TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

U.B.I. BANCA S.p.A.

contro

XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX
XXXXXX' XXXXXX XXXX XXXXX

N. Gen. Rep. **1306/2019**

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. A. Barretta

ELABORATO PERITALE - Milano - Via Diotti n° 45

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti
Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano –Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Bene immobile sito in Milano (Mi)
Via Diotti n. 45
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Laboratorio e cantine sito in Via Diotti, al civico 45, in ragione di:

Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;

Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione legale dei beni;*

Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione legale dei beni;*

Composto da ampia superficie ad uso laboratorio con doppi servizi igienici, al piano terreno, ed accessori (cantine) al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **275,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;

Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

descrizione:

Fg. n. 328 ; Mapp. n. 316, Sub. 2 - Cat C/3; classe 10, consistenza mq. 241; sup. catastale Tot. 255 mq. - posto al piano T-S1; rendita € 1.169,98. Variazione del 03.07.2018 protocollo n. MI0284995 in atti dal 03.07.2018 Aggiornamento Planimetrico (n. 97262.1/2018)

Coerenze del Laboratorio, in blocco unico, da nord in senso orario:
Nord – Via Diotti ed enti comuni; Est - proprietà di terzi mapp. 81; Sud / Ovest - area comune;

Coerenze della cantina (verso strada), in blocco unico, da nord in senso orario:
Nord – intercapedine comune; Est - vano scala A; Sud - corridoio comune; Ovest - cabina Enel;

Coerenze della cantina (lato interno), in blocco unico, da nord in senso orario:
Nord – cabina Enel; Est - corridoio comune e box sub 15; Sud - area comune di manovra; Ovest - ente comune;

Salvo errori ed omissioni

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente sotto "A".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Laboratorio e cantine ubicati in stabile realizzato alla fine degli anni'80 e oggetto di successivo intervento edilizio nel 2008, che ha portato la riduzione della superficie del laboratorio per la realizzazione di una unità abitativa.

Trattasi di zona residenziale caratterizzata da complessi condominiali di medie / grandi dimensioni.

Caratteristiche zona: periferica con buona disponibilità di parcheggi
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/ commerciale /terziario ecc..
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici: Tangenziale Ovest (5 Km); Autostrada A4 (7 km) Aeroporto Malpensa (km 45); Aeroporto Linate (Km.35); Stazione Centrale FS (15 Km).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori esecutati con la propria famiglia ed attività.

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.a - Convenzioni matrimoniali: regime "***separazione dei beni***" come risulta dall'estratto per sunto di matrimonio che si allega sotto "B"
4.1.2.b - provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (C.I.M.E.P.) ha concesso alla Coop. Edelizia Quattro Mura, con atto 24.10.1990 n° 27989/4954 rep. a rogito del Notaio E. Bevilacqua, il diritto di superficie della durata di 90 anni a patire dal 24.10.1990, sull'area residenziale a parte del Lotto MI/199, su cui è stato realizzato l'immobile in cui è ubicata l'unità oggetto di esecuzione.*
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
4.1.5 Vincoli : **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx e Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A., a firma del Dott. Orazio De Giovanni (Notaio in Milano) in data 19.11.2007 al Rep. n. 238964/13761, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 06.12.2007 ai nn. 92442/21023.
Importo capitale: € 235.000,00
Importo ipoteca : € 352.500,00
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Xxxxxx xxxxo xxxxx e Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A., a firma del Dott. Orazio De Giovanni (Notaio in Milano) in data 19.11.2007 al Rep. n. 238965/13762, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 06.12.2007 ai nn. 92443/21024.

Importo capitale: € 165.000,00
Importo ipoteca : € 247.500,00
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo contro Xxxxxx xxxxx xxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore di Equitalia Esatri S.p.A., in data 22.10.2010 al n. 17396/68, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 28.10.2010 ai nn. 64398/13644.
Importo capitale: € 35.143,86
Importo ipoteca : € 70.299,72
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca legale: derivante da atto contro Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore di Equitalia Nord S.p.A., in data 14.04.2015 al n. 6455/6815, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 20.04.2015 ai nn. 20730/3212.
Importo capitale: € 24.278,22
Importo ipoteca : € 48.556,44
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione: derivante da Atto contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore di Agenzia delle Entrate, in data 07.09.2017 al n. 10344/6817, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate Riscossione – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 11.09.2017 ai nn. 63624/11187.
Importo capitale: € 46.748,62
Importo ipoteca : € 93.497,34
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

4.2.2. Iscrizioni estinte:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Ponzi Luciano e Brunelli Maria Vincenza (Torta Più s.r.l.), ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A., a firma del Dott.ssa Daniela Ponti (Notaio in Milano) in data 04.04.2000 al Rep. n. 82628/6124, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 05.04.2000 ai nn. 4559/17605.
Importo capitale: £. 300.000.000
Importo ipoteca : € 450.000.000
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2
1. Annotazione n° 1748 del 19.03.201 (Cancellazione Totale)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro MAER s.r.l., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria, a favore della Banca di Roma S.p.A., a firma del Dott. Franco Novelli (Notaio in Milano) in data 01.12.2006 al Rep. n. 98031/9193, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 05.12.2006 ai nn. 21715/1000623
Importo capitale: € 250.000,00
Importo ipoteca : € 500.500,00
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2 - 15

1. Annotazione n° 17957 del 13.12.2007(Cancellazione Totale)

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: gravante sulla quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà superficiaria contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx e Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, derivante da atto giudiziario contro la medesima e a favore di UBI Banca S.p.A.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Rep. n. 25411 del 23.09.2019; trascritto a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 30.10.2019 ai nn. 80686/54772.
Credito maturato all'atto di pignoramento € 184.782,00= oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

4.2.4. pignoramenti cancellati: Nessuno

4.2.5. Altre trascrizioni:

Restrizione Beni: derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Dott. Franco Novelli (Notaio in Milano) in data 18.09.2007 al Rep. n. 98894/9849, annotata a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 08.04.2011 ai nn. 3188/20606
Formalità di riferimento: Iscrizione n° 10483 del 1990

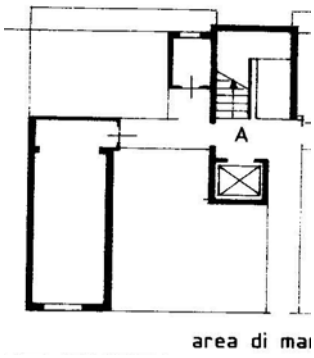
4.2.6. Altre informazioni:

Si fa presente che i debitori esecutati hanno modificato la sede della propria residenza da Via A. Scanini n° 19 (Gennaio'20) a Via B. Diotti n° 45 (Febbraio'20, come da certificati rilasciati dal Servizio Anagrafe del Comune di Milano allegati alla presente sotto "B"

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Laboratorio
Il laboratorio corrisponde a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie di cui si riferisce nei successi punti 7.1.1) e 2), fatta eccezione per una diversa distribuzione e consistenza delle pertinenze accessorie (cantine) rispetto a quanto riportato sulla scheda catastale del 1993.

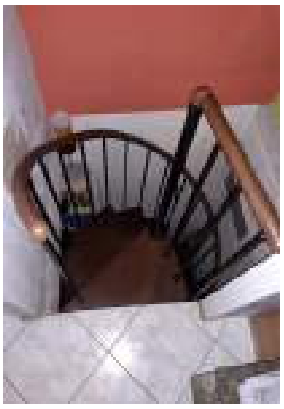


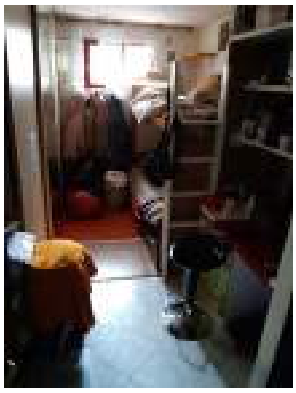
Rispetto al progetto originario l'unità immobiliare è stata oggetto nel 2008 di lavori che prevedevano ***"modifiche distributive interne con frazionamento in 2 unità immobiliari e cambio destinazione d'uso commerciale / residenziale di 1***

porzione dell'unità immobiliare",

Non si è però in grado di esprimersi sulla regolarità delle opere eseguite con la pratica edilizia del 2008, in quanto la stessa è attualmente irreperibile presso gli Uffici Comunali di Milano, come da comunicazione indicata al punto 7.4.

Oltre a quanto sopra, nel corso del sopralluogo si è rilevato che il piano terreno è stato collegato internamente, con scala a chiocciola, al piano cantinato (cantina più grande). In quest'ultima è stato ricavato un piccolo servizio igienico e una doccia, mentre il locale è utilizzato a fini abitativi.





Regolarizzazioni : per quanto riguarda:

a - la modifica della consistenza delle cantine, rispetto al progetto, è dovuta alla realizzazione della cabina Enel non prevista nel progetto iniziale. Regolarizzazione con pratica di sanatoria edilizia che probabilmente dovrà coinvolgere anche il condominio in quanto parte della superficie è destinata a parte comune (cabina elettrica);

b - pratica edilizia del 2008 non avendo potuto prenderne visione e quindi sapere esattamente le opere previste, lo scrivente non è in grado di indicare se vi sono eventuali opere da sanare, l'iter burocratico per la regolarizzazione, ne i relativi costi e/oblazioni.
Sicuramente la doccia il servizio igienico dovranno essere comunque rimossi in quanto non consentiti dal vigente regolamento edilizio, così come la destinazione del locale dovrà essere consona a quelle previste dal citato regolamento;

a) Costo professionista : 2.000,00 (per le sole voci a, b)
b) Oblazione : € 2.000,00 (per le sole voci a, b)
c) Costo lavori ripristino : 2.000,00 (per le sole voci a, b)

Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Laboratorio

Il laboratorio non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 1993, per le modifiche apportate con la pratica edilizia del 2008.

Regolarizzazioni **:** Eventuale presentazione di una nuova planimetria catastale solo dopo aver verificato la regolarità della pratica edilizia del 2008

Riferito limitatamente a corpo unico

a) Costo professionista : € 900,00
b) Oblazione : € 100,00
c) Costo lavori ripristino : € ====

Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2017/18	€	5.409,11
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2018/19	€	5.320.00
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	5.350,00
Spese ordinarie insolute		€	11.521,16
Spese straordinarie :	Anno 2017/18 - Anno 2018/19	€	2.679,00
Cause in corso :	**nessuna**	€	==
Atti ablativi :	**nessuno**	€	==

Si allega alla presente sotto"B" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;

Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

dal 19.11.2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita, da MAER s.r.l., a firma del Dott. O. De Giovanni (Notaio in Milano) in data 19.11.2007 - Rep. n. 238963/13760, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Lodi, in data 04.12.2007 al n. 10128 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 06.12.2007 ai nn 92441/53772.
Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Copia dell'atto di compravendita si allega alla presente sotto "B".

***Avvertenze** : dall'atto del 19.11.2007si evidenzia:*

- pag. 2 - è stato cancellato con apposita postilla (4 si toglie interlineato) *"ognuno per la quota di comproprietà indivisa di un mezzo a titolo di comunione ordinaria".*

Non si fa alcun riferimento al regime tra i due coniugi "separazione dei beni" risultante dal certificato di matrimonio come già in precedenza riferito.

- pag. 8 - La parte acquirente, dichiara di essere edotta *"che le due porzioni di giardino rispettivamente adiacenti alle unità al piano terreno contraddistinte con i mapp. 317 sub. 2 e 10, prospicienti il giardino comune, pur essendo di proprietà comune condominiale, sono riservate in uso esclusivo alle rispettive sopra citate unità del piano terreno per uan durata pari alla durata del diritto superficiario".*

6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

- Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà di Luciano Ponzi e Vincenza Maria Brunelli, pervenuta per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà superficiaria da "Cooperativa Edilizia Quattro Mura", in forza di atto Rep. n. 31480 del 17.12.1993 autenticato nelle firme dal Notaio Enrico Bevilaqua, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 17.01.1994 ai nn. 1715/1317.
- A MAER s.r.l. il bene è pervenuta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria da Luciano Ponzi e Vincenza Maria Brunelli, in forza di atto Rep. n. 98030/9192 del 01.12.2006 autenticato nelle firme dal Notaio Franco Novelli, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^ in data 05.12.2006 ai nn. 100622/59164.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Licenza Edilizia** :
1) Immobile realizzato con Concessione Edilizia n° 407 del 13.02.1990
2) Variante con Concessione Edilizia n° 980 del 09.12.1991
3) Denuncia Inizio Attività - Prot. n° 1122173/2007 del 09.01.2008 (Prat. 212/2008).

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) : **Nessuno**

7.3 **Condoni : Nessuno**

7.4 **Comunicazioni** : Lettera del Comune di Milano del 24.02.2020, attestante l'irreperibilità della pratica edilizia Prot. n° 1122173/2007 del 09.01.2008

Copia delle pratiche edilizie succitate (ad esclusione della DIA del 2008 - non reperita) e della comunicazione del Comune si allega alla presente sotto "C".

Descrizione Laboratorio di cui al punto A

A. Laboratorio e cantine sito in Via Diotti, al civico 45, in ragione di:
Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;
Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione legale dei beni;*
Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione legale dei beni;*

Composto da ampia superficie ad uso laboratorio con doppi servizi igienici, al piano terreno, ed accessori (cantine) al piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **275,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;

Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

descrizione:

Fg. n. 328 ; Mapp. n. 316, Sub. 2 - Cat C/3; classe 10, consistenza mq. 241; sup. catastale Tot. 255 mq. - posto al piano T-S1; rendita € 1.169,98. Variazione del 03.07.2018 protocollo n. MI0284995 in atti dal 03.07.2018 Aggiornamento Planimetrico (n. 97262.1/2018)

Coerenze del Laboratorio, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – Via Diotti ed enti comuni; Est - proprietà di terzi mapp. 81; Sud / Ovest - area comune;

Coerenze della cantina (verso strada), in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – intercapedine comune; Est - vano scala A; Sud - corridoio comune; Ovest - cabina Enel;

Coerenze della cantina (lato interno), in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – cabina Enel; Est - corridoio comune e box sub 15; Sud - area comune di manovra; Ovest - ente comune;

Salvo errori ed omissioni

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni '90 (13.02.1990)
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
Laboratorio p. t.	268,50	1	268,50	Nord/Sud	Discrete
Cantine	26,00	0,25	6,50	Sud	Discrete
Totale			**275,00**		

N.B. per l'indisponibilità della pratica edilizia del 2008 la consistenza sopra riportata è riferita a alla destinazione (laboratorio) e consistenza della scheda catastale del 03.06.1993

Caratteristiche descrittive: (riferite a quanto presente in luogo)

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco tinteggiato
Condizioni: Discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda in tegole Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante tamburate in legno Condizioni : Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno/ferro e vetro Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in p.v.c. e vetro con inferriate di protezione. In avvolgibili in ferro sui grandi serramenti su Via Diotti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni : Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia	ubicazione: bagni, materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : *(componente edilizia)*:	ubicazione: tutta l'unità imm.re in ceramica
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portone in alluminio e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva *(componente edilizia)*:	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 380V condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: telefonico Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: citofono collegato alle singole unità Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca / doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Certificazioni: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente: si Condizione: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	
- *appartamento*	tipologia: con unità a split nel soggiorno Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- *laboratorio*	tipologia: con unità a soffitto e distribuzione canalizzata negli ambienti Condizioni: funzionante Certificazioni: non fornite / conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Cantine (riferite a quella indicate nella scheda catastale)	
- *piccola*	Pavimento in cemento, pareti in intonaco rustico, punto luce e porta in ferro.
- *grande*	Pavimento in ceramica, pareti in intonaco tinteggiato, punto luce, porta in ferro.

N.B. si precisa che l'Amministrazione Condominale e i debitori esecutati hanno dichiarato di non essere in possesso di certificazioni di conformità degli impianti né di quella energetica (APE).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima - Prezzo massimo di cessione e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Nel caso in questione il criterio di stima, dell'unità immobiliare nell'uso originario a **"laboratorio"**, è determinato da un ben precisa metodologia di valutazione in quanto trattasi di bene costruito in diritto di superficie, ed in particolare:

- Trattandosi di unità immobiliare inserita in uno stabile costruito in diritto di superficie con durata di anni 90 (novanta) a far tempo dalla data 24.10.1990 (data di trascrizione dell'atto di convenzione n° 27989/4954 rep. del Notaio E. Bevacqua), la metodologia di stima di valutazione del bene, in caso di vendita, è indicata nell'atto di compravendita immobiliare a rogito del Dott. O. De Giovanni (Notaio in Milano) in data 19.11.2007 - Rep. n. 238963/13760.

  In esso si precisa che ai sensi della sopra citata Convenzione gli alloggi assegnati dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, ne su di essi può

costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione.

Trascorsi i 5 anni di cui sopra la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:
  - *da 0 a 5 anni 0% (zero percento)*
  - *da 5 a 10 anni fino al 5% (cinque percento)*
  - *da 10 a 20 anni fino al 10% (dieci percento);*
  - *da 20 a 30 anni fino al 20% (venti percento);*
  - *oltre i 30 anni fino al 30% (trenta percento).*

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

I trasferimenti in proprietà dei negozi (laboratori), successivi alla prima assegnazione, sono consentiti in qualsiasi momento, ma dovranno avvenire ad un prezzo da determinarsi con la metodologia di calcolo già descritta per il trasferimento degli alloggi.

- I valori di vendita indicati negli atti di assegnazione / vendita, sotto riportati, sono stati determinati dagli Enti preposti (CIMEP o Direzione Centrale Sviluppo Territorio) con le modalità sopra riportate ed in particolare:
  - nel primo atto di assegnazione (Rep. n. 31480 del 17.12.1993 del Notaio E. Bevilaqua), i beni oggetto di vendita erano costituiti oltre che dal laboratorio/cantine anche da tre autorimesse, per un valore complessivo di € 215.755,28 (£. 417.760.471). In questo atto non viene indicato un valore per singola unità immobiliare ma un unico valore;
  - nell'atto di vendita (Rep. n. 238963/13760 del 19.11.2007 del Notaio O. De Giovanni), il bene oggetto di vendita era costituito dal laboratorio/cantine al quale è stato determinato un valore di vendita di € 294.000,00;
- Il Comune di Milano con la propria Direzione Urbanistica - Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree - Unità Valorizzazioni e Valutazioni (che è subentrata al C.I.M.E.P.), ha proposto ai cittadini la possibilità di presentare una domanda (utilizzando l'apposito modello "Mod. 1 Richiesta CSP"), perché venga determinato il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà dell'area concessa in diritto di superficie (CSP) delle unità immobiliari in edilizia

convenzionata PEEP.

Ai sensi dell'art. 31 commi 45, 46, 48 e 49 della Legge 23/12/1998 n.448, i proprietari delle unità immobiliari realizzate su aree cedute in diritto di superficie nei piani di zona (Legge 167/62), previa proposta del Comune, possono richiedere la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse pagando un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art.31 Legge 448/98.

Si precisa che i cittadini avranno cinque anni di tempo per presentare l'istanza ovvero fino al 30 settembre 2024.

Per quanto sopra esposto lo scrivente alfine di individuare sia valore di vendita che il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà dell'area concessa in diritto di superficie (CSP) dell'unità immobiliare (**ad uso Laboratorio ed accessori**), ha predisposto opportune istanze, che ha inoltrato alla Direzione Urbanistica - Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree - Unità Valorizzazioni e Valutazioni del Comune di Milano.

Il predetto Ufficio Comunale con comunicazioni del 22.07.2020 (vedi all.to sotto "C"), ha determinato per l'unità immobiliare ad uso laboratorio ed accessori, i seguenti valori:

A	***Valore di Vendita massimo***	***€***	***187.300,00***
B	***Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (art. 31 comma 47 L. 448/98)***	***€***	***28.947,00***

Annotazione: *Si precisa che nel caso si possa prendere visione del progetto edilizio del 2008, che frazionava e mutava in parte la destinazione d'uso (abitazione) dell'unità originaria e verificato la sua corrispondenza allo stato di fatto ed eventualmente regolarizzate eventuali opere difformi, nonché dopo aver provveduto alla presentazione di un aggiornamento catastale, si potrà ripresentare nuove richieste alla Direzione Urbanistica - Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree - Unità Valorizzazioni e Valutazioni del Comune di Milano, perché determini valore di vendita che il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà dell'area concessa in diritto di superficie (CSP) delle unità immobiliari.*

8.2 Criterio di stima a valore di mercato

A completamento della presente relazione di stima si indica anche un valore di mercato dell'unità immobiliare nell'uso originario a **"laboratorio ed accessori",** come meglio individuata dalla scheda catastale del 03.06.1993.

Prima di procedere alla valutazione dei beni necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura

economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda commerciale*" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "*coefficienti di differenziazione*".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari,terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su cui è ubicata 1'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda catastale del 03.06.1993 e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature,

stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, della presenza di più impianti d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.

Il risultato e da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.3. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari locali
- Rilevazione prezzi di mercato 1° Semestre 2020 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio.

8.4. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	**Laboratorio e cantine**	275,00	550,00	**151.250,00**
			Valore complessivo....	**€ 151.250,00**

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	7.500,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	11.521,16
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (escluse eventuali oneri7sanzioni amm.ve) circa:	- €	6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:	- €	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare potrà essere eventualmente divisa dopo la verifica del progetto del 2008 e la regolarizzazione di quando eseguito successivamente.

Valore delle proprietà :
8.6. Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) **€ 125.200,00**

8.7. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile **€ 87.600,00**

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

ALLEGATO "A"

- **Estratto mappa**
- **Visura catastale**
- **Scheda registrata al N.C.E.U. il 03.06.1993**

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/01/2020 - Ora: 18.09.58 Segue

Visura n.: T141630 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2020

Dati della richiesta	**Comune di MILANO (Codice: F205)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 328 Particella: 316 Sub.: 2**

INTESTATI

1	C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE con sede in MILANO	80101970152*	(1t) Proprieta` per l`area
2	F		
3	M		

Unità immobiliare dal 03/07/2018

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		**328**	**316**	**2**	**3**		**C/3**	**10**	**241 m²**	**Totale: 255 m²**	**Euro 1.169,98**	VARIAZIONE del 03/07/2018 protocollo n. MI0284995 in atti dal 03/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 97262.1/2018)

Indirizzo	VIA BENEDETTO DIOTTI n. SC piano: T-S1;
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.4239/1993

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 328 - Particella 316

Situazione dell'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		**328**	**316**	**2**	**3**		**C/3**	**10**	**241 m²**	**Totale: 292 m²**	**Euro 1.169,98**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	, VIA BENEDETTO DIOTTI n. SC piano: T-S1;				
Notifica	-	**Partita**	454796	**Mod.58**	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/1993

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		**328**	**316**	**2**	**3**		**C/3**	**10**	**241 m²**		**Euro 1.169,98 L. 2.265.400**	COSTITUZIONE del 03/06/1993 in atti dal 22/09/1997 CLASSAMENTO (n. 4239.2/1993)

Indirizzo	, VIA BENEDETTO DIOTTI n. SC piano: T-S1;				
Notifica	-	**Partita**	454796	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati dal 24/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE con sede in MILANO	80101970152	(1t) Proprieta` per l`area
2			
3			

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/01/2008 protocollo n. MI0668832 in atti dal 29/07/2008 Registrazione: Sede: ERRATA INTESTAZIONE (n. 67701.1/2008)

Situazione degli intestati dal 19/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE con sede in MILANO	80101970152	(1t) Proprieta` per l`area fino al 24/01/2008
2			
3			

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 19/11/2007 protocollo n. MI0066803 Voltura in atti dal 24/01/2008 Repertorio n.: 238963 Rogante: DE GIOVANNI ORAZIO Sede: LODI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4848.1/2008)

Situazione degli intestati dal 19/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/01/2020

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2007 Repertorio n.: 238963 Rogante: DE GIOVANNI ORAZIO Sede: LODI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 53772.1/2007)

Situazione degli intestati dal 01/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2006 Repertorio n.: 98030 Rogante: NOVELLI FRANCO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 59164.1/2006)

Situazione degli intestati dal 24/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1993 protocollo n. 788043 Voltura in atti dal 11/09/2001 Repertorio n.: 109895 Rogante: TODISCO SERGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE (n. 207498.2/1993)

Situazione degli intestati dal 03/06/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 03/06/1993 in atti dal 22/09/1997 Registrazione: CLASSAMENTO (n. 4239.2/1993)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione:03/06/1993 - Data: 02/01/2020 - n. T145739 - Richiedente: TNTMNG61C26L319B

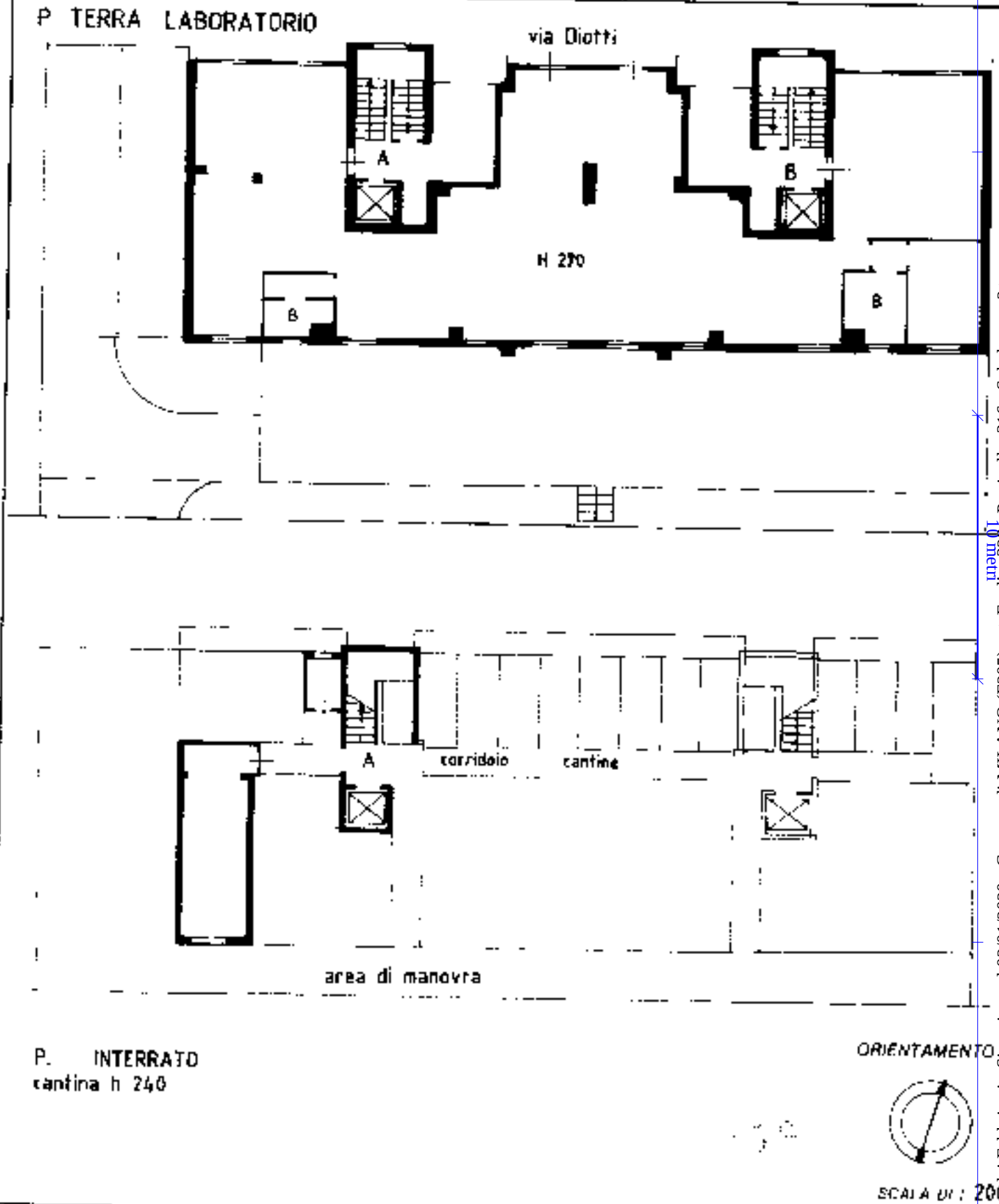
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 88 ICEU

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via DIOTTI civ



SCALA DI 1 : 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
SEVERGNINI TULLIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI MILANO 7506

data 1/6/93 firma Severgnini Tullio

320
316

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2020 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 328 - Particella: 316 - Subalterno: 2 >
VIA BENEDETTO DIOTTI n. SC piano: T-S1;
10 mett

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:03/06/1993 - Data: 02/01/2020 - n. T145739 - Richiedente: TNTMNG61C26L319B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO "B"

- **Atto Rep. n. 238963/13760 del 19.11.2007 - Dott. O. De Giovanni**
- **Ispezioni ipotecarie**
- **Agenzia entrate verifica esistenza contratti locazione**
- **Certificato anagrafe**
- **Certificato di matrimonio**
- **Dichiarazione spese condominiali**
- **Lettere Direzione Urbanistica Comune Milano del 22.07.2020**

157

Repertorio n. 238963 Raccolta n. 13760

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REGISTRATO A LODI
4 dicembre 2007
N. 10128/serie 1T
Esatte € 29.400,00

L'anno duemilasette questo giorno diciannove del mese di novembre

MATERA Giovanni nato in Lucera il 18 settembre 1971, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico in carica e come tale in legale rappresentanza della società:

"MAER S.R.L." con sede in Monza alla via Carlo Rota n. 25, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila/00) di cui euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) versati, duratura al 31 dicembre 2050, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Monza e Brianza 05342850962, iscritta alla Camera di Commercio di Monza e Brianza al n. 1814065 R.E.A.; munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale e quanto altro statutariamente autorizzato;

parte venditrice;

TRASCRITTO
a Milano 1°
6 dicembre 2007
n.ri 92441 / 53332

tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni,
parte acquirente

si conviene e si stipula quanto segue.

Oggetto. La società "MAER S.R.L.", come sopra rappresentata,

di un mezzo a titolo di comunione ordinaria accettano ed acquistano, **la proprietà superficiaria per la durata di anni 90 (novanta) a partire dal 24 ottobre 1990 della seguente unità immobiliare:**

nel fabbricato sito in Comune di Milano, via Diotti n. 45, e precisamente:

- locale laboratorio al piano terreno con servizi, cui si accede dalle scale "A" e "B", con annessi due vani di cantina al piano interrato.

censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 328 mapp.316 sub.2 via Benedetto Diotti n. SC - piano T/S1 – Z.c.3 - Categoria C/3 - Classe 10 - mq. 241 - Rendita euro 1.169,98

Confini:

del laboratorio: via Diotti, enti comuni scala A, via Diotti, enti comuni scala B, via Diotti, mappale 81, area comune per due lati;

della cantina verso strada: intercapedine comune, vano scala A,

corridoio comune, cabina ENEL;

della cantina interna: cabina ENEL, corridoio comune da cui si accede, box sub. 15, area comune di manovra, ente comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni in ragione di millesimi 155,67 per il laboratorio e di millesimi 3,98 per le cantine: il tutto ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del vigente Regolamento di Condominio, che con le relative tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto in data 29 ottobre 1993 n. 31228/5438 di repertorio a rogito Notaio Enrico BEVILACQUA di Milano. regolamento che la parte acquirente si obbliga ed impegna a rispettare e a far rispettare.

Le parti convengono che eventuali errori od omissioni afferenti la descrizione degli immobili in contratto e/o l'indicazione delle coerenze e dei dati catastali non pregiudicano la validità dell'atto, conferendosi reciproca e disgiuntiva procura per le eventuali opportune rettifiche di tali indicazioni e descrizione, con promessa di rato e valido.

La parte acquirente dichiara di aver visitato gli immobili in contratto, di averli trovati di proprio gradimento e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono alla parte venditrice per i suoi titoli di proprietà e possesso e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni suddescritti attualmente si trovano.

La consegna di quanto compravenduto è contestuale alla sot-

toscrizione del presente atto.

Corrispettivo. Il corrispettivo è stato pattuito in euro 294.000,00

(duecentonovantaquattromila/00)

dalle parti, le quali in proposito si danno reciprocamente atto che:

- il (7) saldo del prezzo sarà fatto utilizzando parzialmente (8) il ricavato del mutuo ipotecario da stipularsi qui di seguito (9) in data odierna

Si allega sotto "A" (10) il prospetto del calcolo del prezzo eseguito dal

Comune di Milano

in data 7 settembre 2007.

La parte venditrice dichiara comunque di rinunciare a qualsiasi diritto d'ipoteca legale, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano che detto prezzo è stato calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Convenzione a rogito notaio Enrico Bevilacqua di Milano in data 24 ottobre 1990 n. 27989/4954 di repertorio, registrata a Milano il 5 novembre 1990 al n. 12223, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 con nota in data 29 ottobre 1990 ai nn. 40091/27803.

Provenienza. Atto autenticato nelle firme dal notaio Franco Novelli di Milano in data 1 dicembre 2006 n. 98030/9192 di repertorio, registrato a Milano in data 4 dicembre 2006 al n. 18862 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 con nota in data 5 dicembre 2006 ai nn. 100622/59164.

Urbanistica. Il signor MATERA Giovanni, non in proprio ma quale legale rappresentante della società venditrice, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari qui vendute è stato edificato in forza ed in conformità a concessione per opere edilizie n 407 - atti 130406/350/87 rilasciata dal Comune di Milano in data 12 marzo 1990 e concessione in variante n. 980 - atti 33107.400/31/91 rilasciata dal medesimo Comune in data 9 dicembre 1991 e che successivamente all'edificazione non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o di autorizzazione edilizia.

Garanzie. La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili venduti sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà superficiaria e libera disponibilità, esenti da liti e da debiti, da prelazioni ed opzioni, da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, da oneri reali e privilegi in genere fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1.

- ipoteca volontaria iscritta con nota in data **29 ottobre 1990 ai numeri 40092/8460** a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino svincolata dai beni in oggetto con atto in autentica Notaio Enrico BEVILACQUA di Milano del giorno 25 ottobre 1993 n. 31211 di Repertorio;

- ipoteca volontaria iscritta con nota in data **24 dicembre 1990 ai numeri 48517/10483** a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino dalla quale l'immobile in contratto è stato svincolato

1 F 2 Data con atto a rep.n. 98894/13849 Notaio Novelli del 18 settembre 2007 registrato a Milano il 20 settembre 2007 n. 21047 Serie 1T;

- ipoteca volontaria iscritta a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. con nota in data **5 aprile 2000 ai nn. 17605/4559** a garanzia di un contratto di mutuo stipulato con atto in data 4 aprile 2000 n. 82628/6124 di repertorio a rogito notaio Daniela Ponti di Milano, assentita di cancellazione totale con atto a rogito Notaio Franco NOVELLI di Milano del giorno 21 giugno 2007 n. 98687/9691 di Repertorio

- ipoteca volontaria iscritta a favore della Banca di Roma Società per Azioni con nota in date **5 dicembre 2006 ai nn. 100623/21715** a garanzia di un contratto di mutuo stipulato con atto in data 1 dicembre 2006 n. 98031/9193 di repertorio a rogito notaio Franco Novelli di Milano, durata anni 25, a garanzia di un mutuo che sarà erogato in data odierna e la relativa ipoteca sarà cancellata con atto a rogito Notaio De Giovanni in data 19 novembre 2007.

Patti speciali. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, oneri, condizioni e servitù contenuti e/o richiamati nel titolo di provenienza e nella Convenzione a rogito notaio Enrico Bevilacqua di Milano in data 24 ottobre 1990 n. 27989/4954 di repertorio. sopra citati, che devono intendersi come qui integralmente riportati e trascritti

La parte acquirente, in particolare, dichiara di essere pienamente a conoscenza e di accettare quanto segue:

= che ai sensi della sopra citata Convenzione gli alloggi assegnati dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione

Trascorsi i 5 anni di cui sopra la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella.

- da 0 a 5 anni 0% (zero percento)

- da 5 a 10 anni fino al 5% (cinque percento)

- da 10 a 20 anni fino al 10% (dieci percento);

- da 20 a 30 anni fino al 20% (venti percento);

- oltre i 30 anni fino al 30% (trenta percento).

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

I trasferimenti in proprietà dei negozi, successivi alla prima assegnazione, sono consentiti in qualsiasi momento, ma dovranno avvenire ad un prezzo da determinarsi con la metodologia di calcolo già descritta per il trasferimento degli alloggi

164 I soci assegnatari potranno in qualsiasi momento locare i negozi in tutto o anche in parte a persone fisiche e/o giuridiche per un canone stabilito nella misura massima del 10% annuo del prezzo di prima assegnazione, esclusa in ogni caso la sublocazione; al canone così stabilito dovranno aggiungersi le spese di manutenzione ordinaria e di gestione che dovranno essere motivate e documentate dal locatore sulla base di un piano di gestione annuale.

= che alla scadenza della concessione gli immobili e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna

La parte acquirente, infine, dichiara di essere edotta:

- che le due porzioni di giardino rispettivamente adiacenti alle unità al piano terreno contraddistinte con i mappali n. 317 sub. 2 e n. 317 sub. 10, prospicienti il giardino comune, pur essendo di proprietà comune condominiale, sono riservate in uso esclusivo alle rispettive sopra citate unità del piano terreno per una durata pari alla durata del diritto superficiario;

- delle servitù passive di uso pubblico gravanti le zone indicate in tinta verde nella planimetria allegata sub H alla più volte citata Convenzione a rogito notaio Enrico Bevilacqua di Milano in data 24 ottobre 1990 n. 27989/4954 di repertorio.

Spese. Spese, imposte e tasse del presente atto, annesse e dipendenti, si convengono a carico della parte acquirente, che accetta

Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà (art.35, comma 22, L.n.248/2006).

euro 46.291,08 con assegno circolare non trasferibile n. 5800508053-02 emesso dalla Banca Popolare di Bergamo il 13 novembre 2007;

euro 47.398,92 con assegno circolare non trasferibile n. 58005 08051-00 emesso dalla Banca Popolare di Bergamo il 19 novembre 2007;

quattro assegni circolari non trasferibili emessi dalla Banca Popolare di Bergamo il 19 novembre 2007 ciascuno di euro 50.000,00 n.ri 5800508050-12, 5800508049-11, 5800508048-10 e 58005 08047-09.

(11) Le parti I medesimi attestano inoltre di non essersi avvalsi di alcun agente immobiliare.

(1) Si aggiunge "(codice fiscale e numero di iscrizione"

(2)(4)(6)(8)(11) Si toglie l'interlineato

(3) Si aggiunge "n 1814065".

(5) Leggasi "Maria".

(7) Leggasi "pagamento".

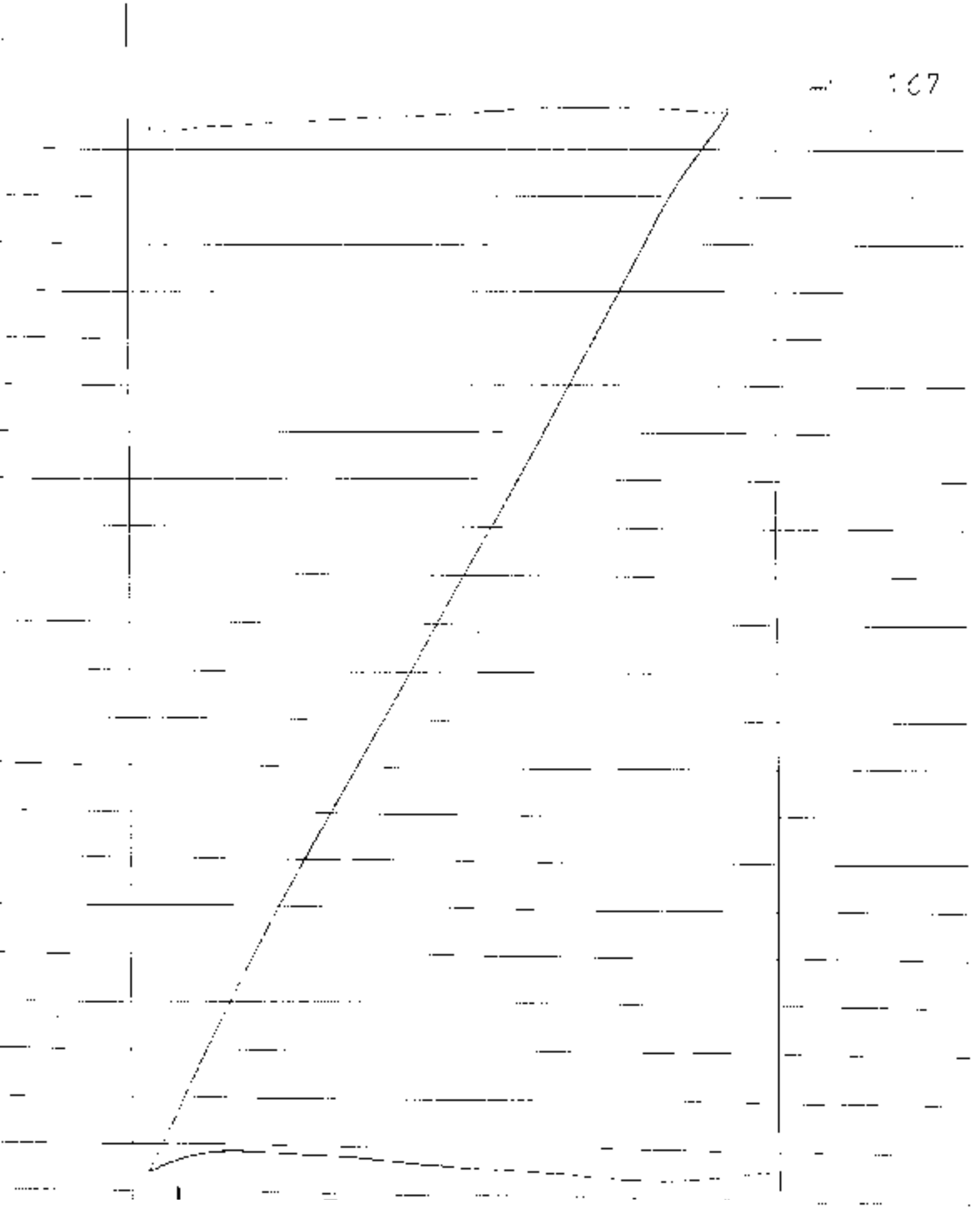
(9) Leggasi "i ricavati dei mutui ipotecari"

(10) Leggasi "la copia del".

Quadro possibile.

(12) Leggasi "iscritta nella sezione ordinaria del".

Su tutto sono da quadro possibile.



1.60

Repertorio n. 238963 **Raccolta n.** 13760

Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 26 - duemilaundici novembre

duemilaundici alle h. 15,00.

Certo dell'identità personale, qualifica e poteri, certifico io dr. Orazio DE GIOVANNI, Notaio in Lodi, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,(1) hanno sottoscritto in mia presenza la scrittura privata che precede, in fine e a margine, i signori:

MATERA Giovanni, nato a Lucera (FG) il 18 settembre 1971, domiciliato per la carica presso la sede della società, intervenuto all'atto nella sua qualità di Amministratore Unico in carica e come tale in legale rappresentanza della società:

"MAER S.R.L." con sede in Monza (MI), via Carlo Rota n. 25, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) di cui euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) versati, duratura al 31 dicembre 2050, numero di iscrizione al(2) Registro delle Imprese di Monza e Brianza(3) 05342850962, iscritta alla(4) Camera di Commercio di Monza e Brianza al n. 1814065 R.E.A.,(5) munito degli occorrenti poteri(6) in forza del vigente statuto sociale.

dell'art.76, D.P.R. n. 445/2000, hanno reso in mia presenza, ai sensi

degli artt.47 e 76 del medesimo D.P.R., le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà di cui sopra, ognuno per quanto di propria competenza.

(1) Adde "che".

(2) Dele 4 parole da "numero" a "al", adde "iscritto nella sezione ordinaria del".

(3) Adde "(codice fiscale e numero di iscrizione".

(4) Dele 12 parole da "iscritto" a "1814065"

(5) Adde "n. 1814065".

(6) Dele 10 parole da "munito" a "sociale", adde "a quanto sopra statutariamente autorizzato;"

(7) Dele "Mariasa", adde "Maria"

Sette parole.

...TO «A»
Repertorio n° 13765 171

Milano
Comune di Milano

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE VALORIZZAZIONE AREE COMUNALI E NON COMUNALI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA
SR/et – Tel. 0288466407 – Fax 0288466250

Milano, 7 Settembre 2007

Prot. n.

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 780055/2007
Da 07/09/2007
SERV. PIANIF. INT. ED
(E) SOC. MAER SRL
07/09/2007

Spett.le Società
MAER srl
Via Rota, 25
20052 MONZA

OGGETTO: Richiesta autorizzazione alla alienazione e determinazione valore dell'immobile commerciale sito in Comune di Milano – Via Benedetto Diotti, 45 – Lotto MI/199
Proprietà: Soc. MAER srl
Operatore convenzionato: Coop. Edil. Quattro Mura s.r.l.

Vista la richiesta in data odierna di autorizzazione all'alienazione e di determinazione del valore dell'immobile sito in Milano alla Via Benedetto Diotti, 45.

Con la presente si autorizza la alienazione dell'immobile di cui all'oggetto al prezzo convenzionale di Euro 294.000,00 (duecentonovantaquattromila/00) calcolato in base al valore indicato nell'atto di provenienza.

Si precisa altresì che, pur mentre detta valutazione è da ritenersi valida ai fini convenzionali, potrà essere indicato nell'atto, ai fini fiscali, il valore catastale dell'immobile.

Distinti saluti.

COMUNE DI MILANO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Sergio Ripepi)

Archivio notarile distrettuale
di Milano

Si certifica che la presente copia su supporto informatico di complessive n. 14 (quattordici) pagine digitali (esclusa la presente) è conforme all'originale cartaceo regolarmente sottoscritto e custodito in questo Archivio.

Si rilascia al richiedente, Sig Mauro Angelo Tenti, in esenzione dall'imposta di bollo per uso:

CTU (RGE. nn. 1306/2019 Trib. di Milano) come indicato dal richiedente, e con apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 D. Lgs. del 7 marzo 2005 n. 82.

_____
Nota contabile
Bolletta n. 19 del giorno 3 gen 2020
Totale riscosso: Euro 54,00

MILANO, 9 gennaio 2020

Per il Sovrintendente
il Conservatore Delegato
Dott.ssa Valeria Gisolfi

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MI 2858 del 2020
Ricevuta di cassa n. 262
Ispezione n. MI 2864/3 del 2020
Inizio ispezione 03/01/2020 11:02:11

Richiedente TENTI

Dati della richiesta

Immobile: Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 328 - Particella 316 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 02/01/2020

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 328 Particella 316 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 05/04/2000 - Registro Particolare 4559 Registro Generale 17605
   Pubblico ufficiale PONTI DANIELA Repertorio 82628/6124 del 04/04/2000
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 1748 del 19/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2006 Registro Particolare 59164 Registro Generale 100622
   Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 98030/9192 del 01/12/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 21715 Registro Generale 100623
   Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 98031/9193 del 01/12/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 17957 del 13/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 53772 Registro Generale 92441
   Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO Repertorio 238963/13760 del 19/11/2007
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MI 2858 del 2020
Ricevuta di cassa n. 262
Ispezione n. MI 2864/3 del 2020
Inizio ispezione 03/01/2020 11:02:11

Richiedente TENTI

5. ISCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 21023 Registro Generale 92442
   Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO Repertorio 238964/13761 del 19/11/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 21024 Registro Generale 92443
   Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO Repertorio 238965/13762 del 19/11/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 13644 Registro Generale 64398
   Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17396/68 del 22/10/2010
   IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM 602
   Nota disponibile in formato elettronico

8. ANNOTAZIONE del 08/04/2011 - Registro Particolare 3188 Registro Generale 20606
   Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 98894/9649 del 18/09/2007
   ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10483 del 1990

9. ISCRIZIONE del 20/04/2015 Registro Particolare 3212 Registro Generale 20730
   Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 6455/6815 del 14/04/2015
   IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. ISCRIZIONE del 11/09/2017 - Registro Particolare 11187 Registro Generale 63624
    Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10344/6817 del 07/09/2017
    IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
    Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE del 30/10/2019 - Registro Particolare 54772 Registro Generale 80686
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 25411 del 23/09/2019
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
    Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Milano 1

Milano, 31/03/2020

CTU Mauro Tenti

Team Gestione e Controllo Atti 2
Referente: Ugo Barbieri

OGGETTO: PEC n. 1208/2020 - RGE. n. 1306/2019

Gent.mo CTU
con riferimento alla sua istanza, inviata tramite PEC e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 1306/2019,
si comunica che, dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati

non risultano, in qualità di locatori, contratti di locazione registrati a tutt'oggi in vigore.

Cordiali saluti

Il funzionario
Ugo Barbieri

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

a:

14/02/2020

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

(Andrea Zuccotti)

C 00077810

RILASCIATO IN CARTA LIBERA ai sensi dell'art.18, comma 1, D .P.R. 11/2002

ad uso notifica atti giudiziari in procedimento gia'assoggettato al contributo esente da diritti di segreteria - Delibera Giunta Comunale P.G. 385953/2009

del 05/06/2009

Firma autografa sostituita ex art. 15 quinquies della Decreto-Legge 28/12/1989 n. 415 convertito con modifiche dall'art. 1 della Legge 28/2/1990 n. 38

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:

:

14/02/2020

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

(Andrea Zuccotti)

C 00077809

RILASCIATO IN CARTA LIBERA ai sensi dell'art.18, comma 1, D .P.R. 11/2002

ad uso notifica atti giudiziari in procedimento gia'assoggettato al contributo esente da diritti di segreteria - Delibera Giunta Comunale P.G. 385953/2009 del 05/06/2009

Firma autografa sostituita ex art. 15 quinquies della Decreto-Legge 28/12/1989 n. 415 convertito con modifiche dall'art. 1 della Legge 28/2/1990 n. 38

Comune di Milano

Area Servizi Al Cittadino

UFFICIO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO

Anno 2004 Numero 0352 Registro 01 Parte 1 Serie

Il 10/03/2004
hanno contratto matrimonio fra loro in Milano

Annotazioni Marginali:
Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

19/02/2020

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

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Rizzuto Rosanna

Rilasciato in carta libera ai sensi della legge 29.12.90 n.405 art.7

Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

TRIBUNALE MILANO R.G. 1306/2019 - Spese condominiali -

gestionecontabilecondomini@studiozambonsnc.it 31 gennaio 2020
<gestionecontabilecondomini@studiozambonsnc.it> 15:38
A: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

Buongiorno,

1. i mm. di proprietà sono 106,85
2. spese annue € 5.320,00. Spese straordinarie messa a norma ascensore € 2.679,00
3. anno 2018 debito € 11.521,11 e anno 2019 € 17.645,11 (comprensivo di € 11.521,11 anno 2018)
4. Il condominio è intervenuto nella procedura promossa da Ubi per il bene pignorato. Il condominio ha in corso altre pratiche legali per recupero crediti.
5. Non vi sono problematiche strutturali
6. Allego copia
7. Non siamo in possesso di certificazione impianti condominiali

Cordiali saluti

Annoni marta

Da: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>
Inviato: venerdì 31 gennaio 2020 13:16
A: gestionecontabilecondomini@studiozambonsnc.it
Oggetto: TRIBUNALE MILANO R.G. 1306/2019 - condominiali

[Testo tra virgolette nascosto]

4 allegati

e.c. 2018.pdf
215K

e.c. 2019.pdf
211K

e.c. straord. ascensore.pdf
214K

Regolamento.PDF
346K

Comune di Milano - Prot. 22/07/2020.0269072.U. -

Comune di Milano

Milano, 22 luglio 2020

Direzione Urbanistica
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

Gent.le arch.
Tenti Mauro CTU
via Koristka, 11
20100 MILANO - MI

Oggetto: Prezzo massimo di cessione dell'alloggio in edilizia convenzionata ex D.C.C. n.25/2009.

Laboratorio:	**fg.328 – map. 316 - sub. 2**
Sito in Comune di Milano:	**via Benedetto Diotti. 45**
Proprietà:	
Operatore convenzionato:	**Cooperativa Edilizia Quattro Mura S.r.l.**
RPV 2184	

Vista l'istanza presentata in data 22/07/2020 (atti P.G. 268750/2020) relativa alla richiesta di determinazione del valore degli immobili siti in Milano Via Benedetto Diotti, 45, ai sensi delle deliberazioni n. 25 e n. 42 approvate dal Consiglio Comunale in data 2 luglio 2009 e in data 11 ottobre 2010.

In base alla documentazione allegata all'istanza, è stata predisposta la valorizzazione dell'immobile (come da stima del 22/07/2020), con riferimento ai criteri di determinazione dei prezzi di vendita successivi alla prima assegnazione approvati con deliberazione consiliare 2 luglio 2009 n. 25 e 11 ottobre 2010 n. 42, esecutiva a far tempo dal 26 ottobre 2010.

Con la presente si autorizza la vendita dell'immobile di cui all'oggetto al prezzo convenzionale massimo di Euro centottantasettemilatrecento (€.187.300/00).

La presente valutazione ha validità di un anno a decorrere dalla data della stima sopra indicata.

Cordiali saluti.

Il Responsabile di Unità
arch. Antonella Panzone
(firmato digitalmente)

Via Bernina, 12 – 20158 Milano
St.EdilConvenzionata@comune.milano.it
Protocollo@postacert.comune.milano.it
www.comune.milano.it

Comune di Milano - Prot. 22/07/2020.0268682.U. -

Comune di Milano

Mod. 2 (Calcolo CSP)

Milano, 22 luglio 2020

Direzione Urbanistica
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Unità Valorizzazioni e Valutazioni
Responsabile del procedimento: dott. arch. Antonella Panzone

Via Bernina 12 – 20158 Milano
ST.valorizzazionivalutazioni@comune.milano.it

Piano di Zona – LOTTO MI 199 **CSP. n 292**
Operatore Convenzionato: Coop. Quattro Mura
Convenzione urbanistica del 24/10/1990
Immobile sito in **VIA DIOTTI, 45**

RICHIEDENTE:	
Perito Ind. TENTI Mauro Angelo	
ISTANZA N. 434	13/03/2020
P.G. 130764/2020	
e.mail mauroangelo.tenti@pec.eppi.it	
INTESTATARI dell'unità immobiliare	

Oggetto: - Richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi del comma 47– art. 31 della Legge 448/1998.-

Causa Civile - TRIBUNALE MILANO R.G. 1306/2019 - - Via Diotti 45 - Milano

Vista l'istanza del p.i. Mauro Angelo TENTI, in qualità di C.T.U della causa di cui in oggetto, si è provveduto a determinare il corrispettivo ad oggi per l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area concessa per la realizzazione dell'immobile condominiale sito in **VIA DIOTTI, 45** e con riferimento alla seguente unità immobiliare:

1	unità immobiliare	Foglio	**328**	mapp.	**316**	sub	**2**	C/3	laboratorio

Vista la tabella millesimale condominiale della proprietà che stabilisce complessivamente la quota di proprietà pari a:

- quota di proprietà di.....millesimi **159,93**

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 5286 del 30/10/2019 di approvazione dei corrispettivi di conversione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, da cui risulta che l'importo totale afferente l'area dell'immobile è stabilito in euro

- C : corrispettivo totale (CSP 292) =.....euro 181.000,00

si comunica

che l'importo dovuto per la conversione in piena proprietà dell' unità immobiliare di cui sopra risulta pari a:

- T = euro 181.000 · 159,93 / 1.000 =.....euro **28.947,00**

Si fa presente che le condizioni economiche della trasformazione avranno validità per 5 anni, fino al 30 settembre 2024, salvo intervenute modificazioni di legge, con solo aggiornamento annuale ISTAT-Foi del corrispettivo.

Il Responsabile di Unità
arch. Antonella Panzone
(firmato digitalmente)

ALLEGATO "C"

- **Concessione Edilizia n° 407 del 13.02.1990**
- **Concessione Edilizia n° 980 del 09.12.1991**
- **Lettera del Comune di Milano del 24.02.2020, attestante l'irreperibilità della pratica edilizia Prot. n° 1122173/2007 del 09.01.2008**

CONCESSIONE

ANNO 1990

N. 66297

CONCESSIONE

COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI 19048/350/87

Milano 12 FEB. 1990

CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE

in via Ducati, 45

IL SINDACO

Visto l'istanza in data 29/5/87, 22/3/88, 13/7/88, 6/7/87 atti

Visto il parere dell'Uffic. Sanitario espresso in data

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 23/5/88

Viste le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare la Legge 28-1-1977 n. 10 nonchè le norme contenute nei regolamenti di edilizia, d'igiene, di polizia e di fognatura;

Si dà atto, ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art.43 della Legge 5/8/78, n.457, che nel progetto risultano essere rispettati i limiti concernenti l'altezza virtuale, l'altezza netta, la superficie massima delle abitazioni e quella per l'autorimessa o posto macchina, previste dal primo comma dell'art. 43 e dall'ultimo comma dell'art. 16 della legge n.457/78 e calcolate secondo le prescrizioni del D.M. LL.PP. 801/77 e della circolare C.S.P. n. 19 del 2 febbraio 1978.

*****

Fatti salvi i diritti di terzi

RILASCIA CONCESSIONE

alla Soc. Edilizia "Quattro Mura s.r.l. P. IVA [illegible]

c/o il progettista arch. Pasquale Bruno, con sede in via P. Paoletti

n. 44

per l'esecuzione delle seguenti opere: costruzione di due edifici di quattro piani ...ori terra, di cui il piano rialzato parte a negozi e parte ad alloggi, piani primo, secondo e terzo a residenza ed un piano interrato a cantine e boxes. Intervento nel lotto 199 ex lege 167/62. Codice T04.

in conformità del progetto approvato che si allega in copia con i numeri della presente concessione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei regolamenti locali d'igiene e di edilizia, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riesca solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonchè, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della presente concessione e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. All'uopo si richiamano, in particolare, le sanzioni di cui agli artt. 6, 7, 9 e 20 della Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

Condizioni:

1) Richiamato il disposto di cui all'art. 4 della Legge 28-1-1977 n. 10, e ad ogni conseguente effetto:

   a) l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di un ANNO dalla data di rilascio della concessione;

   b) la loro ultimazione dovrà avvenire entro il termine di TRE ANNI dalla data suddetta.

2) Prima dell'inizio delle opere autorizzate con la presente concessione devono essere comunicati a questa Amministrazione con segnalazione in carta legale da presentare al Protocollo Generale (Via Celestino IV, n. 6) il nominativo e dell'Assuntore dei Lavori il quale dovrà sottoscrivere la segnalazione stessa per accettazione.

3) Prima dell'inizio delle opere, dovrà essere richiesta ai sensi dell'art. 47 del Regolamento Comunale Edilizio, la determinazione dei punti fissi di linea a di livelli del fabbricato.

4) L'edificio dovrà uniformarsi in ogni sua parte a quanto previsto dalle norme in materia di prevenzione incendi.

5) E' fatto obbligo di comunicare tempestivamente la data di ultimazione lavori, per le verifiche circa l'osservanza delle norme per il contenimento dei consumi energetici per usi termici di cui alla Legge 30/4/76 n. 373 e del relativo regolamento di esecuzione emanato con D.P.R. 28/6/77 n. 1052. Inoltre, il progettista, il costruttore ed il Direttore dei Lavori dovranno presentare una dichiarazione congiunta che certifichi la rispondenza dei lavori eseguiti con la documentazione presentata.

6) Prima dell'ultimazione delle opere, dovrà essere stipulata la convenzione ex art. 35 della Legge 22/10/71 n. 865, il cui schema e' stato approvato dalla Giunta Municipale in data 3/10/89. Il contributo di cui all'art. 3 della Legge 28/1/77 n. 10, per la parte residenziale, e' stato determinato secondo la normativa CIMEP e verrà assolto nei tempi e con le modalità che saranno stabilite nella suddetta convenzione, mentre per la parte commerciale e' stato determinato il contributo relativo al costo di costruzione in L. 46.744.647.= ai sensi della deliberazione del C.C. del 13/7/88 e successive modifiche ed integrazioni.

7) Si concede lo scarico delle acque nella fognatura comunale alle seguenti condizioni:

   a) che vengano osservate le prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 del Regolamento di Fognatura.

   b) gli allacciamenti devono essere di diametro interno = cm. 20;

   c) gli allacciamenti di diametro interno = cm. 20 devono venir effettuati in corrispondenza agli sghembi predisposti nei condotti.

8) Prima dell'inizio dei lavori, in applicazione degli art. 3-9-10-17-21 del vigente Regolamento A.P. devono essere presi contatti con l'ufficio utenti del Settore Acquedotto per la definizione e/o modifica del contratto di utenza.

9) Il numero civico indicato nel presente provvedimento concessorio e' da intendersi a carattere provvisorio al solo fine dell'ottenimento degli allacciamenti di servizio di cantiere. A lavori ultimati e prima dell'occupazione dell'immobile dovrà essere richiesto all'U.T. Settore Controllo Stabili - Ufficio Toponomastica - ai sensi dell'art. 59 del vigente Regolamento Edilizio, il numero civico definitivo.

N.B.: Si richiama l'attenzione sull'art. 4 della Legge 5/11/71 n. 1086 che subordina l'inizio delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, alla preventiva denuncia delle opere stesse al Genio Civile.

L'ASSESSORE

Dott. Giovanni Manzone

COMUNE DI MILANO - POLIZIA PRIVATA

MEMORANDUM

Nella esecuzione dei lavori si dovrà avere speciale riguardo che:

1) non siano mai ingombrate le vie e gli spazi pubblici in modo da recare intralcio alla circolazione, adottando tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone ed alle cose, evitando quanto più è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere;

2) siano circoscritti e chiusi con assiti i luoghi destinati alle lavorazioni, inibendovi l'accesso alle persone estranee al lavoro;

3) siano richieste le autorizzazioni alle competenti autorità per le necessarie occupazioni del suolo pubblico o gravato di pubblico passaggio e che non siano in qualsiasi modo compromesse le preesistenti occupazioni del sottosuolo e soprasuolo concesse dalle stesse autorità. Le aree occupate in dipendenza dei lavori suindicati devono essere rimesse in pristino non appena i lavori saranno ultimati, o anche prima nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

4) sia usata ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprasuolo e sottosuolo, di pertinenza della pubblica amministrazione o di privati concessionari;

5) siano imbiancati gli assiti previsti al precedente punto 3) ed ogni altro riparo agli angoli salienti a tutta altezza, munendo gli angoli stessi di una lanterna rossa da mantenersi accesa dal tramonto all'alba, secondo l'intero orario della illuminazione delle vie e piazze pubbliche. Tale lanterna dovrà essere collocata in modo da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata;

6) siano richieste al Comune le visite degli organi di controllo delle costruzioni nelle diverse fasi in cui saranno realizzate, in modo da rendere detto controllo reale ed effettivo, sia ai fini igienici sia ai fini tecnici ed edilizi.

ORIGINALE

da trattenere in atti

RELAZIONE DI CONSEGNA

Milano,

Esatte L. 11650 per

bolli e diritti di segreteria.

L'INCARICATO

Il sottoscritto, nella sua qualità

di PRES

CIMI/80708736/87

dichiara di aver ritirata copia

della presente e n. 1/1 tipi.

+3 QTE

(FIRMA LEGGIBILE)

Milano,

TRASMESSA COPIA
AL COMANDO ZONA

1° - IN EVIDENZA da riprodurre

il 19

2° - I^ visita di controllo

IL CAPO RIPARTIZIONE

CONCESSIONE 980

ANNO 1991

BM - U.C.E.P.

457

COMUNE DI MILANO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

ATTI 33107.400/31/91

Milano 9 DIC. 1991

6232

CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE

in VIA DIOTTI, 45

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 1/2/91 atti P.M.

Visto il parere dell'Uffic. Sanitario espresso in data 9/7/91

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 25/7/91

Viste le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare gli artt. 1 e 4 della Legge 28-1-1977 n. 10 nonchè le norme contenute nei regolamenti di edilizia, d'igiene, di polizia e di fognatura;

Si da atto, ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 43 della Legge 5/8/78, n. 457, che nel progetto risultano essere rispettati i limiti concernenti l'altezza virtuale l'altezza netta, la superficie massima delle abitazioni e quelle per l'autorimessa o posto macchina, previste dal primo comma dell'art. 43 e dall'ultimo comma dell'art. 16 della Legge n. 457/78 e calcolate secondo le prescrizioni del D.M.LL.PP. 822/78 e dalla circolare C.E.R. n. 18 del 2 febbraio 1979.

Fatti salvi i diritti di terzi

RILASCIA CONCESSIONE

Alla Coop. Edilizia "Quattro Mura" S.r.l. - C.F. 04413670151 - c/o il Presidente Sig. Maggioni Giuseppe - Via P. Fornari, 46 - Milano.**********

TIPOGR. COMUNALE

per l'esecuzione delle seguenti opere: demolizione e ricostruzione di tavolati per modifiche nei boxes, cantine, servizi e scale, lieve modifica alla rampa al piano interrato; demolizione e ricostruzione di tavolati per modifiche interne e alla scala al piano terreno 1-2 e 3 con specifica funzione di laboratorio al piano terreno; lievi modifiche di facciata a variante a'sensi dell'art. 15 Legge 47/85 delle opere autorizzate con conc. n. 407 del 12/3/90, richiamate tutte le condizioni contemplate nella stessa,

in conformità del progetto approvato che si allega in copia con i numeri della presente concessione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei regolamenti locali d'igiene e di edilizia, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riesca solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonchè, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della presente concessione e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. All'uopo si richiamano, in particolare, le sanzioni di cui agli artt. 6, 7, 9 e 20 della Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

Condizioni:

1) Richiamato il disposto di cui all'art. 4 della Legge 28-1-1977 n. 10, e ad ogni conseguente effetto:

a) l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di un ANNO dalla data di rilascio della concessione;

b) la loro ultimazione dovrà avvenire entro il termine di del 12/3/93 dalla data suddetta.

L'ASSESSORE

P.e. Angelo Capone

BOTTICELLA MARINELLA

SETTORE EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO UCEP

Si trasmettono gli Atti alla DIREZIONE per l'emanazione del provvedimento.

IL CAPO UFFICIO

data 26 NOV. 1991

IL DIRETTORE DI SETTORE

Stralciare: - Al per C.d.Z.
- Avito alla parte

COMUNE DI MILANO
NULLA OSTA
25 LUG. 1991
Arch. Vitaliano Lacchini

COMUNE DI MILANO
SETTORE ED.PRIVATA
0031 -1 FEB91
UFFICIO PROTOCOLLO

TIPO APPROVATO
DA TRATTENERSI
IN ATTI.

ART. 220 T.U.L.S.
TIPI DI CUI AL PARERE
09 LUG. 1991
U.S.S.L. 75/I SERVIZIO
IGIENE PUBB. AMBIENTALE

TIPO ALLEGATO AL RAPPORTO
DEL SETT. CONTROLLO STABILI
PRIVATI IN DATA 24 [illegible] 1991
IN ATTI ..... 31/9/.....

IL FUNZIONARIO TECNICO
RES.
(Geometra [illegible] BROCCA)

ART. 220 T.U.L.S.
TIPI DI CUI AL PARERE
10 [illegible] 1991
U.S.S.L. 75/I SERVIZIO
IGIENE PUBB. AMBIENTALE

CONCESSIONE EDILIZIA
N. 086000
COMUNE DI MILANO
SETTORE [illegible]

arch. Gian Paolo Corda
Ordine Architetti Milano
n. albo 2261

NUOVA ARCA s.r.l.
NUOVO N. P.IVA 00842040966

Soc. Coop. 4 MURA s.r.l.
Sede Leg.: Via Orefici, 2 - MILANO 20123
Sede Amm.va P.Fornari 46 - MILANO 20146
Tel. (02) 4042002 - 4040825

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
arch. R.Biscardini
arch. G.Corda

COLLABORATORI
arch. G.Casiraghi

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

COMUNE DI MILANO

BAGGIO QUINTO ROMANO
PIANO ESECUTIVO B2 18.4
P.Z. 7 - VIE DIOTTI E COLLA

UNITA' DI INTERVENTO A
OPERATORE : COOP. 4 MURA

MILANO VIA FORNARI 46

PIANTE PIANO INTERRATO

VARIANTE IN CORSO D'OPERA - settembre 1990

TAVOLA
10

SCALA
1 : 100

DATA
Maggio 1987

AGG. 21-12-[illegible]
10- 3-[illegible]

COMUNE DI MILANO
COMMISSIONE EDILIZIA
25 LUG. 1991
NULLA OSTA

COMUNE DI MILANO
SETTORE ED. PRIVATA
00031 - 1 FEB 91
UFFICIO PROTOCOLLO

TIPO APPROVATO
DA TRATTENERE IN ATTI.

Arch. Vitaliano Lacchini

ART. 220 T.U.L.S.
TIPI DI CUI AL PARERE
09 LUG 1991
U.S.S.L. 75/I SERVIZIO
IGIENE PUBB. AMBIENTALE

TIPO ALLEGATO AL RAPPORTO
DEL SETT. CONTROLLO STABILI
PRIVATI IN DATA 24 APR. 1991
IN ATTI 31/91

IL FUNZIONARIO TECNICO
RESPONSABILE
(Geometra [illegible] MAROCCA)

ART. 220 T.U.L.S.
TIPI DI CUI AL PARERE
18 MAR. 1991
U.S.S.L. 75/I SERVIZIO
IGIENE PUBB. AMBIENTALE

COMUNE DI MILANO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
N. 000980 31 DIC. 91
EDILIZIA

NUOVA ARCA s.r.l.
NUOVO N. PARTITA IVA 00842040966

arch. Gian Paolo Corda
Ordine Architetti Milano
n. albo 2261

Soc. Coop. 4 MURA s.r.l.
Sede Leg.: Via Orefici, 2 - MILANO 20123
Sede Amm. v. P.Fornari 46 - MILANO 20146
Tel. (02) 4042002 - 4040825

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
arch. R.Biscardini
arch. G.Corda

COLLABORATORI
arch. G.Casiraghi

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

COMUNE DI MILANO

BAGGIO QUINTO ROMANO
PIANO ESECUTIVO B2 18.4
P.Z. 7 - VIE DIOTTI E COLLA

UNITA' DI INTERVENTO A
OPERATORE : COOP. 4 MURA
MILANO VIA FORNARI 46

PIANTE PIANO TERRA
VARIANTE IN CORSO D'OPERA - settembre 1990

TAVOLA 11

SCALA 1 : 100

DATA Maggio 1987

AGG. 21-12-87
10-3-88
12-7-88

B

3060

CARICO E SCARICO

VENDITA S.U. mq 28,94
R.A.I. 1/6

parete mobile

STOCCAGGIO
S.U. mq 35,23
R.A.I. 1/8

FUNZIONI COMPATIBILI
ex art. 8 NORME CIMEP
S.U. mq 50,65
Sup. aperture mq 6,15
R.A.I. 1/8

FUNZIONI COMPATIBILI ex art 8 NORME CIMEP
S.U. mq. 77,70 - Sup. aperture mq 7,25
R.A.I. 1/10

LABORATORIO DI PASTICCERIA

FUNZIONI COMPATIBILI
ex art. 8 NORME CIMEP

S.U.mq 3,03
R.A.I. 1/3

UFFICIO
S.U. mq 10,13
R.A.I. 1/6

parete mobile

SPOGLIATOI

S.U.mq 5,89
R.A.I. 1/6

S.U. mq 11,05
R.A.I. 1/6

P. 1700 %

POZZO

B

3060

CARICO E SCARICO

572

VENDITA S.U. mq 28,94
R.A.I. 1/6

682

STOCCAGGIO
S.U. mq 35,23
R.A.I. 1/8

572

parete mobile

FUNZIONI COMPATIBILI
ex art. 8 NORME CIMEP
S.U. mq. 50,65
Sup. aperture mq. 6,15
R.A.I. 1/8

FUNZIONI COMPATIBILI ex art 8 NORME CIMEP
S.U. mq. 77,70 - Sup. aperture mq 7,25
R.A.I. 1/10

FUNZIONI COMPATIBILI
ex art. 8 NORME CIMEP

LABORATORIO DI PASTICCERIA

1465

S.U. mq 3,03
R.A.I. 1/3

UFFICIO
S.U. mq 10,13
R.A.I. 1/6

S.U. mq 5,89
R.A.I. 1/6

SPOGLIATOI

S.U. mq 11,05
R.A.I. 1/6

P=17.00 %

5000

COMUNE DI M NO
COMMISSIONE EDILIZIA
2 5 LUG. 1991
NULLA OSTA

Arch. Vitaliano Lacchini

MUNE DI MILANO
TORE ED.PRIVATA
0031 -1 FEB91
CIO PROTOCOLLO

TIPO APPROVATO
DA TRATTENERE
IN ATTI.

ART. 220 T.U.L.S.
TIPI DI CUI AL PARERE
0 9 LUG. 1991
U.S.S.L. 75/I SERVIZIO
IGIENE PUBB. AMBIENTALE

TIPO ALLEGATO AL RAPPORTO
DEL SETT. CONTROLLO STABILI
PRIVATI IN DATA 24 A 1991
IN ATTI 31/9/

IL FUNZI NICO
RES
(Geometro BROCCA)

ART. 220 T.U.L.S.
TIPI DI CUI AL PARERE
1 0 MAG. 1991
U.S.S.L. 75/I SERVIZIO
IGIENE PUBB. AMBIENTALE

CONCESSIONE
N. 000980 del 9/12/91
COMUNE DI MILANO SETTORE

arch. Gian Paolo Corda
Ordine Architetti Milano
n. albo 2261

NUOVA ARCA s.r.l.
NUOVO N. P.IVA 00742040966

Soc. Coop. 4 MURA s.r.l.
Sede Leg.: Via Orefici, 2 - MILANO 20123
Sede Amm.v. P.Fornari 46 - MILANO 20146
Tel. (02) 4042002 - 4040825

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
arch. R.Biscardini
arch. G.Corda

COLLABORATORI
arch. G.Casiraghi

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

COMUNE DI MILANO

BAGGIO QUINTO ROMANO
PIANO ESECUTIVO B2 18.4
P.Z. 7 - VIE DIOTTI E COLLA

UNITA' DI INTERVENTO A
OPERATORE : COOP. 4 MURA

MILANO VIA FORNARI 46

PIANTE PIANO INTERRATO
VARIANTE IN CORSO D'OPERA - settembre 1990

TAVOLA
10

SCALA
1 : 100

DATA
Maggio 1987

AGG. 21-12-87
10- 3-88
12- 7-91

B

CANTINE

CONTATORI ENEL - SIP

LOCALE MACCHINE

IMMONDEZ.

ESALATORE ø 20

BOX

P=17.71%

P=17.00%

P=5.00%

15 16 17 18 19 20 21

20 250 15 250 15 270 = = = 15 300 20

510

210 200

A

ESALATORE ø 20

212

IMMONDEZ.

185

80 210

90 210

LOCALE MACCHINE

200

272

632

636

BOX

CANTINA

CANTINE

CONTATORI ENEL SX

22 23 24 25 26 27 28 29

16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29

261 307 291 272 272 295 307 261

435 140 153 142 145 = = 145 142 153 140 150 135 134

436 318 236 115

110 70 210 150 100 70

UFFICIO TECNICO
COORDINAMENTO LAVORI
COMMISSIONE EDILIZIA
13 LUG. 388
Modifica

ARCH. PAOLO SIMONETTI

Uff. Protocollo
Edilizia Privata
Pervenuta il
13 LUG. 1988
AL 350/89

COMUNE DI MILANO
N. 000497
CONCESSIONE

COMUNE DI MILANO
COMMISSIONE EDILIZIA
21 LUG. 1988
NULLA OSTA

Prof. Ercole Negroni

TIPO APPROVATO
DA TRATTENERE
IN ATTI.

arch. Gian Paolo Corda
Ordine Architetti Milano
n. albo 2261

NUOVA ARCA S.r.l.
(L'Amministratore Unico)

Soc. Coop. 4 MURA
Via Orefici n. 2 - T.875724
20123 MILANO

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
arch. R.Biscardini
arch. G.Corda

COLLABORATORI
arch. G.Casiraghi

COMUNE DI MILANO

BAGGIO QUINTO ROMANO
PIANO ESECUTIVO B2 18.4
P.Z. 7 - VIE DIOTTI E COLLA

TAVOLA
10

SCALA
1 : 100

IL COMMITTENTE

UNITA' DI INTERVENTO A
OPERATORE : COOP. 4 MURA
MILANO VIA FORNARI 46

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

PIANTE PIANO INTERRATO

DATA
Maggio 1987

AGG. 21-12-'87
10- 3-'88
12- 7-'88

-272

20 130 20

15 16 17 18 19 20 21

20 250 15 250 15 270 = = = 15 270 20

500

210/200

A

ESALATORE ø 20

IMMONDEZ.

LOCALE MACCHINE

CANTINE

BOX

CONTATORI

A 16 P 30

22 23 24 25 26 27 28 29

16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29

608 188 200 260 315 269⁵ 297²⁵ 295²⁵ 140 130 180 330 440 450 145 110 250 70 90 100 80 210 200 20 10 15 130 20

B

CANTINE

CONTATORI

A16 P30

LOCALE MACCHINE

IMMONDEZ.

ESALATORE ø20

BOX

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

UFFICIO TECNICO
COORDINAMENTO LAVORI
COMMISSIONE EDILIZIA
13 LUG. 88
Modifica
ARCH. PAOLO SIMONETTI

Uff. Protocollo
Edilizia Privata
Pervenuto il
13 LUG. 1988
AL 350/87

COMUNE DI MILANO
COMMISSIONE
EDILIZIA
21 LUG. 1988
NULLA OSTA

Prof. Ercole Negroni

COMUNE DI MILANO
N. 000407
CONCESSIONE

TIPO APPROVATO
DA TRATTENERE
IN ATTI.

arch. Gian Paolo Corda
Ordine Architetti Milano
n. albo 2261

NUOVA ARCA S.r.l.
(L'Amministratore Unico)

Soc. Coop. 4 MURA
Via Orefici n. 2 - T.875724
20123 MILANO

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
arch. R.Biscardini
arch. G.Corda

COLLABORATORI
arch. G.Casiraghi

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

COMUNE DI MILANO

BAGGIO QUINTO ROMANO
PIANO ESECUTIVO B2 18.4
P.Z. 7 - VIE DIOTTI E COLLA

UNITA' DI INTERVENTO A
OPERATORE : COOP. 4 MURA

MILANO VIA FORNARI 46

PIANTE PIANO TERRA

TAVOLA
11

SCALA
1 : 100

DATA
Maggio 1987

AGG. 21-12-'87
10 - 3-'88
12 - 7-'88

13
1108
13

B

3060

20 269⁵ 40 282⁵ 860²⁵ 326 291⁷⁵ 40 270²⁵ 310²⁵ 40 270²⁵ 310²⁵ 40 291⁷⁵ 860²⁵ 326 282⁵ 40 269⁵ 20

20 299⁵ 20

FUNZIONI COMPATIBILI
ex art. 8 NORME CIMEP
S.U. mq. 57,70
Sup. aperture mq. 11,55
R.A.I. 1/5

FUNZIONI COMPATIBILI ex art. 8 NORME CIMEP
S.U. mq. 100,56 - Sup. aperture mq. 14,70
R.A.I. 1/7

AREAZIONE FORZATA
12 VOLUMI ORA

FUNZIONI COMPATIBILI
ex art. 8 NORME CIMEP

475 1260 475

1033 528 618 578 450

380 245 505 680 163

SUPERFICIE UTILE
SUP. LOGGE E BALCON
VANO
SUPERFICIE UTIL
SUP. APERTURE
RAP. AEROILL.

Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia
Unità Servizi Generali - Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie

Milano, 24 febbraio 2020

TENTI MAURO ANGELO
VIA FRANCESCO KORISTKA 11
20154 MILANO (MI)

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 90004 del 18/02/2020 - Prog. 5241/2020 – VIA DIOTTI BENEDETTO 45

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 1122173/2007 – W.F. 212/2008richiesti risultano irreperibili.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI
Roberto Laganà

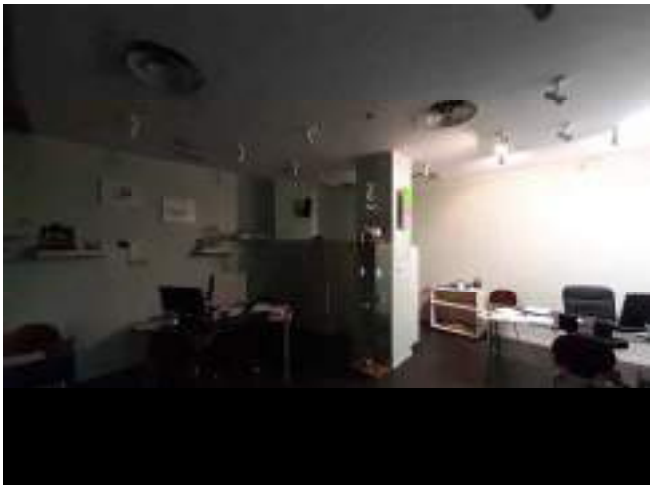
(firmato digitalmente)

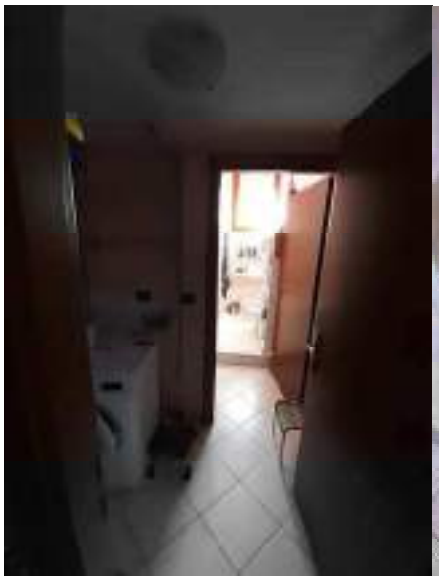
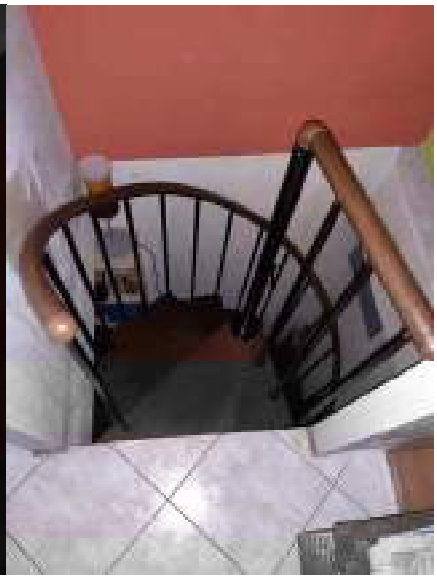
Responsabile: DiVincenzo Vittoria
Pratica trattata da: Sanna Andrea
Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – Via Bernina 12 – piano terra

Comune di Milano - Prot. 02/03/2020.0112786.U. -

Via Bernina, 12 – 20158 - Milano
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)
Fax +39.02.884.66976 – Email: SueVisure@comune.milano.it

ALLEGATO “D” - Rilievo fotografico



ALLEGATO “E” – Invio copia relazione

- **Attestazione invio perizia debitrice/debitore esecutata/o**
- **Attestazioni invio telematico / telefax creditori**

Gmail **Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>**

Procedura esecutiva n. 1306/2019 - UBI BANCA / - Inoltro perizia

1 messaggio

Mauro Tenti <mat@maurotenti.com> 25 novembre 2020 18:29
A: Info StudioMonti&Parazzini <info@montieparazzini.it>, tizi17@libero.it, studiolegalebarretta@gmail.com

Egr. Avv. Parazzioni - legale UBI Banca
Gent. Avv. Netti - legale Condominio Diotti
Egr. Avv. Barretta - Custode Giudiziale

unisco alla presente elaborato peritale di stima del benei (laboratorio ed accessori) di Via Diotti 456 - Milano

Cordiali saluti

Mauro Tenti

--
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti
Via Francesco Koristka 11 - 20154 Milano
Cell. 368-3658220 - Fax 02-45500620
www.maurotenti.com - mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Mail priva di virus. www.avg.com

relazione.pdf
17032K

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PER LA VENDITA

A. Laboratorio e cantine sito in Via Diotti, al civico 45, in ragione di:

Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;

Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione legale dei beni;*

Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione legale dei beni;*

Composto da ampia superficie ad uso laboratorio con doppi servizi igienici, al piano terreno, ed accessori (cantine) al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **275,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per l'Area 1/1 C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare con sede in Milano - 80101970152;

Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxx, nato *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

Nuda Proprietà Superficiaria per 1/2 - Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, nata *in Xxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni;*

descrizione:

Fg. n. 328 ; Mapp. n. 316, Sub. 2 - Cat C/3; classe 10, consistenza mq. 241; sup. catastale Tot. 255 mq. - posto al piano T-S1; rendita € 1.169,98. Variazione del 03.07.2018 protocollo n. MI0284995 in atti dal 03.07.2018 Aggiornamento Planimetrico (n. 97262.1/2018)

Coerenze del Laboratorio, in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – Via Diotti ed enti comuni; Est - proprietà di terzi mapp. 81; Sud / Ovest - area comune;

Coerenze della cantina (verso strada), in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – intercapedine comune; Est - vano scala A; Sud - corridoio comune; Ovest - cabina Enel;

Coerenze della cantina (lato interno), in blocco unico, da nord in senso orario:

Nord – cabina Enel; Est - corridoio comune e box sub 15; Sud - area comune di manovra; Ovest - ente comune;

Salvo errori ed omissioni

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxx e Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A., a firma del Dott. Orazio De Giovanni (Notaio in Milano) in data 19.11.2007 al Rep. n. 238964/13761, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 06.12.2007 ai nn. 92442/21023.
Importo capitale: € 235.000,00 - Importo ipoteca : € 352.500,00 - Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxx e Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A., a firma del Dott. Orazio De Giovanni (Notaio in Milano) in data 19.11.2007 al Rep. n. 238965/13762, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 06.12.2007 ai nn. 92443/21024.
Importo capitale: € 165.000,00 - Importo ipoteca : € 247.500,00 -Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore di Equitalia Esatri S.p.A., in data 22.10.2010 al n. 17396/68, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 28.10.2010 ai nn. 64398/13644. Importo capitale: € 35.143,86 - Importo ipoteca : € 70.299,72 - Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca legale: derivante da atto contro Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore di Equitalia Nord S.p.A., in data 14.04.2015 al n. 6455/6815, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 20.04.2015 ai nn. 20730/3212. Importo capitale: € 24.278,22 - Importo ipoteca : € 48.556,44 - Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione: derivante da Atto contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, a favore di Agenzia delle Entrate, in data 07.09.2017 al n. 10344/6817, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate Riscossione – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 11.09.2017 ai nn. 63624/11187. Importo capitale: € 46.748,62 - Importo ipoteca : € 93.497,34 - Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Pignoramento: gravante sulla quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà superficiaria contro Xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxx e Xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxx, derivante da atto giudiziario contro la medesima e a favore di UBI Banca S.p.A.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Rep. n. 25411 del 23.09.2019; trascritto a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 30.10.2019 ai nn. 80686/54772. Credito maturato all'atto di pignoramento € 184.782,00= oltre interessi e spese successive occorrenti tutte. Riferito al bene Fg 328 - Mapp. 316 - sub. 2

Restrizione Beni: derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Dott. Franco Novelli (Notaio in Milano) in data 18.09.2007 al Rep. n. 98894/9849, annotata a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 08.04.2011 ai nn. 3188/20606
Formalità di riferimento: Iscrizione n° 10483 del 1990