro [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T64581 del 11/02/2017

per dati anagrafici  
Richiedente LEISRN

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	02/05/1995 al	10/02/2017
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	29/04/1995

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2006 - Registro Particolare 28682 Registro Generale 50420  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MILANO(MI)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2006 - Registro Particolare 10804 Registro Generale 50421  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2014 - [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MILANO(MI)



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

Data 11/02/2017 Ora 17:36:15  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici

Richiedente LEISRN

Ispezione n. T64581 del 11/02/2017

---

Nota disponibile in formato elettronico

---

### Ispezione telematica

n. T 64581 del 11/02/2017

Inizio ispezione 11/02/2017 17:36:04

Richiedente LEISRN

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 50421

Registro particolare n. 10804

Presentazione n. 77 del 27/06/2006

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione - ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 16/06/2006

Notaio

Sede

MILANO (MI)

Numero di repertorio

Codice fiscale

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 137.000,00

Tasso interesse annuo 4.65%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 411.000,00

Importi variabili SI

Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva -

Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca -

Stipulazione contratto unico SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 202 Particella 70 Subalterno 711

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2.5 vani

Indirizzo VIA PADOVA

N. civico 135

Piano 4

**Ispezione telematica**

n. T 64581 del 11/02/2017

Inizio ispezione 11/02/2017 17:36:04

Richiedente LEISRN

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 77

del [REDACTED]

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale UNICREDIT BANCA S.P.A.

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 12931320159

Domicilio ipotecario eletto CERNUSCO S/N VIALE  
ASSUNTA N.17

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

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 1,6 (UNO VIRGOLA SEI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1 OTTOBRE 2006. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL' EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,6 (UNO VIRGOLA SEI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPIORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI A 3,05% E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 4,65% SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,6 (UNO VIRGOLA SEI) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 4,75909%. IN CASO DI RITARDATE PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI, IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI



---

**Ispezione telematica**

n. T 64581 del 11/02/2017

Inizio ispezione 11/02/2017 17:36:04

Richiedente LEISRN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 77

del [REDACTED]

---

NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGEDOMICILIO PRESSO LA SEDE DELLA SUA AGENZIA DI VIALE ASSUNTA 17 CERNUSCO S/N. LA PARTE MUTUATARIA IN VIA PADOVA 135 MILANO O, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI MILANO; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DEL MUTUATARIO E DELLA PARTE DATRICE DI IPOTECA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI. SI PRECISA CHE [REDACTED] E' NATO [REDACTED]

## Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 21 del [REDACTED]

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 299,00  
Imposta ipotecaria € 200,00  
Tassa ipotecaria € 40,00

Imposta di bollo € 59,00  
Sanzioni amministrative

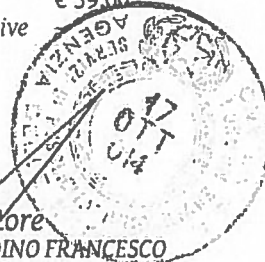
#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 68012

Protocollo di richiesta MI 481137/1 del 2014

il Conservatore  
Gerente GIARDINO FRANCESCO



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 10/09/2014  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO  
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

#### Dati relativi alla convenzione

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

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo [REDACTED]

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 202      Particella 70      Subalterno 711  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

## Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 21 del [REDACTED]

Pag. 2 - Fine

Indirizzo Piano	ECONOMICO VIA PADOVA 4	Consistenza	2,5 vani	N. civico	135
--------------------	------------------------------	-------------	----------	-----------	-----

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 - In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT SPA  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00348170101  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]  
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Si certifica che nei venti anni antecedenti alla data della presente trascrizione sui beni ed i soggetti risultanti nella nota non sussistono pignoramenti.



IL VICE DIRETTORE  
(Simone IUDICA)

**ALLEGATO n.7**

(Lettera atti di fabbrica irreperibili e di fascicolo irreperibile relativamente alla pratica edilizia n.1734/1996)



Milano  
Settore Sportello Unico per l'Edilizia  
Servizio Monitoraggio Territorio  
Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie- Piano Terra Stanza 6 -  
Sportello 26 - Orario 9.00- 2.00 dal Lunedì al Giovedì

Milano, 26 settembre 2016

COMUNE DI MILANO  
S SPORTELLO UNICO PE  
PG 495093/2016  
PROT. S SPORTELLO UN  
Del 29/09/2016 18 09 43  
(S) SIRA ELIA SERENA  
29/09/2016

Gent.ma Sig.ra  
Elia Serena  
Via F. De Sanctis n. 41  
20141 - MILANO

Oggetto: Richiesta di Visura relativa all'immobile di Via Padova n. 135

In relazione all'istanza presentata il 25/05/2016 - P.G. 282570/2016, si comunica, che gli atti di fabbrica della via in oggetto, risultano irreperibili, in quanto la Via faceva parte dell' ex Comune di Crescenzago.

Distinti saluti.

SERVIZIO MONITORAGGIO TERRITORIO  
IL DIRIGENTE

(Arch. Stanislao Innocenti)

Responsabile Ufficio Visure: Patrizia Pasquini  
Pratica Trattata da: Domenica Chervino  
Tel. 02.884.66.224 - dal Lunedì al Giovedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00



Attore Sportello Unico per l'Edilizia  
Servizio Monitoraggio Territorio  
Ufficio Visure Atti e rilascio copie - Piano Terra - stanza 6  
Orario Sportello dal Lunedì al Giovedì 09.00 -12.00

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 24 giugno 2016

/cs

COMUNE DI MILANO  
S SPORTELLO UNICO PE  
PG 353447/2016  
PROT. S SPORTELLO UN  
Del 01/07/2016 15:01:42  
(S) SIG RA ELIA SERENA  
01/07/2016

Gent.ma Sig.ra  
Elia Serena  
Via F. De Sanctis n. 41  
20141 - MILANO

**Oggetto:** Richiesta di visura relativa all'immobile di Via Padova n. 135

In relazione all'istanza del 25/05/2016 - P.G. 282570/2016, si comunica che da ricerche effettuate dal nostro ufficio in merito alle modifiche da Lei richieste, il fascicolo riguardante la DIA Pg. 298525.400/1996, per gli anni 1994/2004, nella figura essere stato presentato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Rivolgersi presso il Consiglio di Zona n. 2 - V.le Zara n. 98.

Distinti saluti.

SERVIZIO MONITORAGGIO TERRITORIO  
IL DIRIGENTE  
(Arch. Stanislao Innocenti)

Responsabile Ufficio Visure: Patrizia Pasquini  
Pratica Trattata da: Domenica Chervino  
Tel. 02.884.66.224 - dal Lunedì al Giovedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00

**D.C. DECENTRAMENTO E SERVIZI AL CITTADINO**  
**Settore Municipio 2**  
**Ufficio Monitoraggio Tecnico**

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 27 luglio 2016

COMUNE DI MILANO  
S ZONA 2  
PG 406250/2016  
U-TECNICO  
Del 29/07/2016 09.34.55  
(S) ELIA SERENA  
29/07/2016

Egregio Ing.  
Elia Serena  
Via Lalia Suor Maria Antonia, 72  
72013 Ceglie Messapica (BR)

**Oggetto: Unità immobiliare sita in Via Padova n. 135**  
**Richiesta di accesso agli atti P.G. 383037/2016**

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto, consultati i registri giacenti presso questo Settore, si è accertato che in data 28/10/1996 con atti di ex Zona 10 n. 1734/1996 - PG 298525.400/1996, è stata presentata pratica edilizia per l'immobile di Via Padova 135 a nome [REDACTED]. Non risulta presentata ulteriore documentazione né la fine lavori.

Effettuate le ricerche presso gli archivi, non risulta giacente detto fascicolo.

Cordiali saluti.

Per IL DIRETTORE DEL SETTORE MUNICIPIO 2  
Paolo Giuseppe Seris

Responsabile del procedimento Tonello Gabriella  
Pratica trattata da Costi Emilia  
Viale Zara, 100 - 20125 Milano  
tel. +02 88458213 - fax +02 0288458246  
[www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)



**ALLEGATO n.8**  
(Atto di compravendita)

ATTO DI COMPRA-VENDITA

49

EURO 130,00  
BOLLO ASSOLTO IN  
MODO VIRTUALE  
CUMULATIVO  
COMMA 1 BIS ART. 1  
D.P.R. 642/72  
MOD. D.LGS. 9/00

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA  
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI MILANO

Tra i sottoscritti:

[redacted] nata a [redacted]  
[redacted] residente a Milano Via Sertoli 14, codice  
fiscale [redacted] impiegata

[redacted] residente a Milano Via [redacted] codice fiscale  
[redacted]

si conviene e si stipula quanto segue:

La signora Castaldelli Alessandra cede e vende al si-  
gnor [redacted] che accetta ed acquista la piena pro-  
prietà del seguente bene

N O M I N A T I V A M E N T E

Nello stabile in Comune di Milano Via Padova n. 135:  
- appartamento di due locali e servizi al quarto piano  
con annesso il diritto d'uso esclusivo di un vano so-  
lαιο nel sottotetto e di un posto macchina al piano  
terreno.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fab-  
bricati del predetto Comune come segue:  
foglio 202, mappale 70, sub. 711, zona censuaria 3,  
Cat. A3, Piano 4, cl. 3, Cons. vani 2,5, Sup. Cat. Mq.  
40 R.C.Euro 284,05.

CONFINI in contorno:

proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comune,  
appartamento di terzi su due lati, Via Padova.

Salvo errori e come in fatto.

Nella vendita è pure compresa la proporzionale quota di  
comproprietà sugli enti e spazi comuni.

Dichiarano le parti che la vendita è fatta ed accettata  
al convenuto prezzo di Euro 110.000,00

(Cenpeducirumb/cv) somma che la Parte venditrice dichiara di aver prima  
d'ora ricevuto dalla Parte acquirente, alla quale rila-  
scia ampia e finale quietanza, con rinuncia ad ogni  
eventuale diritto di ipoteca legale.

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R.  
131/86 e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e sog-  
gettivi previsti dal comma 497 della legge 23 dicembre  
2005 n. 266 la parte acquirente richiede che la base  
imponibile, ai fini della tassazione del presente atto,  
sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai  
sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R.  
131/86, che si indica in Euro 32.807,77 (trentaduemil-  
laottocentosette/77), indipendentemente dal corrispet-  
tivo come sopra pattuito.

Quanto in contratto è venduto e acquistato a corpo e  
non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui  
attualmente si trova, con ogni inerente ragione, azio-

Alessandra Castaldelli  
[redacted]

9





ne, diritto, servitù e pertinenza, fisso e infisso, così come pervenne alla parte venditrice in virtù dei titoli e del suo possesso.

Proprietà, possesso e godimento, si trasferiscono nella parte acquirente dal giorno d'oggi, e da tale giorno in avanti sono a suo favore e carico utili ed oneri inerenti, sollevata la stessa da ogni onere relativo al periodo precedente che rimane a carico della parte venditrice.

La parte venditrice garantisce la piena ed incondizionata proprietà e disponibilità dell'immobile oggetto della vendita e ne garantisce altresì la libertà da pesi, oneri, censi, livelli e canoni, arretrati di tasse, imposte e contributi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù, diritti possessori e gravami di ogni genere e, in particolare, da ipoteche e privilegi di qualsiasi specie.

La parte venditrice si obbliga a rispondere dell'evizione e dei vizi come per legge.

Spese e tasse di quest'atto e relative sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa in materia di imposte indirette, in quanto oggetto della vendita è porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969, ubicata nel Comune ove l'acquirente ha la propria residenza.

La parte acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

La parte acquirente dichiara altresì di non essere titolare, neppure per quote anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni richiamate dalla lettera c) della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26/4/1986 n. 131.

La parte acquirente dichiara di essere edotta delle conseguenze in caso di rivendita nel quinquennio dell'immobile acquistato col presente atto.

A sensi dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 N. 47 e della legge 23 dicembre 1996 n. 662, la parte venditrice consapevole delle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara sotto la propria personale responsabilità che l'immobile in

contratto è stato iniziato di costruire anteriormente all'1 Settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano la Denuncia di Inizio Attività in data 28 ottobre 1996 n.1734.

Le parti dichiarano di essere residenti in Italia e di non essere parenti in linea retta.

Ai sensi dell'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte venditrice richiede che, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lettera b), D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate in dipendenza del presente atto sia applicata un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 12,50 per cento.

A tal fine si precisa quanto segue:

- che, ai sensi dell'art. 68 D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e della documentazione prodotta l'importo delle plusvalenze è pari ad Euro 65.000,00

- che pertanto l'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 è pari ad Euro 8.125,00

- che il presente atto, in sede di registrazione, costituisce comunicazione all'Agenzia delle Entrate dei dati di cui all'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n. 266.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2659 Cod.Civ.:

██████████ dichiara di essere coniugata in separazione dei beni;

██████████ dichiara di essere coniugato secondo la legge

PROVENIENZA:

Atto di compravendita per autentica ██████████ in data ██████████ di rep., registrato a Monza il ██████████ Serie 1T, trascritto a Milano l il ██████████ ai nn. ██████████. *l'immobile "Arqua 16" via postilla appaete*

*Alessandra Castellani*

██████████

*S. S.*

*[Handwritten signature]*



N. 9222 di Repertorio \_\_\_\_\_ N. 4304 di Raccolta.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. \_\_\_\_\_ Notaio residente in Milano, iscritto presso il collegio notarile di Milano, che i Signori:

\_\_\_\_\_, nata a Milano il giorno \_\_\_\_\_, residente in Milano, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, residente in Milano, \_\_\_\_\_

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza in calce e a margine del primo foglio della presente scrittura privata.

Io Notaio attesto inoltre che la parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle sanzioni per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ha reso alla mia presenza la suddetta dichiarazione.

MILANO, Via Mecenate, 103, \_\_\_\_\_ sedici giugno duemilasei \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



TRA **Milano** d

50420/18682

27.06.06

70,00

*[Handwritten mark]*

AGENZIA DELLE ENTRATE

DI MILANO 2

27.06.06

N.ro ~~50420/18682~~ 9358

Serie ~~IT~~

Esati € 1.550,00

di cui € 130,00

DEI 17.12.11 11/10

*[Handwritten mark]*



COPIA COLLAZIONATA DA AB

NOTA CONTABILE

BOLLETTA N. 5953

del 23-05-2016

TOTALE € 30 (Euro trenta /00)

Bolletta Supplementare N. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

TOTALE € \_\_\_\_\_

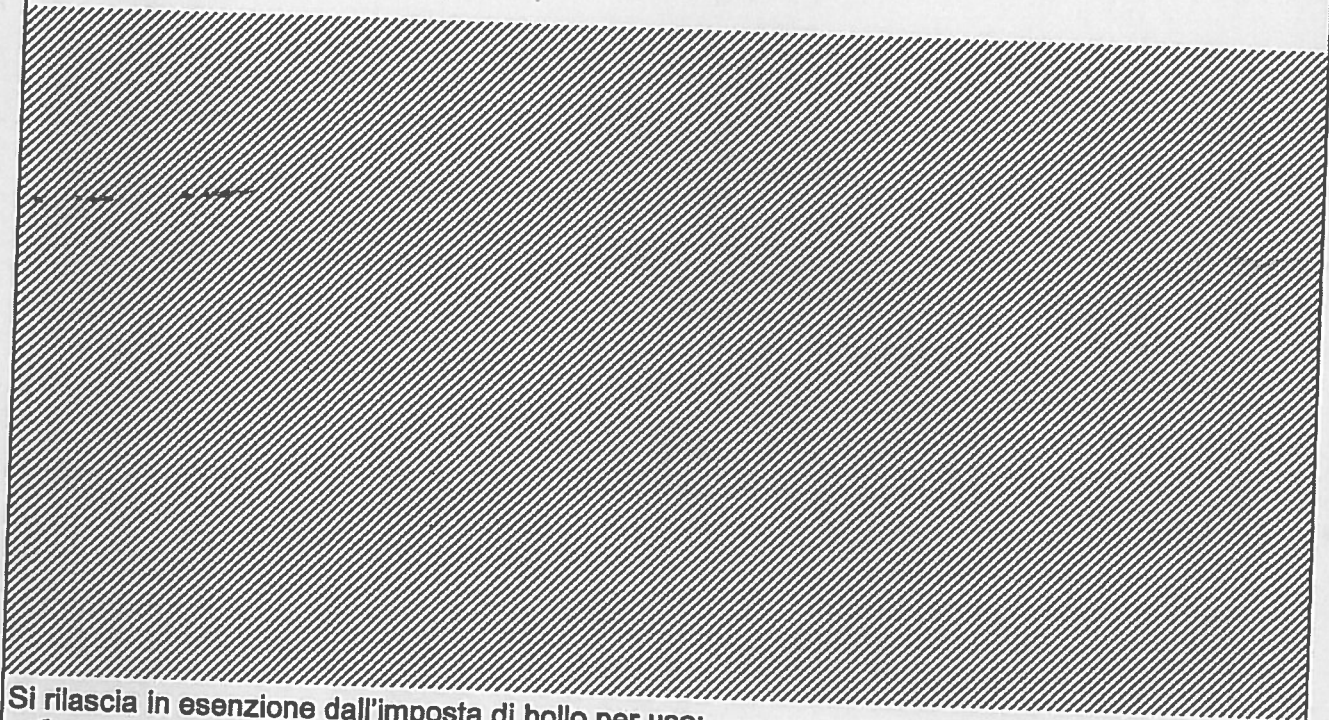
di cui € \_\_\_\_\_ a titolo  
di imposta di bollo assolta in modo virtuale in  
base a decreto n. 3/2591/97 del 7 marzo  
1997.



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - Archivio Notarile di Milano

La presente fotocopia, composta di N° 4 (quattro) facciate, è conforme all'originale atto conservato in questo Archivio.



Si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo per uso:

C.T.V. TRIBUNALE DI MILANO RG. 2885/2014

Milano, oggi 30 MAG. 2016

Fina Maria Romano  
Il Conservatore  
(Dr.ssa Fina Maria ROMANO)



**ALLEGATO n.9**  
(Spese condominiali insolute e Regolamento Condominio)

Amministrazione Condominio via Padova 135  
Arch. Veggo Sabrina, via Padova 177 - 20127 Milano  
C.F. VGGSRN71P41F704W  
P.I. 09214470966  
Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013 n. 4

Milano, 03/08/2016

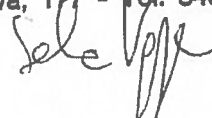
Tel 345/9216731  
Mail [sabrinaveggo@vodafone.it](mailto:sabrinaveggo@vodafone.it)

La sottoscritta Veggo Sabrina nella sua qualità di amministratrice pro tempore del condominio di Via Padova 135, Milano, dichiara che la situazione debitoria per le proprietà del signor [REDACTED] è la seguente:

- |  |               |
|--|---------------|
| <b>1) SPESE GESTIONE ORDINARIA:</b>            |               |
| anno 2015-2016 totale preventivo da saldare:   | 980,01 euro   |
| anno 2014-2015 totale rendicontato da saldare: | 769,98 euro   |
| anno 2011-2012 totale rendicontato da saldare: | 976,24 euro   |
| anno 2010-2011 totale rendicontato da saldare: | 1.394,94 euro |
| <b>2) SPESE GESTIONE STRAORDINARIA:</b>        |               |
| anno 2011/2012 totale rendicontato da saldare: | 370,65 euro   |

**TOTALE DOVUTO** 4.491,82 euro

L'amministratrice  
**ARCH. VEGGO SABRINA**  
Via Padova, 177 - Tel. 345/9216731



## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

### ART.1 - GENERALITA'

Il fabbricato oggetto del presente Regolamento è ubicato in Milano, via Padova 135. La destinazione delle unità immobiliari è ad abitazioni e studi, con annessi posti macchina scoperti nel cortile, negozi.

### ART.2 - COSE COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti e gli impianti indicati all'Art.1117 C.C. e così a titolo esemplificativo :

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, la scala, il portone d'ingresso, l'atrio ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ; il cortile è pure proprietà comune, fatta avvertenza che sullo stesso esistono aree riservate all'uso individuale, con semplice diritto di accorpazione, per il parcheggio degli autoveicoli ; su dette aree non potranno essere erette costruzioni o coperture di alcun genere, nemmeno in via temporanea ;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune come gli impianti per l'acqua, l'energia elettrica, il gas fino ai contatori o diramazioni dei singoli utenti ; la rete di fognatura sino alla diramazione ai singoli appartamenti, gli scarichi pluviali.

I muri interni che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano.

I serramenti esterni sono proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo di attenersi alle disposizioni del Regolamento e alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità estetica.

### ART.3 - MODIFICHE DELLE COSE COMUNI E RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER

#### DANNI ALLE STESSE

Sono vietate al singolo condomino le innovazioni e le modifiche delle cose comuni non preventivamente consentite dall'Assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo del ripristino dell'immobile ed il risarcimento del danno.

La delibera con la quale si nega il consenso alle modifiche di cui all'Art.1102 C.C. o lo si subordina a condizioni deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Ciascun condomino è responsabile, a norma degli articoli 2043 e seguenti del C.C., dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di

lui e delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

In deroga al disposto dell'art. 1127 C.C. la sopraelevazione dell'edificio è vietata.

#### ART.4 - LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico.

Egli, a richiesta e previo avviso all'Amministratore, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i necessari riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fosse indispensabile eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguenti alle cose di sua proprietà.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni, devono informarne l'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 C.C. e dell'art.2 precedente.

#### ART.5 - NORME D'USO DELLE COSE COMUNI E DI QUELLE DI PROPRIETA' PARTICOLARE

E' vietato :

- a) destinare i locali ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura per malattie infettive, contagiose o repugnanti, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario alla igiene o al decoro dell'edificio ;
- b) occupare con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie l'androne, la scala, i ripiani ed in genere i passaggi e luoghi di proprietà od uso comuni. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia eccezionalmente ammessa quando si devono eseguire lavori negli appartamenti e locali dei singoli condomini, nel qual caso essa dovrà però essere limitata allo spazio ed al tempo



strettamente indispensabili e non dovrà impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini ;

- c) tenere, in qualsiasi locale di proprietà, animali di qualsiasi specie ad eccezione di cani (non più di uno), gatti (idem) ed uccelli, sempre che tali animali non arrechino danno o disturbo agli altri condomini ;
- d) eseguire nei locali lavori che possano comportare l'indebolimento delle strutture dell'edificio ;
- e) gettare immondizie od oggetti qualsiasi dalle finestre e nelle scale ;
- f) battere tappeti e panni alle finestre, salvo che nell'orario espressamente previsto, fissato fra le ore 8 e le 10 del mattino ;
- g) fra le 22 e le 8 del mattino suonare, cantare, ballare o far funzionare apparecchi radiotelevisivi, giradischi o registratori ad alta tonalità, o apparecchi elettrodomestici rimbrosi in genere.

Il condomino che assentandosi intenda lasciare disabitato il proprio alloggio per oltre un giorno è tenuto a chiudere i contatori di energia elettrica e gas ed il rubinetto centrale d'intercettazione dell'acqua.

Nei vani destinati a cantina o solaio non potranno essere depositati materiali facilmente infiammabili o di odore sgradevole.

Nel caso di infrazioni alle norme regolamentari o a quelle impartite dall'Amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare o far rispettare le medesime.

Se l'invito rimane senza effetto o si rinnova l'infrazione l'Amministratore diffiderà il condomino dandogli un termine perentorio.

Persistendo l'infrazione, al condomino responsabile sarà applicata la sanzione di cui all'Art.21 del Regolamento. L'importo delle multe sarà conteggiato unitamente alla liquidazione dei conti personali.

#### ART.6 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini contribuiranno alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti dette cose, alla conservazione e manutenzione dei beni comuni, alle spese per l'assicurazione ed all'amministrazione in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà, secondo i millesimi della tabella unita in cal-

ce al presente Regolamento.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese dovranno essere ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile, alla conservazione e manutenzione dell'impianto di fognatura, al canone da pagare al Comun di Milano, saranno ripartite fra i condomini in proporzione delle persone occupanti le singole unità immobiliari, con censimento da aggiornarsi il 30 settembre di ogni anno a cura dell'Amministratore.

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa

#### ART.7 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che s'intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà.

Il condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art.63 comma 2° delle disposizioni di attuazione del codice civile (solidarietà col predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

#### ART.8 - IRRIPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale, di cui all'art.15, sono irripetibili.

Nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano, cui si riferiscono i contributi, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti dovendo le parti interessate provvedere fra esse al regolamento del rapporto contributivo.

#### ART.9 - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

L'Assemblea determinerà il capitale di cui al comma precedente, nonché le successive variazioni che si rendessero necessarie.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiiegata nella costruzione ; a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente alla ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione delle rispettive quote risultanti dalla tabella millesimale.

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservata al medesimo.

Il condominio deve inoltre essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso terzi.

L'Assemblea determinerà le condizioni di detta assicurazione .

#### ART.10 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

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

- l'Amministratore
- l'Assemblea

#### ART.11 - AMMINISTRATORE - NOMINA E FUNZIONI

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

L'Amministratore provvede :

- a) all'esecuzione delle delibere dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti ;
- b) alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese ;
- c) a conciliare, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini ;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia sen-

za indugio all'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio.

#### ART. 12 - ATTI E DOCUMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore deve tenere :

- a) il registro dei verbali ;
- b) i documenti giustificativi delle spese ;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio ;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino ;
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile ;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

#### ART. 13 - PREVENTIVO DI SPESA

L'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Ciascun condomino è tenuto a versare la propria quota di contributo entro 20 (venti) giorni dalle scadenze rateali stabilite dall'Assemblea.

#### ART. 14 - RENDICONTO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 settembre. L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 20 (venti) giorni dalla comunicazione dell'Amministratore ; eventuali avanzi attivi di gestione saranno accreditati ai condomini sull'esercizio successivo.



L'obbligo di rendiconto compete all'Amministratore anche in caso di revoca o di dimissioni in corso d'esercizio, e deve essere eseguito entro 30 (trenta) giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve consegnare al successore, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.

#### ART.15 - FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo all'Art.6.

Per provvedere alle opere di straordinaria manutenzione ed altre esigenze speciali può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

L'amministrazione del fondo di riserva sarà tenuta distinta da quella del fondo comune.

#### ART.16 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 (sessanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame ed approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione delle spese, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore del condominio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata, insieme a copia del rendiconto (con allegato prospetto dei conti individuali) del bilancio preventivo e del progetto di riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e della data di adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art.1136 C.C.

In mancanza dell'Amministratore l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservato il disposto dei due precedenti commi.

Analogamente si procede nel caso che l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

#### ART.17 - ASSEMBLEA

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluse l'Amministratore.

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

La validità di costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'Art.1136 C.C. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

#### ART.18 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle delibere dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere :

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno ;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesimali ;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della validità dell'Assemblea ;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle delibere prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna ;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chiedi l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto nell'apposito registro entro cinque giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo il disposto dell'Art.1137 C.C.

#### ART.19 - COMUNICAZIONE AI CONDOMINI

La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assem-

blea e quella delle delibere ai condomini assenti devono farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato, a norma del precedente Art.7.

La comunicazione delle delibere ai condomini assenti deve essere fatta entro dieci giorni dalla data in cui furono approvate.

In caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione scritta di ricevuta, rilasciata anche da un membro della famiglia del condomino.

#### ART.20 - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera :

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art.1138 C.C. ;
- b) sulla nomina del consiglio dei condomini e dell'Amministratore, sulla retribuzione e sull'eventuale revoca di quest'ultimo ;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di cui all'Art.15 ;
- d) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione e sull'investimento del fondo di riserva per le medesime, sui prelevamenti dal fondo stesso ;
- e) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

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

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

#### ART.21 - SANZIONI

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, od a quelle deliberate dall'Assemblea, questa può stabilire una penalità non superiore a lire 10.000 (diecimila) salvo il risarcimento del maggior danno causato al condominio, da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie o, in mancanza, al fondo comune, salva la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

ART.22 - VERTENZE

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, all'associazione della Proprietà Edilizia di Milano per tentare un amichevole componimento.

ART.23 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.



**ALLEGATO n.10**  
(Attestazione trasmissione alle parti copia perizia)

Ing. Serena Elia  
e-mail: serenaelia@libero.it  
elia.serena@ingpec.eu  
Via de Sanctis n.41  
fax 02/84810738  
cell. 338/3423970  
Milano - 20141

**Oggetto:**

**Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Scirpo  
Procedura Esecutiva N. 2885/2014 R.G.E. – promossa da UNICREDIT SPA in danno di  
[REDAZIONE]  
Immobile in Milano, Via Padova 135 - N.C.E.U. FG 202 P.IIa 70 SUB 711**

La sottoscritta Ing. Serena Elia, in qualità di tecnico incaricato alla redazione della stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva di cui all'oggetto, dichiara che, in data 13/02/2017 ha trasmesso copia della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio al creditore procedente via email ed all'esecutato tramite posta prioritaria.  
Milano, lì 13/02/2017

IL C.T.U.  
Ing. Serena Elia