



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1017/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]
CREDITORE INTERVENTUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. SIMONETTA SCIRPO**
CUSTODE: **AVV. FRANCESCO DE ZUANI**

Data nomina: 07/03/2019 - Data giuramento: 11/03/2019

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 18/12/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Marco Domenico Cuzzola

con studio in Milano, Via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
Lotto 1	3
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	3
2.1 Zona	3
2.2 Edificio	4
2.3 Beni facenti parte del lotto	6
2.4 Superficie commerciale.....	8
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	9
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	9
2.7 Giudizio di comoda divisibilità	9
3. STATO DI POSSESSO	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	10
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
5.1 Attuale proprietario.....	11
5.2 Precedenti proprietari.....	12
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE	12
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	12
7.1 Pratiche edilizie.....	12
7.2 Situazione urbanistica.....	12
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	13
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	13
8.1 Conformità edilizia.....	13
8.2 Conformità catastale.....	13
8.3 Conformità urbanistica.....	13
9. VALUTAZIONE DEI BENI	14
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	16
ALLEGATI	18



INDICE SINTETICO

LOTTO 1:

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Padova n. 29, piano 3-5
Categoria: _____ appartamento A/4
Dati Catastali: _____ foglio 233, particella 204, subalterno 709
Diritto e quota: _____ **piena proprietà per 1/1**
Stato di possesso: _____ **occupato**
Conformità edilizia: _____ **non conforme**
Conformità catastale: _____ **conforme**
Conformità urbanistica: _____ **conforme**
Superficie comm. lorda: _____ **47,50 m²**

Valore di mercato stimato _____ **€ 61.750,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 53.400,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 42.700,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)



Lotto 1

Sito in Milano, Via Padova n. 29

Appartamento

con solaio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

- **Dati identificativi:** foglio 233, particella 204, subalterno 709;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 356,36;
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Padova n. 29, piano 3-5;
- **Intestati:** [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 protocollo n. MI1120899 in atti dal 20/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90577.1/2007);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 20/12/2006 protocollo n. MI0790153 in atti dal 20/12/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 85526.1/2006).

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Dell'appartamento:** ballatoio e vano scala comune; altro mappale; via Padova; altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- **Del solaio:** corridoio comune; altro mappale; via Padova; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Milano, in Via Padova n. 29, in zona periferica Nord-Est a funzione residenziale con la presenza di numerose attività commerciali e terziarie, nelle vicinanze di Piazzale Loreto.

Il traffico nella zona è intenso e i parcheggi sono scarsi, per soli residenti e/o a pagamento.



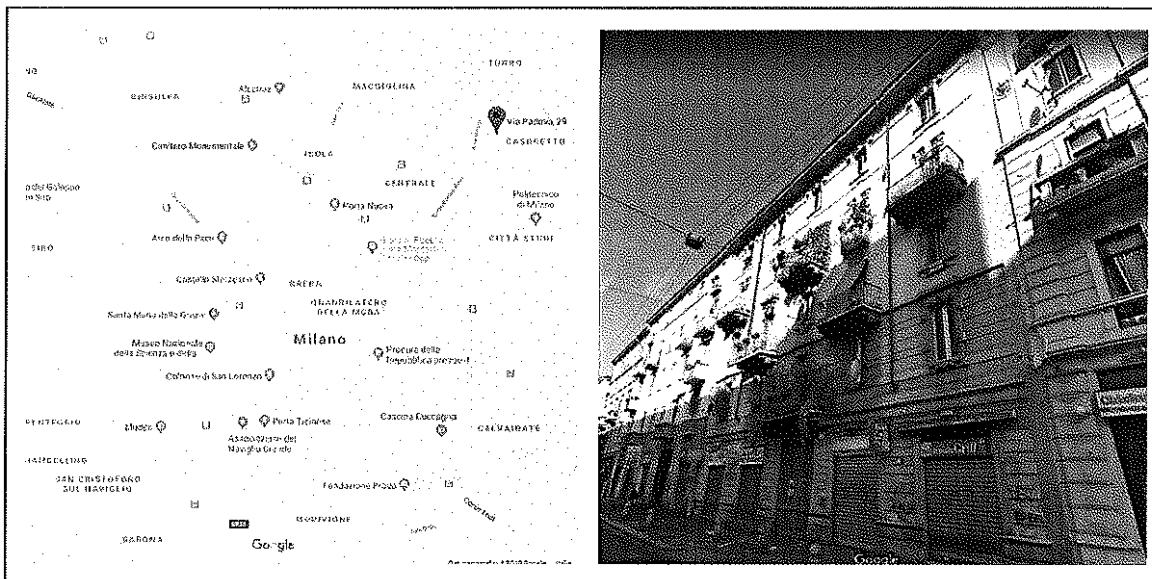


Fig. 1: inquadramento territoriale

Fig. 2: vista dell'edificio da strada

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, polizia, vigili del fuoco, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Tram distante 500 m (Linea 1); Autobus distante 250 m (Linee 55, 56, 62, Z311); metropolitana distante 500 m (Linea M1 Rossa e Linea M2 Verde - fermata Loreto); ferrovia distante 2 km (Stazione Milano Centrale); imbocco autostradale distante 4,5 km.

2.2 Edificio

Trattasi di edificio di livello popolare, del tipo a ringhiera, a destinazione residenziale con accesso direttamente da strada attraverso portone in metallo. Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra oltre a piano sottotetto e si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.





Fig. 3: immobile via Padova 29

Fig. 4: androne comune

Fig. 5: corte interna comune

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Scarso
<i>Portone di ingresso:</i> portone di ingresso (pedonale e carraio) ad ante a battente in metallo. Si riferisce al portone di accesso allo stabile.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti dell'androne comune.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti degli spazi comuni.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione degli spazi comuni.	Normale
<i>Pavimentazione esterna:</i> in cemento e ciottolato. Si riferisce alla pavimentazione della corte interna comune.	Normale
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Normale
<i>Scale:</i> rivestimento in pietra.	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> audio – conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia – conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> non presente.	---
<i>strutture:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Copertura:</i> in legno a falde non praticabile.	Normale



Solai: in assito di legno. Normale

Strutture verticali: struttura in muratura portante. Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di **appartamento** ubicato al piano terzo, con doppio affaccio (su corte interna comune e su via Padova).

L'appartamento è così composto: ingresso su cucina, disimpegno, bagno e camera con balcone con affacci su via Padova.

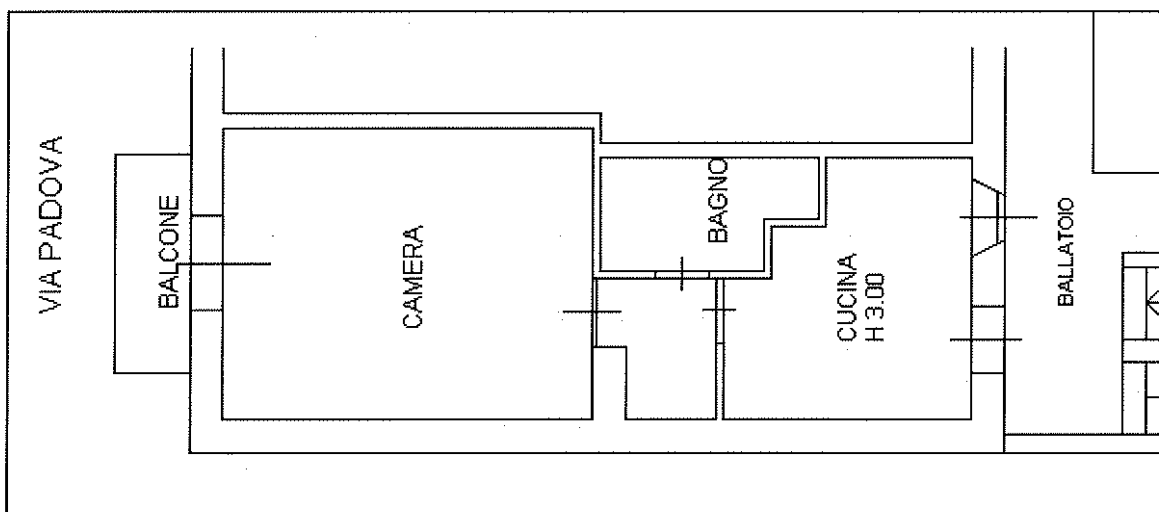


Fig. 6: estratto planimetria catastale

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,96 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi scarso.

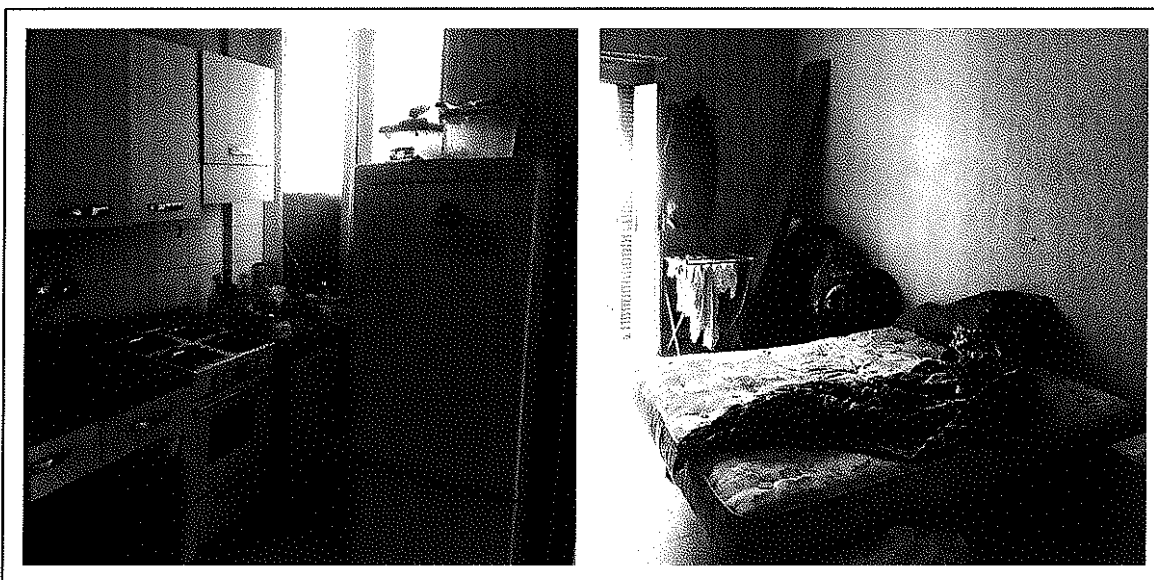


Fig. 7: cucina

Fig. 8: camera



Descrizione dettagliata:

componenti edilizie unità immobiliare:		stato di manutenzione
Ingresso/Cucina	Portone di ingresso: portoncino blindato ad anta battente in legno.	Normale
	Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: realizzati in piastrelle di ceramica e intonaco tinteggiato.	Scarso
	Plafoni: realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
	Infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio con vetrocamera, persiane in legno ad ante battenti e grata in ferro antintrusione.	Normale
Camera	Infisso interno: anta scorrevole esterna.	Pessimo
	Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.	Scarso
	Plafoni: in intonaco tinteggiato.	Scarso
	Infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio con vetrocamera e persiane scorrevoli in legno.	Normale
Bagno	Infisso interno: anta scorrevole in legno.	Scarso
	Pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica.	Scarso
	Rivestimenti interni: realizzati in piastrelle di ceramica e intonaco tinteggiato.	Scarso
	Plafoni: realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
Disimpegno	Infisso interno: anta scorrevole esterna.	Pessimo
	Pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.	Scarso
	Plafoni: realizzati intonaco tinteggiato.	Scarso
Balcone	Pavimentazione esterna: in piastrelle di cotto.	Normale
	Balaustra/ringhiera: ringhiera in metallo smaltato.	Normale
Impianti	Elettrico: sottotraccia - conformità: non a norma.	Normale
	Termico e ACS: impianto autonomo - diffusori: radiatori in alluminio - conformità: non conosciuta.	Normale

Nota: Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.



Corpo A1: Solaio

Il **solaio**, posto al piano quinto (sottotetto), è costituito da un unico vano della superficie utile di circa 2,50 m² (fino all'altezza di 1,50m) ed ha un'altezza interna massima di circa 2,30 m.

La divisione tra gli spazi comuni e gli stessi solai al piano sottotetto è realizzata mediante assi di legno.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi scarso.



Fig. 9: ingresso comune al piano sottotetto

Fig. 10: vano solaio

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del solaio:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Porta di ingresso: ad anta realizzata in listelli di legno.</i>	Pessimo
<i>Pavimentazione interna: in cotto.</i>	Scarso
<i>Rivestimenti interni: al rustico.</i>	Scarso

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;



3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2;
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%;
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.3	46,00	1,00	46,00
Balcone P.3	3,00	0,25	0,75
Solaio P.5	3,00	0,25	0,75
totale	52,00		47,50

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

L'Attestato di Prestazione Energetica **NON** risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'immobile non è dotato di ascensore.

Il costo complessivo dell'impianto potrebbe essere di circa € 50.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.



3. STATO DI POSSESSO

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

Alla data del sopralluogo effettuato in data 29/05/2019 l'immobile risulta **occupato** da [REDACTED] e famiglia con regolare contratto di affitto.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che il nome dell'esecutato [REDACTED] è presente come dante causa nel **contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'Art. 2 comma 1 della L. 09/12/1998 n. 431)** stipulato il 28/09/2017 e registrato a Milano 2 il 28/09/2017 al n. [REDACTED] nel quale il sig. [REDACTED] (esecutato) concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione di stima al sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] CF [REDACTED], per anni 4+4 a decorrere dal 28/09/2017 (e fino al 28/09/2021) per il canone annuo complessivo di € 4.800,00 oltre ad € 1.600,00 annui per spese condominiali di gestione ordinaria.

Rif: Allegato E. Contratto di locazione.

Nota: il sig. [REDACTED] (esecutato) risulta residente in Cinisello [REDACTED] dal 06/10/2006. (Rif: Allegato I. Certificati anagrafici).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno.

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 21/12/2006 a firma Notaio Villa Alberto, ai nn. [REDACTED] repertorio, iscritta il 16/01/2007 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: € 138.000,00.

Importo ipoteca: € 276.000,00.



Ipoteca legale, atto del 08/09/2009 a firma Equitalia Esatri Spa ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 14/09/2009 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro [REDACTED]

Importo capitale: € 42.248,94.

Importo ipoteca: € 84.497,88.

Ipoteca legale, atto del 28/01/2011 a firma Equitalia Esatri Spa ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 03/02/2011 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro [REDACTED]

Importo capitale: € 30.133,83.

Importo ipoteca: € 60.267,66.

Ipoteca legale, atto del 27/12/2012 a firma Equitalia Esatri Spa ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 14/01/2013 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro [REDACTED]

Importo capitale: € 376.267,85.

Importo ipoteca: € 752.535,70.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, del 29/05/2015 al n. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 14/10/2015 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di **Condominio di Viale Padova n. 29** contro [REDACTED]

Pignoramento, del 16/02/2018 al n. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 21/03/2018 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di **Condominio di Viale Padova n. 29** contro [REDACTED]

Pignoramento, del 16/02/2018 al n. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 30/05/2018 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di **Condominio di Viale Padova n. 29** contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 21/12/2006 ad oggi) in forza di atto di compravendita



del 21/12/2006 rep. [REDACTED] a firma Notaio Villa Alberto di Milano, trascritto a Milano 1 il 16/01/2007 ai nn. [REDACTED]

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (proprietario dal 02/05/2002 al 21/12/2006) in forza di atto di compravendita del 02/05/2002 rep. [REDACTED] a firma Notaio Ciancimino Sergio di Cassano D'Adda, trascritto a Milano 1 il 16/05/2002 ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (proprietaria ante ventennio fino al 02/05/2002).

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (proprietario ante ventennio fino al 02/05/2002).

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 1.000,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 2.000,00
Millesimi:	24,24

Rif. Allegato G. Informazioni Contabili da Amministratore

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data **antecedente al 1° settembre 1967**.

In seguito a Richiesta di Visura del 14/03/2019 PG 118399/2019 Progr. 8790/2019 è emerso che, come da comunicazione dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Milano, gli atti edilizi relativi all'immobile oggetto della presente relazione di stima risultano **IRREPERIBILI** e non risultano pratiche relative ad eventuali modifiche interne nel decennio 1997/2007.

7.2 Situazione urbanistica

PGT - Piano di Governo del Territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 e s.m.i., l'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii).



Norme tecniche di attuazione ed indici: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) Tessuti Urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- Contesti archeologici - Tracciati stradali storici e zone sensibili (Fasce di 100 m).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

Nonostante l'irreperibilità degli atti di fabbrica ma in considerazione della mancanza di pratiche depositate per modifiche interne nel decennio 1997/2007 il perito valutatore presuppone che, nella peggiore delle ipotesi e anche alla luce dell'aggiornamento della planimetria catastale del 2006 per "diversa distribuzione degli spazi interni" (*VARIAZIONE del 20/12/2006 protocollo n. MI0790153 in atti dal 20/12/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE n. 85526.1/2006*), le opere siano state eseguite in assenza di titolo.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, l'immobile viene considerato **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00 (stimati);
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

8.2 Conformità catastale

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

La planimetria catastale risulta **conforme** allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

L'immobile risulta **conforme**.



9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it

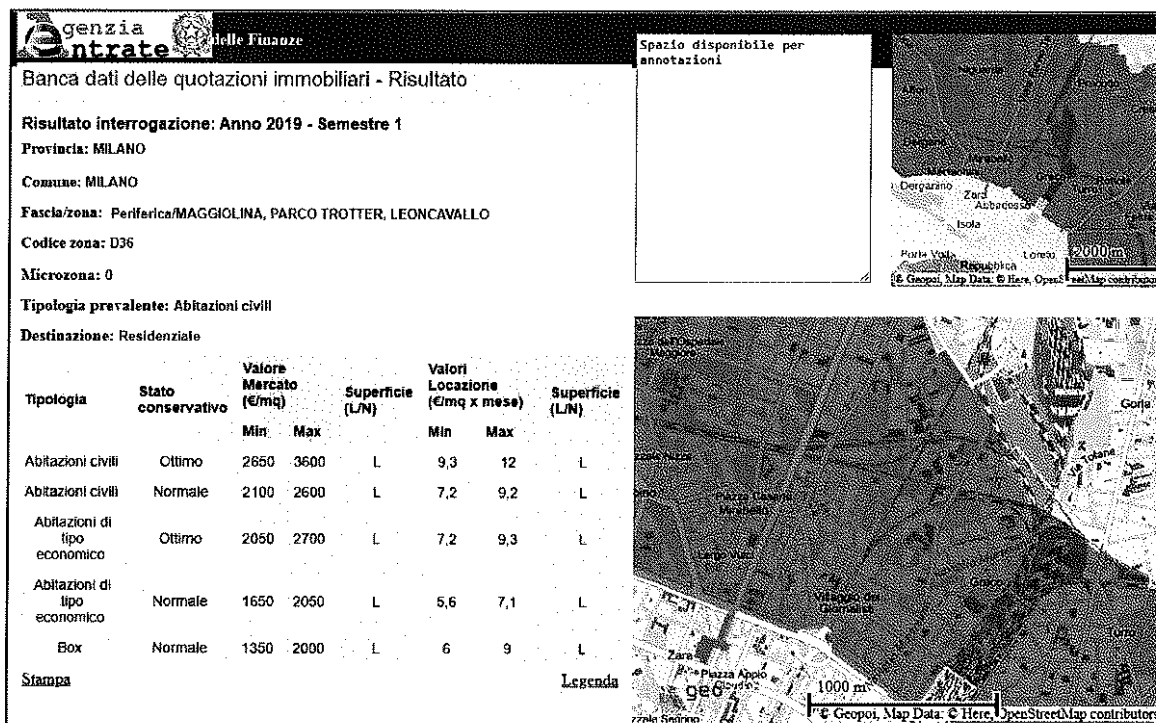


Fig. 11: risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2019 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale, compresi tra €/m² 1.650 (min) e €/m² 2.050 (max).



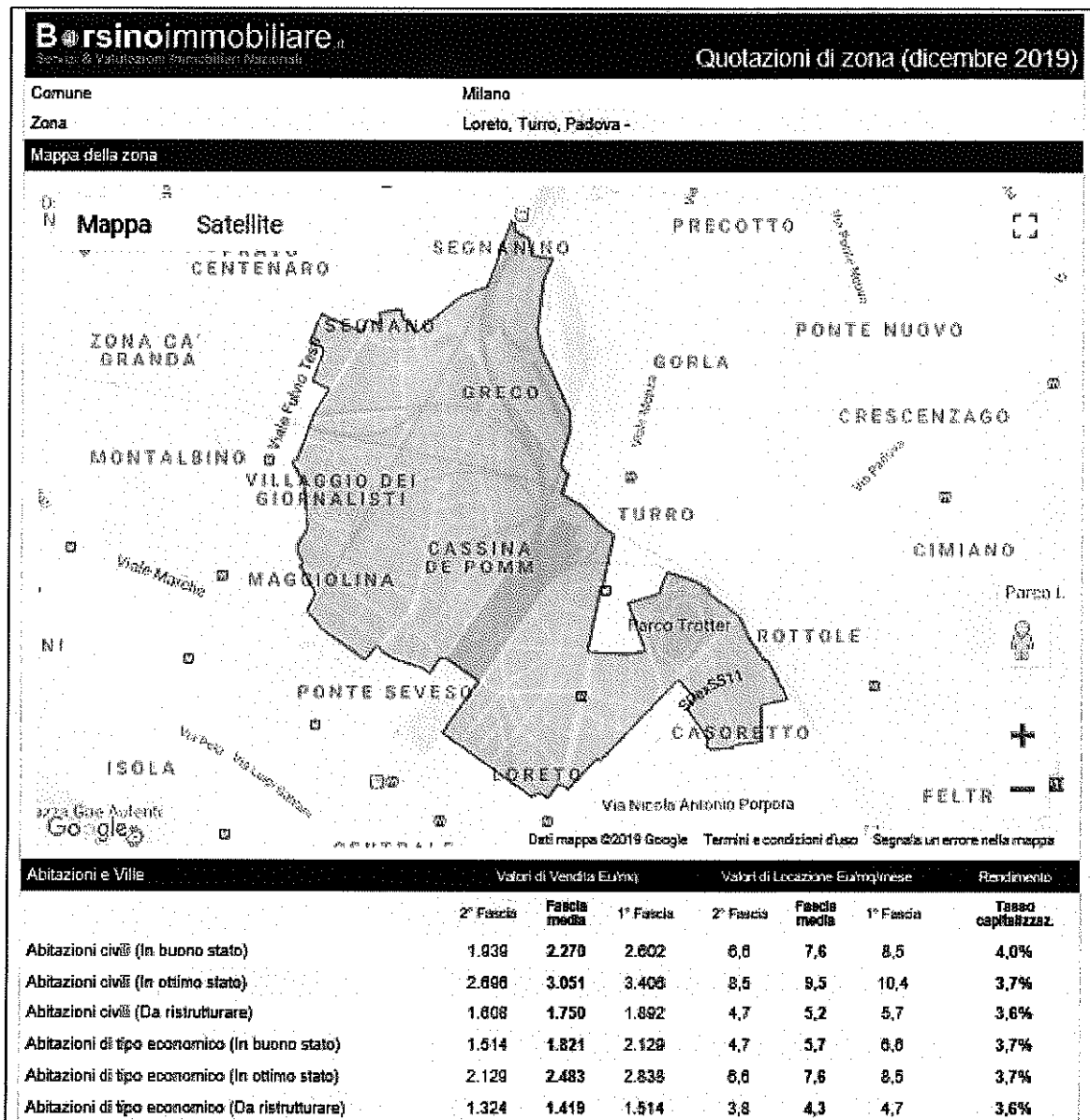


Fig. 12: risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - Zona Loreto, Turro Padova - (consultazione dicembre 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)" che risultano compresi tra €/m² 1.324 (seconda fascia) e €/m² 1.514 (prima fascia).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.300,00 €/mq**.



descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A-A1	47,50	1.300,00	€ 61.750,00	€ 61.750,00
Lotto 1			€ 61.750,00	€ 61.750,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.500,00
Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	-€ 3.075,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 53.425,00

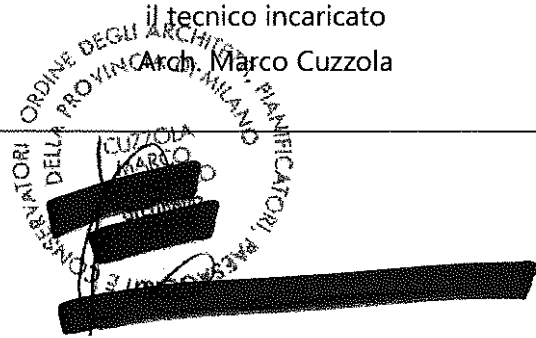
Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Libero:	€ 53.425,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	€ 53.400,00
Occupato:	€ 42.740,00
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
arrotondato:	€ 42.700,00



Data del sopralluogo:29/05/2019
Data della valutazione:.... 18/12/2019
Data della relazione: 18/12/2019

Il tecnico incaricato
Arch. Marco Cuzzola



ALLEGATI

- A. Fotografie via Padova 29
- B. Visura catastale storica via Padova 29
- C. Planimetria catastale via Padova 29
- D. Atti di provenienza via Padova 29
- E. Contratto di locazione via Padova 29
- F. Ispezione ipotecaria via Padova 29
- G. Informazioni contabili da Amministratore
- H. Certificati anagrafici esecutato ed occupante





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.18.37 Segue

Visura n.: T22211 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 233 Particella: 204 Sub.: 709

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		233	204	709	2		A/4	5	3 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte*: 49 m ²	Euro 356,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PADOVA n. 29 piano: 3-5;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 233 - Particella 204

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2007

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		233	204	709	2		A/4	5	3 vani		Euro 356,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 protocollo n. MH120899 in atti dal 20/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90577.1/2007)
Indirizzo	VIA PADOVA n. 29 piano: 3-5;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.18.37 Segue

Visura n.: T22211 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2006

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		233	204	709	2		A/4	5	3 vani		Euro 356,36	VARIAZIONE del 20/12/2006 protocollo n. MI0790153 in atti dal 20/12/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 85526.1/2006)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA PADOVA n. 29 piano: 3-5; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

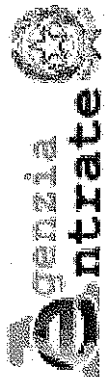
N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2007 Repertorio n. [redacted] ante [redacted] Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPR.AVENNITA ([redacted])				

Situazione degli intestati dal 20/12/2006

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1 fino al 21/12/2006
VARIAZIONE del 20/12/2006 protocollo n. MI0790153 in atti dal 20/12/2006 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 85526.1/2006)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

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		233	204	29	2		A/5	5	2 vani		Euro 222,08 L. 430.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo Notifica													
, VIA PADOVA n. 29 piano: 3-5;													
										Partita	281494	Mod.58	-



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.18.37 Fine

Visura n.: T22211 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		233	204	29	2		A/5	5	2 vani		L. 700	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA PADOVA n. 29 piano: 3-5;												
Notifica Parfita 281494 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 02/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/12/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/05/2002 Trascrizione in atti dal 20/05/2002 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: CASSANO D'ADDA			

Situazione degli intestati dal 06/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 02/05/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 02/05/2002
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1990 Voltura in atti dal 28/10/1995 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: CODOGNO Registrazione: UR Sede: CODOGNO Volume: IV n. 465 del 25/09/1990 (n. 205682.1/1991)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 06/09/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 06/09/1990
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

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

Dichiarazione protocollo n. MI0790153 del 20/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Padova

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 233
Particella: 204
Subalterno: 709

Compilata da:
Luppino Marco

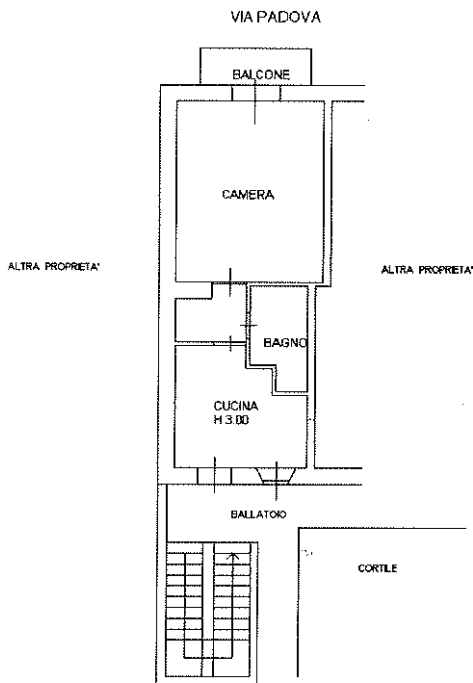
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

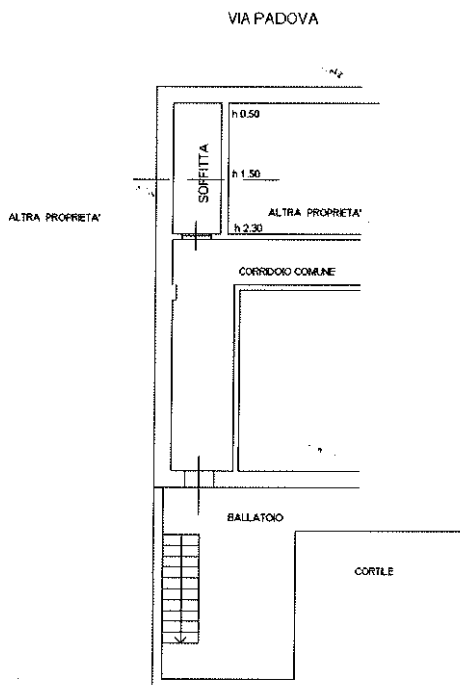
N. 10213

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



PIANO QUINTO SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2019 - n. T19598 - Richiedente: CZZMCD65T06F537E

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 233 - Particella: 204 - Subalterno: 709 >
VIA PADOVA n. 29 piano: 3-5;

Codice Ufficio: R1Q
Data di registrazione: 12/01/2007
Serie: 1T
Numero: 530
Sottonumero: 0

COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti :

[REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
domiciliato a [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
cittadino egiziano munito di permesso di soggiorno rilasciato
dalla Questura di Milano n. [REDACTED] in data 2 dicembre 2005 avente
scadenza il giorno 11 gennaio 2007;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il
giorno [REDACTED] domiciliato in [REDACTED] n.
[REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

cittadino egiziano munito di regolare permesso di soggiorno in
Italia n. [REDACTED] rilasciato dalla Questura di Milano in data 26
aprile 2005 e scadente il 25 aprile 2007

si conviene e si stipula quanto segue:

1°) Il signor [REDACTED] dichiara di vendere, come vende al signor
[REDACTED] che accetta ed acquista

In Comune di MILANO, Via Padova n. 29:

appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano
composto da due locali e servizi con annesso vano di solaio al
quinto piano

Il tutto già identificato al CATASTO dei FABBRICATI di detto
comune come segue:

Foglio 233 - mappale 204 sub. 29 ed ivi censito come segue:

Foglio 233 (duecentotrentatre), mappale 204 (duecentoquattro) sub
709 (settecentonove) - Via Padova n. 29 - P 3-5 - Categoria A/4 -
Classe 5 - Vani 3 - R.C.Euro 356,36

Coerenze in contorno e in senso orario dell'appartamento:

proprietà di terzi per due lati, via Padova, proprietà di terzi

Coerenze in contorno e in senso orario del solaio:

Stabile di Via Padova n. 31, Via Padova, corridoio di accesso,
solaio di terzi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di
comproprietà degli enti comuni condominiali del fabbricato.

2°) Quanto in contratto si intende venduto ed acquistato a corpo e

non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale, manutenzione e stabilita' in cui si trova, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi ed infissi, azioni e ragioni, servitu' attive e passive anche non apparenti e discontinue, subentrando la parte acquirente in pieno luogo e stato alla parte venditrice per ogni rapporto inerente.

3°) La presente vendita viene convenuta per il concordato prezzo di Euro 130.000,00 (centotrentamila/00) somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con formale promessa di null'altro avere a pretendere al riguardo, con rinuncia all'ipoteca legale.

La parte acquirente, ai sensi del comma 497 articolo 1 della Legge 23.12.2005 n. 266 ("Legge Finanziaria 2006"), chiede che la base imponibile per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986 (cosiddetto valore catastale) che dichiara essere pari ad Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00).

4°) Si dà atto che con oggi stesso la parte acquirente viene immessa nel possesso giuridico di quanto in contratto.

La materiale consegna anche per ogni effetto di godimento sarà effettuata in data odierna.

Dalla materiale consegna quindi sono e saranno a suo favore e carico di parte acquirente tutti i frutti ed oneri relativi mentre imposte, tasse e spese condominiali precedenti si intendono ad esclusivo carico della parte venditrice.

5°) La parte venditrice sta garante circa la regolarità della proprietà e la sua esenzione da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli vincoli di prelazione, nonché da oneri e pesi di sorta, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, il 16 maggio 2002 ai nn.

██████████ in favore della ██████████ che verrà estinta e cancellata a cura e spese della parte venditrice nel più breve tempo possibile

per il che si impegna alla più ampia manutenzione del presente contratto anche per ogni caso di evizione.

6°) In ordine alla provenienza la parte venditrice riferisce che quanto in contratto ad essa pervenne in forza di atto in data 22 maggio 2002, n. ██████████ Rep. dott. ██████████ Notaio in Cassano d'Adda, registrato a Gorgonzola - Atti Privati il 17 maggio 2002 al n. ██████████ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 16 maggio 2002 n. ██████████ atto al quale si fa ogni e più ampio riferimento per patti, condizioni e planimetrie in esso contenute come se le risultanze dello stesso fossero qui integralmente riportate.

La parte venditrice dichiara che la presente vendita non è effettuata nell'esercizio di una impresa commerciale.

Tutte le spese e tasse del presente atto, inerenti e dipendenti,

si intendono ad esclusivo carico della parte acquirente.

La parte acquirente, agli effetti fiscali, dichiara di non essere in rapporto di coniugio ne' parente in linea retta con la parte venditrice.

A' sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, la parte acquirente dichiara:

- di risiedere nel Comune ove e' sito l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprieta', usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune in cui e' situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprieta', usufrutto, uso, abitazione e nuda proprieta' su altra casa di abitazione acquistata dalla medesima parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e successivi provvedimenti cosi' come elencati all'art. 3 comma 131 della predetta Legge n. 549/95;
- che l'immobile acquistato e' destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 Agosto 1969.

Le parti, per quanto occorrer possa, dichiarano espressamente di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.12 della Legge 13 maggio 1988 n.154.

Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:

- a' sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto e' parte di fabbricato costruito in conformita' alla licenza edilizia in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in data 24 settembre 1990 e' stata presentata al Comune di Milano, Consiglio di Zona n. 10, comunicazione prot. 1864 ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e che successivamente in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzazioni.

Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 le parti dichiarano ai sensi del art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223:

Plusvalenza immobiliare

La parte venditrice signor ██████████ dichiara che la presente vendita NON da' luogo a realizzazione di "plusvalenza immobiliare", avendo adibito a propria abitazione principale quanto ceduto per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la presente cessione.

Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 le parti da me Notaio previamente ammonite circa le responsabilita' penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano ai sensi del art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223:

- che il corrispettivo pattuito per la presente vendita e' stato versato come segue:

- Euro 1000,00 mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data 15 novembre 2006 tratto su [redacted] Filiale di Milano n. [redacted]

- Euro 75.292,60 mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna dalla [redacted] Filiale di Milano n. [redacted] ad estinzione del mutuo garantito dall'ipoteca gravante l'immobile in oggetto;

- Euro 52.707,40 mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna dalla [redacted] Filiale di Milano a favore della parte venditrice; n. [redacted]

- Euro 1000,00 versati prima d'ora in contanti

la sola parte acquirente dichiara di essersi avvalsa dell'agenzia immobiliare [redacted] con sede in [redacted] Partita IVA [redacted] e di avere corrisposto alla stessa l'importo di Euro 4680,00 (IVA compresa) mediante assegno circolare non trasferibile messo in data odierna dalla Banca [redacted] di Milano n. [redacted]

All'originale firmato:

[redacted]
[redacted]
N. [redacted] ep. N. [redacted] Raccolta

AUTENTICAZIONE

In Milano, Via Torino angolo Via San Vito

Presso gli Uffici della [redacted] per azioni

l'anno 2006 (duemila sei) questo giorno 21 (ventuno) del mese di dicembre.

Certifico io sottoscritto Dott. [redacted], notaio residente in Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che i signori:

[redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted] domiciliato a [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] domiciliato in Milano [redacted] artigiano, della cui identita' personale sono certo, cittadini egiziani regolarmente soggiornanti in Italia hanno firmato in mia presenza e vista.

Attesto altresì io Notaio che le parti, previamente ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso in mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui sopra.

All'originale firmato:

Dr. [redacted] notaio

arch. Marco Domenico Cuzzola

ctu tribunale Milano

OGGETTO: richiesta informazioni: [REDACTED]

[REDACTED] cf [REDACTED]

[REDACTED] (rge) [REDACTED]

Comunico che il soggetto sopra indicato risulta come dante causa nel contratto di locazione (allegato) 9829/3T/2017 UT MI 2 – TNM.

referente: [REDACTED]

responsabile del procedimento [REDACTED]

il funzionario delegato
Wladimiro Curatolo
firma su delega del direttore provinciale
Daniela Paola Cammilli

(firmato digitalmente)

Copia predisposta ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 82/2005 – Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data 28/09/2017 in MILANO

il sig. [REDACTED]
nato [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED]
Identificato con CARTA D'IDENTITA' n. [REDACTED] rilasciata da COMUNE
di seguito indicato come Locatore

e
il Sig. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED] Via [REDACTED]
identificato a mezzo di CARTA D'IDENTITA' [REDACTED] rilasciata da COMUNE
permesso n. il 0982740
di seguito indicato come Conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in MILANO (prov.MI) Via PADOVA 29

piano 3 composta da n. 2 vani e dotata altresì di arredamento completo

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di MILANO_(MI),

Foglio: 233, Particella: 204, Subalterno 29 Categoria A4, Classe 5, Rendita Catastale Euro: 356,36

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni QUATTRO con decorrenza dal 28/09/2017 e scadenza il 28/09/2021 La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (28/09/2025) ciascuna del le Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al

rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento. Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 4800,00 (quattromila ottocento) da pagarsi rate *mensili* uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 400, (quattrocento) entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti, per spese condominiali è pattuito € 1600,0 l'anno. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. Il canone inizialmente pattuito *non sarà* aggiornato annualmente

Art. 6 - Oneri accessori. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condòmino. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1987. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art. 7- Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore. Nei prossimi anni entrerà la moglie in stabile convivenza

Art. 8 - Sublocazione. Il Conduttore *non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto* sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art.12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n.

191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 9 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 10 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 11 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 12 - Riscaldamento e condizionamento - impianto termico centralizzato. Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri). Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Art. 13 – Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (*salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio*), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 14 - Installazione antenna televisiva. Il Conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del Conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 15- Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 16 - Diritto di prelazione. Il Conduttore *ha* diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 17 - Oneri fiscali e di registrazione. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 18 - Clausole essenziali e risoluzione. Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Destinazione d'uso), 8 (Sublocazione), 9 (Consegna e riconsegna dei locali), 10 (Addizioni e migliorie), 11 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 12 (Riscaldamento e condizionamento), 13 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 19- Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 20 - Diritto applicabile. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 21 - Modifiche e/o integrazioni del contratto. Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 22 - Domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 23- Risoluzione delle controversie. Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di MILANO e risolte secondo il regolamento da questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Art. 24- Applicazione cedolare secca. Il locatore applicherà il regime di cedolare secca. Tale decisione sarà ravvidibile dal locatore previa comunicazione tramite raccomandata a mano all'inquilino.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore



Il Conduttore



Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore



Il Conduttore



REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

Data di scadenza 19/01/2017

Codice Fiscale: [REDACTED]

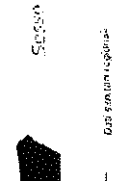
Nome: [REDACTED] Sesso M

Indirizzo di residenza: [REDACTED]

Provincia: [REDACTED]

Data di nascita: [REDACTED]

020 SERVIZIO



MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTIFI LINGUA

ESATTORE: [REDACTED]

PARCHEGGIO: [REDACTED]


PLAZZA: [REDACTED] 1910

RA: [REDACTED]

DIRIZIONE INDIRIZZO: [REDACTED]

PROVINCIA: [REDACTED]

NON VALIDA PER L'ESTERIO



PERMESSO DI SOGGIORNO

NOVE: [REDACTED]

VALORE INICIAL: [REDACTED]


VALIDITÀ DEL SOGGIORNO: [REDACTED]

ASSERZIONI: [REDACTED]

AUTORITÀ RILASCIANTE: [REDACTED]


Firma Titolare: [REDACTED]

FIRMA TITOLARE



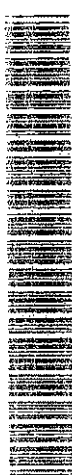
TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE SANITARIA

Nome: [REDACTED]



IT

ESITATI



COLLEZIONE EUROPEA DI IDENTIFICAZIONE DEI TITOLARI
SERVIZIO EUROPEO DI IDENTIFICAZIONE SANITARIA

COGNOME E NOME: [REDACTED] ESTERNO: [REDACTED]

FIDUCIA CONTATTO: [REDACTED]

BIRLA SUD OVEST S.p.A. S.p.A.

INDIRIZZO INDIRIZZO: [REDACTED]

VIA PARIGI 25 - 00100 ROMA (RM)

PERMESSO DI SOGGIORNO

ITALIA E LAVORO IN ITALIA

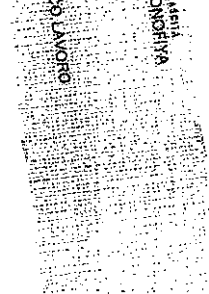
20/04/1982 MONSIEUR

CIVILTAZZA

ESTRANEO

RESIDENZA

PERM. LUNGO LAVORO



NON VALIDA PER L'ESPATRIO

Scadenza 22-06-2021

Form. della F. n. 1



LP 25.26A - OFFICINA C.V. - ROMA

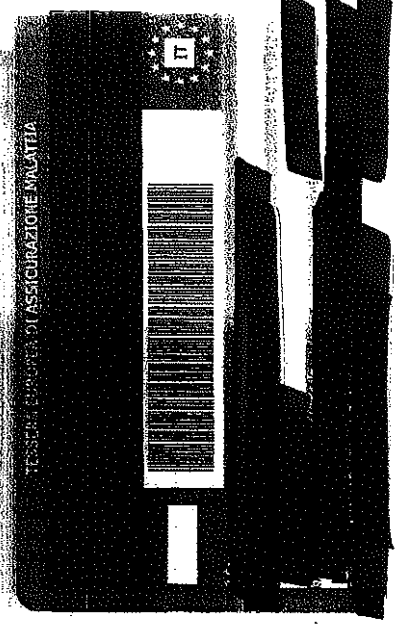
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI

CARTA D'IDENTITÀ

N. [REDACTED]

DI



Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Matr. n. [REDACTED]

(atto n. [REDACTED] P. [REDACTED] S. [REDACTED])

a. [REDACTED]

Cittadinanza [REDACTED]

Residenza [REDACTED]

v. [REDACTED] N.31/A

Stato civile [REDACTED]

Professione [REDACTED]

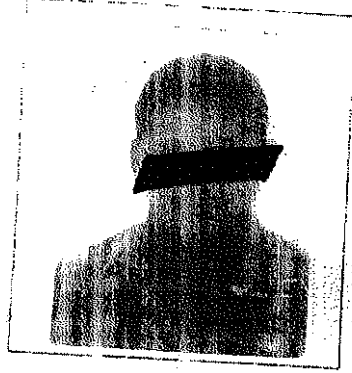
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1,80

Capelli NERI

Occhi CASTANI

Segni particolari



Firma del [REDACTED]
CINQUELLO BALSANO

Imp. on. del di-
m.ice assuro



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI1 UT MILANO 4

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. [REDACTED]

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TNM17T009829000YG
 STIPULATO IL 28/09/2017 E REGISTRATO IL 28/09/2017
 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT MILANO 2
 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
 RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 28/09/2017 AL 28/09/2021 (N.PAG. 6 N.COPIE 1)
 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 4.800
 PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 6 RICEV. 0 MAPPE 0

SCADENZE

28/09/2018	4.800,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/09/2017
28/09/2019	4.800,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/09/2017
28/09/2020	4.800,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/09/2017
28/09/2021	4.800,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	28/09/2017

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A
 002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

IMM. 001 COD.CAT: F205 SEZ.URB: FOGLIO: 233 PARTIC: 204 SUB: 709
 T/U: U I/P: I
 DAL 28/09/2017: SOGG.001 100,00% CED.S

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI1 UT MILANO 4

12/04/2019 PAG. 2

DATI DEL PAGAMENTO:
PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
RISULTA: NON PRESENTE

Ispezione telematica

Ispezione n. T43146 del 17/05/2019

per immobile

Richiedente CZZMCD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 233 - Particella 204 - Subalterno 709

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 16/05/2019

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0233 Particella 00204 Subalterno 0709

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/01/2007 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 21/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 16/01/2007 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 21/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 14/09/2009 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio [redacted] del 08/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio [redacted] del 28/01/2011
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 14/01/2013 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio [redacted] del 27/12/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T43146 del 17/05/2019

per immobile

Richiedente CZZMCD

-
6. TRASCRIZIONE del 14/10/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 29/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

 7. TRASCRIZIONE del 21/03/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 16/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

 8. TRASCRIZIONE del 30/05/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 16/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T44160 del 17/05/2019

per immobile

Richiedente CZZMCD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 233 - Particella 204 - Subalterno 29

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 16/05/2019

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0233 Particella 00204 Subalterno 0029

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 18/01/2000 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 27/11/1995
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7067 del 1990
2. TRASCRIZIONE del 16/05/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 02/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 16/05/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 02/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 10758 del 24/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Architetti Associati | Cuzzola-Palazzetti

Da: Studio Ambrosia <info@studioambrosia.it>
Inviato: mercoledì 29 maggio 2019 17:37
A: Architetti Associati | [REDACTED]
Oggetto: R: informazioni contabili [REDACTED] - [REDACTED] RIF. RGE 1017/2018 Tribunale di Milano

Buonasera,

le rispondo accanto alle domande.

Cordiali saluti

L'amministratore
Dott. Giovanni Serra
tel. 02-45.47.87.61
cell. 339-400.20.71
Studio Ambrosia
www.studioambrosia.it

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati sono di natura privata e come tali possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe. La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione anche inviando un messaggio di ritorno all'indirizzo e-mail del mittente.

Da: Architetti Associati | Cuzzola-Palazzetti <cp@aassociati.net>
Inviato: mercoledì 29 maggio 2019 16:51
A: info@studioambrosia.it
Oggetto: informazioni contabili [REDACTED] - [REDACTED] RIF. RGE 1017/2018 Tribunale di Milano
Priorità: Alta

Egr. Amministratore,

Sono l'arch. Marco Cuzzola, CTU incaricato dal GE dott.ssa Scirpo (procedura Immobiliare RGE 1017/2018) di redigere relazione di stima relativa ad immobili oggetto di pignoramento, da Lei gestiti, siti in [REDACTED] in particolare la proprietà del sig. [REDACTED], identificata presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 233, mappale 2014, sub 709

Dovendo inserire nella mia relazione di stima alcuni dati riguardanti la situazione contabile degli esecutati nei confronti del Condominio, con la presente sono gentilmente a chiederLe i seguenti dati:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie € 1.000,00 circa
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente € 2.000,00 circa
- eventuali spese straordinarie insolite (importo e causale) no
- millesimi di proprietà relativi all'unità immobiliare mm 24,24

In attesa di un Suo cortese riscontro, La ringrazio fin da subito per la gentile collaborazione.
Cordialmente.

Il CTU
arch. Marco Cuzzola

Architetti Associati Cuzzola Palazzetti
via Fratelli Morelli 31 - 20153 Milano
tel/fax 02 33915216
P.Iva 03671370967

cp@aassociati.net
www.facebook.com/AACP.architects
www.instagram.com/aacp.architects



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Servizi Demografici e Cimiteriali

CERTIFICATO DI RESIDENZA

IL SINDACO

sulla base delle risultanze degli atti anagrafici di questo Comune

CERTIFICA che:

[REDACTED]

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

abitante in [REDACTED] A

e' qui residente dal 06/10/2006 con pratica 1750 proveniente dall'apr del comune di MILANO (MI)

Rilasciato in carta libera ad uso art 16 all b dpr 642/72

L'Ufficiale d'Anagrafe delegato
Monti Alberto

CINISELLO BALSAMO, li 27/05/2019

Diritti di segreteria Euro. 0,00

(Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993)



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

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

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio, CERTIFICA che:

[REDACTED]
residente in [REDACTED]

E' RESIDENTE [REDACTED] dal [REDACTED]

RISULTA NATO IL [REDACTED] a [REDACTED]

RISULTA ISCRITTO QUALE CITTADINO EGIZIANO

E' IN VITA

e la sua FAMIGLIA ANAGRAFICA e' cosi' composta:

[REDACTED]
I.S. [REDACTED]

nato il [REDACTED] 2 a [REDACTED]

[REDACTED]
nata il [REDACTED]

coniugata

17/05/2019

L'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE

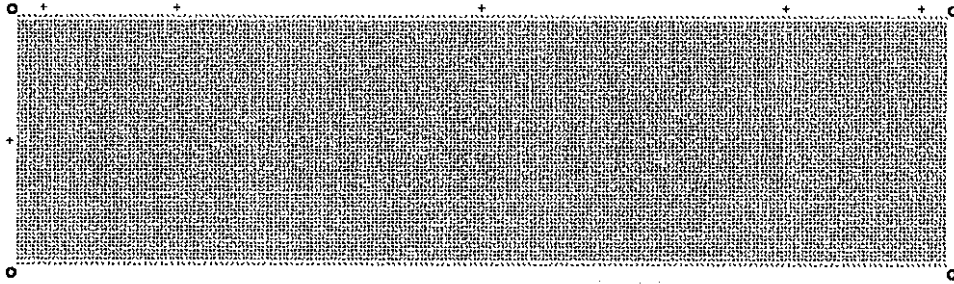
Pag. 1 di 2

[REDACTED]
[REDACTED]
C 00213454

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



Il timbro digitale sopra riportato è parte integrante del certificato e ne garantisce la validità

C 00213454