

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Generale n°. 986/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. G. Mennuni

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: laboratorio in Milano , Via Sebino n.° 8
F. 483, mapp. 163 , sub. 701 graff. al F.483, mapp. 305, sub 701



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto unico

Bene in Milano, Via Sebino n.° 8, piano terra - S1

Categoria: C3 [Laboratorio]

Dati Catastali: foglio 483, particella 163, subalterno 701 graffato al foglio 483, particella 305, subalterno 701

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dal debitore, pertanto libero.

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Proprietario:

_____ per la quota
_____ dell'intero della piena proprietà.

Consistenza :

Superficie totale: 113 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

Immobile libero: **€. 95.000**

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.



LOTTO unico:

Via Sebino 8: laboratorio al piano interrato, con annesso un bagno esterno al piano terra

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Milano, Via Sebino n.° 8, laboratorio posto al piano interrato composto da due locali e un bagno cieco con ingresso da una rampa carrabile; annesso un secondo bagno esterno situato nel cortile condominiale al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. Visura storica)

Intestati:

proprietario dell'intero.

Dati identificativi: **Foglio 483, part. 163, sub. 701 graffato al Foglio 483, part. 305, sub. 701**, derivante dall'unità immobiliare già distinta al subalterno 41, con denuncia di variazione del 27 giugno 2007 Prot. MI0602294 per ampliamento per aggiunta bagno.

Dati di classamento: categoria C/3, classe 7, consistenza 99 mq, rendita €. 291,44.

Indirizzo: Via Sebino n.° 8 piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

del laboratorio: mapp. 305, roggia Gerenziana coperta, Via Sebino, parti comuni

del bagno: corte comune mapp. 214, altra unità immobiliare, mapp. 163, corte comune mapp.214.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Milano, zona semicentrale a sud-est della città,

Destinazione: residenziale e artigianale,

Tipologia prevalente: abitazioni civili e di tipo economico,

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, ospedali, scuole, Chiesa, Ortomercato;

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 4, 90, 84;

Collegamento alla rete autostradale: lo svincolo più vicino è il n.° 9 della Via Emilia (tangenziale est).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Fotografie)

Il laboratorio fa parte di un condominio di 7 piani fuori terra, l'edificio si trova all'angolo tra Via Sebino e Via Gressoney. L'ingresso al laboratorio avviene attraverso un passo carrabile da Via Gressoney e una rampa interna al cortile; tutte le finestre del laboratorio hanno l'affaccio sul cortile interno condominiale.

Caratteristiche del condominio:

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in mattoni a vista con basamento in pietra;



- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (*all. Fotografie*)

Il laboratorio, posto al piano interrato, è composto da un locale laboratorio, uno spazio ufficio tecnico, uno spogliatoio e un bagno cieco, annesso vi è un bagno esterno non collegato strutturalmente nel cortile.

Laboratorio:

- esposizione: unica; tutte le finestre hanno l'apertura sul cortile interno condominiale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona mensa fino ad altezza 150 cm;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio grigio con vetri doppi;
- porta d'accesso: ferro e vetro;
- porta interna del bagno: in legno con finitura a naturale;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da una caldaia elettrica;
- bagno cieco attrezzato con lavello e wc; bagno esterno sul cortile attrezzato con lavello e wc;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm 264 nella zona laboratorio e ufficio tecnico;
- condizioni generali del laboratorio: buone.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona semi periferica a sud-est di Milano, nelle vicinanze dell' Ortomercato.

2.5. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica del 1/03/2021, non risulta registrato presso il Cened della Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico.

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Come da interrogazione presso l' Amministratore il Certificato di collaudo è in visione presso il suo studio; il rilascio del Certificato di Idoneità Statica è previsto per il 2024.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/02/2021, in presenza del custode giudiziario, Avv. Elena Ferrazzi, nel corso del quale è stato possibile accedere al laboratorio grazie alla collaborazione del debitore, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dal debitore, pertanto il bene è da ritenersi libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato con richiesta all' Agenzia delle Entrate. (*all. Riscontro dall' Agenzia delle Entrate*)



4 PROVENIENZA (all. Atto di Provenienza)

4.1. Attuale proprietario:

proprietario per l'intero della piena proprietà.

In forza di Atto di vendita a rogito Notaio Riccardo Cocchetti Almasio di Milano in data 20 settembre 2007 rep. 50961/5638 trascritto a Milano 1 in data 28 settembre 2007 ai nn. 74682/43754, l'unità pignorata è stata trasferita da

4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

Al ventennio l'unità distinta con il sub. 41 (da cui deriva il sub. 701 qui descritto) risultava di proprietà in forza di autentica Notaio Francesco Piccaluga di Cassolnovo in data 27 dicembre 1972 rep. 1300 , trascritta a Milano in data 16 gennaio 1973 ai nn. 4317/3802.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Pericle Paciello, Notaio in Milano alla data del 25 novembre 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per immobile alla data del 23/12/2020 (**all. Ispezione ipotecaria**) si evince che:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

• **Iscrizioni:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 29 marzo 2018 ai nn.° 26328/3906 dell'importo di €. 184.157,76 (capitale €. 92.078,88) a favore e a carico del debitore, derivante da Ruolo e Addebito Esecutivo rep. 11794/6818.

• **Trascrizioni:**

Pignoramento trascritto in data 23 ottobre 2020 ai nn.° 68833/44329 a favore (e a carico del debitore per il credito di €. 11.675,30.

5.3. Eventuali osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato

che ha fornito le seguenti informazioni (**all. Spese Condominiali**)

Millesimi dell'unità immobiliare:

Spese generali, m/m 23,36 su totali m/m 1000

Riscaldamento, m/m 35,93 su totali m/m 979,84

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie già deliberate ,

Ultimo preventivo gestione ordinaria 2019/2020 pari a €. 2.865,95; straordinarie nessuna delibera

Spese condominiali del biennio : (2.865,95 x 2) = €. 5.731,90 , arrotondato a circa €. 5.800.



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: vedi pignoramento.

Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Tav. ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbano Art. 23, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano:

- Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successivamente non sono state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie che abbiano incrementato il volume dell'edificio, non sono presenti opere abusive, né sono state presentate istanze di condono.
- Si precisa che l'unità deriva dall'unità immobiliare già distinta con il subalterno 41 giusta denuncia di variazione in data 27 giugno 2007 Prot. MI0602294 per ampliamento per aggiunta di wc.
- In data 26/07/2011 è stata presentata una CILA per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 132108.1/2011)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alle pratiche edilizie presentate.

In particolare le irregolarità riscontrate consistono:

- nell'altezza dei locali , 264 cm. al posto dei 270 cm. dichiarati;
- è presente un gradino verso la zona spogliatoio e il bagno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale allegata.

In particolare le difformità riscontrate consistono nell'altezza dei locali , 264 cm al posto dei 270 cm dichiarati, e di un gradino verso la zona spogliatoio;

le difformità sono regolarizzabili, previa carotaggi di verifica, mediante scavo del pavimento o eliminazione dell' eventuale controsoffitto.

Si osserva che dal regolamento Edilizio del Comune di Milano (Testo aggiornato con Deliberazione di Giunta del 29 dicembre 2015), all' art. 88, comma 3, " i locali sotterranei costituiscono spazi agibili , quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2 del presente articolo:

- altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70 o secondo i requisiti previsti per le specifiche destinazioni nel rispetto del successivo art. 95.

Comma 4: i locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di cui al precedente punto 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone....".

Ritengo pertanto che al sopralluogo il laboratorio sia da ritenersi senza permanenza di persone (s.p.p.).



Le irregolarità edilizie sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria del costo indicativo di circa €. 2.000.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
laboratorio	mq.	110,0	100%	110,0
bagno esterno	mq.	3,0	100%	3,0
		113,0		113,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperta nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione:

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate OMI , Periodo: 1° semestre 2020, Comune: Milano
Zona: Semicentrale / Libia, XXII Marzo, Indipendenza; destinazione : produttiva
Tipologia: laboratori : Valore mercato €. 1.050/1.600 al mq.
- Borsino Immobiliare , periodo: marzo 2021
Zona: Tito Livio, Tertulliano, Longanesi
Laboratori: Valore minimo €. 595, valore massimo €. 992.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 800 / 1.500 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€. 960** al mq. per il laboratorio qui descritto.

9.3. Valutazione LOTTO unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio s.p.p.	C3	113,0	€ 960,00	€ 108.480,00
				€ 108.480,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolte nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

	€
valore medio ponderale	108.480
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	5.424
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	2.000
eventuali spese condominiali insolte nel biennio	5.800
totale prezzo base d'asta	95.256

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 95.256

arrotondato € **95.000**

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : occupato non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell' abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta , nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail o PEC e all'esecutato a mezzo e-mail o posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano 2 marzo 2021

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura Storica per immobile
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetria catastale , scala 1: 200
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Riscontro dall' Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
- 7) Spese condominiali
- 8) Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo
- 9) Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate

ALLEGATI

1. Atto di Provenienza
2. Visura Storica per immobile
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale , scala 1: 200
5. Ispezione ipotecaria per immobile
6. Trascrizione dell' Atto di Provenienza
7. Riscontro dall' Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
8. Spese condominiali
9. Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo
10. Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate

Acc. 1

COMPRAVENDITA

N. 50.961/5638 di repertorio

Registrato presso:

Agenzia Entrate - Off. Milano 3

il 27.9.2007

N. 19535 Serie AT

Esatti € 8730,00

REPUBBLICA ITALIANA

Addi' 20 Settembre 2007 due ore e sette.

In Milano nella casa in Via Armorari n. 4, e precisamente in una sala della

Avanti a me Dott. Proc. Riccardo Cocchetti Almasio, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.

Sono personalmente comparsi:

quale parte VENDITRICE:

la sig.

quale parte ACQUIRENTE:

i sigg.

, che in-

tervengono nel presente atto nella loro qualità di unici soci,

amministratori e legali rappresentanti della società

muniti degli occorrenti poteri per quanto infra in ba-

se ai patti sociali vigenti; _____

comparenti della cui identita' personale io Notaio sono certo,

i quali dichiarano e convengono quanto segue: _____

la sig. _____ cede e vende alla società

_____ che, come sopra rappresenta-

ta, accetta ed acquista: _____

_____ NOMINATIVAMENTE _____

la porzione della casa sita in Comune di Milano Via Sebino n.

8, costituita da un locale ad uso laboratorio con vani acces-

sori posto al piano seminterrato, con annesso gabinetto nel

cortile, il tutto distinto nel N.C.E.U. del predetto Comune

come segue: _____

foglio 483 mappale 163 subalterno 701 e mappale 305 subalterno

701 graffati Via Sebino n. 8 piani T-S1 zona censuaria 2 cate-

goria C/3 classe 7 mq. 99 R.C.Euro 291,44. _____

COERENZE: _____

del locale uso laboratorio con vani accessori: _____

a nord: enti comuni; ad est: roggia Gerenzana, indi Via Sebi-

no; a sud: enti comuni; ad ovest: cortile; _____

del gabinetto nel cortile: _____

ad ovest e a nord: cortile; ad est: altro gabinetto privato; a

sud: negozio di proprietà di terzi. _____

A detta porzione immobiliare segue e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa nelle parti ed enti comuni dell'intera casa in ragione di 23,36/1000 ventitre virgola trentasei millesimi.

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo, determinato a corpo, di Euro 85.000,00 ottantacinquemila/00, soddisfatto come segue:

a) la somma di Euro 10.000,00 diecimila/00 la parte venditrice dichiara e riconosce di averla ricevuta dalla società acquirente, alla quale ne rilascia corrispondente quietanza;

b) la rimanenza al saldo di Euro 75.000,00 settantacinquemila/00 la società acquirente, come sopra rappresentata, si impegna ed obbliga a pagarla alla parte venditrice, senza decorrenza di interessi di sorta, con parte del provento di un mutuo concedendo alla società acquirente medesima dalla

con contratto da stipularsi immediatamente a seguito della sottoscrizione del presente atto.

La parte venditrice dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale anche per la parte di prezzo come sopra dilazionata.

Ad ogni effetto di legge la sig. . e i sigg.

gli ultimi tre nella loro citata qualità di unici soci, amministratori e legali rappresentanti della società

Tra SCRITTO
 Alla Conservatoria del
 Registri immobiliari
 di MILANO
 in data 28/9/2007
 al nn. 7682/43754

524

dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la parte di prezzo come sopra convenuto, di cui alla precedente lettera a), è stata corrisposta con i seguenti mezzi di pagamento: _____
- quanto ad Euro 1.000,00 mille/00 mediante assegno bancario tratto in data 27 marzo 2007 sulla _____

- quanto ad Euro 5.000,00 cinquemila/00 mediante assegno bancario non trasferibile _____ tratto in data 16 aprile 2007 sulla predetta Banca; _____

- quanto ad Euro 4.000,00 quattromila/00 mediante assegno bancario _____ tratto in data 15 maggio 2007 sulla predetta Banca. _____

Con riferimento all'art. 35 comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, e successive modifiche, la sig. l' _____ i sigg. _____

_____ gli ultimi tre
nella loro citata qualità di unici soci, amministratori e legali rappresentanti della società

_____ via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali



in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la parte venditrice e la società acquirente non si sono avvalse, per la conclusione della presente cessione, di alcun mediatore.

La vendita viene inoltre stipulata sotto i seguenti patti e clausole:

1^) La porzione immobiliare in contratto si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le relative servitu' attive e passive di qualsiasi specie, così come e' pervenuta alla parte venditrice in forza dell'atto in data 27 dicembre 1972 n. 1300 di rep. in autentica di firme Dott. Francesco Lodovico Piccaluga, registrato a Vigevano il giorno 11 gennaio 1973 al n. 344 71/M e trascritto a Milano 1 con nota in data 16 gennaio 1973 ai nn. 4317/3802, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti speciali, le clausole e le servitu' dallo stesso richiamati e da intendersi qui integralmente riportati e trascritti.

2^) La proprietà, il possesso ed il godimento della porzione immobiliare in contratto si trasferiscono nella società acquirente con il giorno d'oggi, per tutti gli effetti utili ed onerosi; cosicché tutti i tributi, le imposte, gli oneri e le spese, di qualsiasi specie, comprese le spese condominiali,

relativi alla porzione immobiliare stessa, restano a carico della parte venditrice sino alla data odierna, anche se accertati o liquidati successivamente.

3^) La sig. _____ esa edotta da me Notaio e consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi di legge, dichiara e attesta che le opere di costruzione della porzione immobiliare sopra descritta, nonche' le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara e garantisce che, successivamente alla costruzione della porzione immobiliare in contratto, non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi, ~~garantendo~~ pertanto la piena regolarita' anche agli effetti urbanistici della porzione immobiliare in oggetto.

4^) La parte venditrice garantisce, obbligandosi per il caso di evizione, la piena ed esclusiva proprieta' dell'immobile in contratto e la sua liberta' da pesi, vincoli, diritti di terzi, diritti di prelazione a chiunque spettanti, oneri reali, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.

5^) La societa' acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed accettare il regolamento di condominio della casa di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto.

6^) Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.

151:

- la sig.

che quanto dalla stessa con il presente atto venduto e' di sua
proprietà personale ed esclusiva.

7^) Le spese, imposte e tasse del presente atto, annesse e di-
pendenti, sono a carico della società acquirente.

Aggiunti:

È sottoboscione delle parcelle n. 1081 per le quali la parte
venditrice medesima dichiara che venne rilasciata dal
Comune di Milano - Direzione Centrale Sviluppo del Terri-
torio - Spett.le Unica per l'Edilizia - Ufficio Catastro
comunale in materia per opere edilizie n. 1081 in data
23 luglio 2007 atti 4320 s. 7.400/1986, conseguente alla
domanda di catasto presentata allo stesso Comune in data
24 dicembre 1986 atti p. n. (certificazione di abitabilità -
abitabilità relativa n. 1081 rilasciata in data 23 luglio
2007 atti p. n.); stante questa precedente garanzia

Talora:

1. *particelle*
2. *particelle*

provenire a due partite.

Li sp

Scritto

io Notaio ricuto il presente atto da
me redatto e scritto in parte da me ed in par-
te dattiloscritto da persona di mia fiducia su
sette pagine intere e parte dell'attesa di
due fogli, quale atto legge e componenti, due
si presentano e confermando, meo Notaio
lo sottoscrivo, essendo le ore 11, 45 minuti
e 9 secondi circa minuti.

[Handwritten signature]





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 23/12/2020 - Ora: 10.23.12 Segue

Visura n.: T57996 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/12/2020

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 483 Particella: 163 Sub.: 701

INTESTATO

1	(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		483	163	701	2		C/3	7	99 m ²	Totale: 114 m ²	Euro 291,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SEBINO n. 8 piano: T-S1;												
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 483 - Particella 163

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/2012

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		483	163	701	2		C/3	7	99 m ²		Euro 291,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2012 protocollo n. M10608856 in atti dal 26/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61646.1/2012)
Indirizzo . VIA SEBINO n. 8 piano: T-S1;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Aee. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/2011

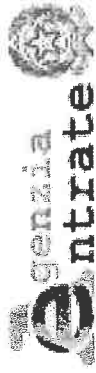
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		483	163	701	2		C/3	7	99 m ²		Euro 291,44	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/07/2011 protocollo n. MI0660104 in atti dal 26/07/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 132108.1/2011)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA SEBINO n. 8 piano: T-S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2008

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		483	163	701	2		C/3	7	99 m ²		Euro 291,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2008 protocollo n. MI0584150 in atti dal 27/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44767.1/2008)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA SEBINO n. 8 piano: T-S1; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2007

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		483	163	701	2		C/3	7	99 m ²		Euro 291,44	VARIAZIONE del 27/06/2007 protocollo n. MI0602294 in atti dal 27/06/2007 AMPLIAMENTO PER AGGIUNTA W. C. (n. 49658.1/2007)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA SEBINO n. 8 piano: T-S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/12/2020

Data: 23/12/2020 - Ora: 10.23.12 Segue

Visura n.: T57996 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 20/09/2007

N.	CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprietà per l/1	
DATI DERIVANTI DA				
ISCRIVIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/10/2007 Repertorio n.: 50961 Rogante: COCCHETTI ALMASIO RICCARD Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 43754.1/2007)				

Situazione degli intestati dal 27/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/09/2007	
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 27/06/2007 protocollo n. MI0602294 in atti dal 27/06/2007 Registrazione: nuova LIAMEN TO PER AGGIUNTA W.C. (n. 49658.1/2007)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/06/2007

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		483	163	41								VARIAZIONE del 24/03/1987 protocollo n. MI0597611 in atti dal 26/06/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 7903.1/1987)
Indirizzo: VIA SEBINO n. 8 piano: S1;												

Situazione dell'unità immobiliare 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		483	163	41	2		C/3	7	96 m ²			VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA SEBINO n. 8 piano: S1;												
Notifica: Mod.58 -												

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		483	163	41	2		C/3	7	96 m ²			Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA SEBINO n. 8 piano: S1;												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 23/12/2020 - Ora: 10.23.12 Fine

Visura n.: T57996 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/12/2020

Notifica		Paritta	152041	Mod.58	-
----------	--	---------	--------	--------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 27/06/2007

Unità immobiliari n. 1

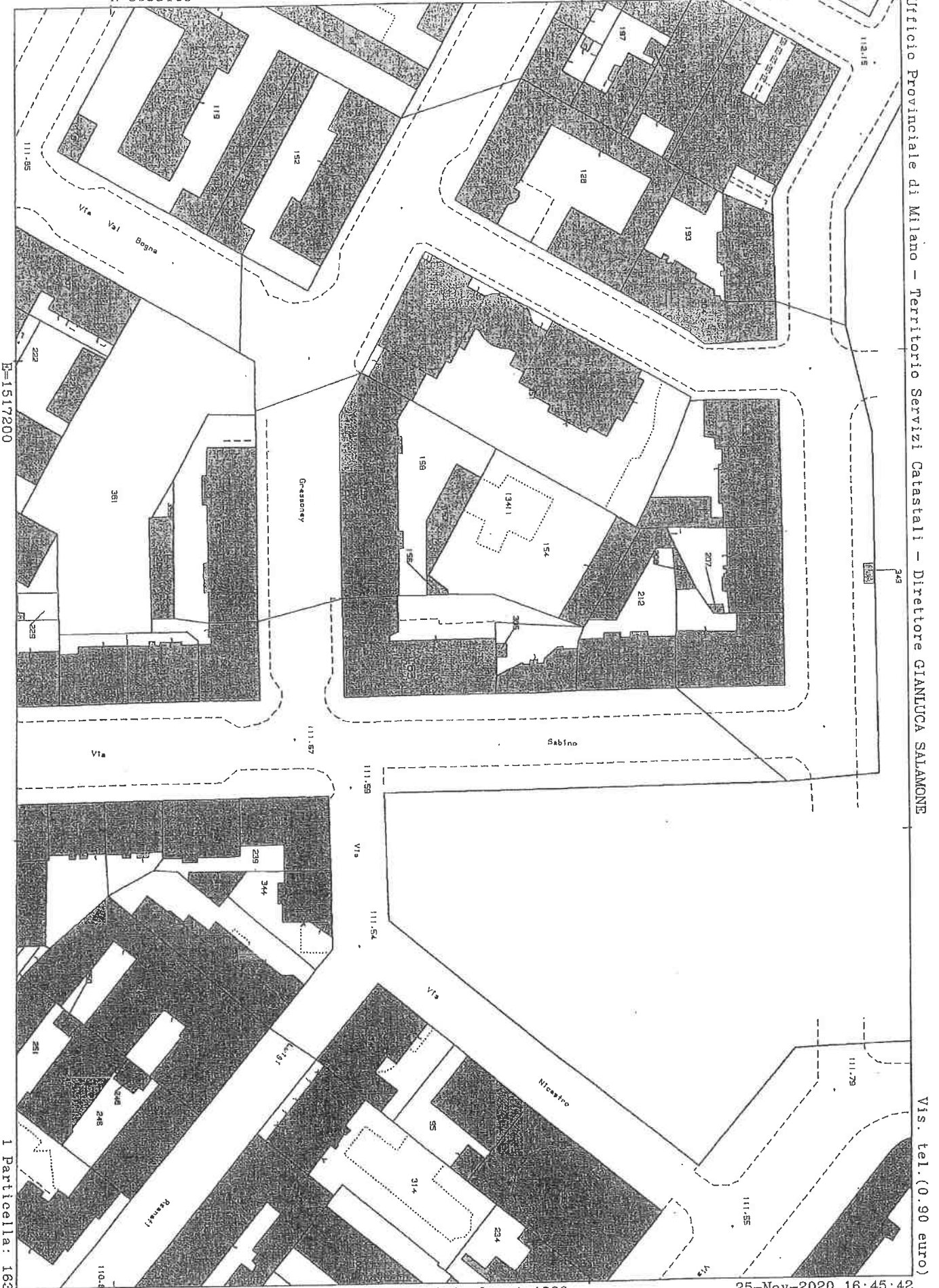
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Acc. 3

N=5033100



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

Vis. tel. (0.90 euro)

M=1517200

I Particella: 163

Comune: MILANO
Foglio: 483

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

25-Nov-2020 16:45:42
Prot. n. T257389/2020

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

Dichiarazione protocollo n. MI0660104 del 26/07/2011

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

Via Sebino

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 483

Particella: 163

Subalterno: 701

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

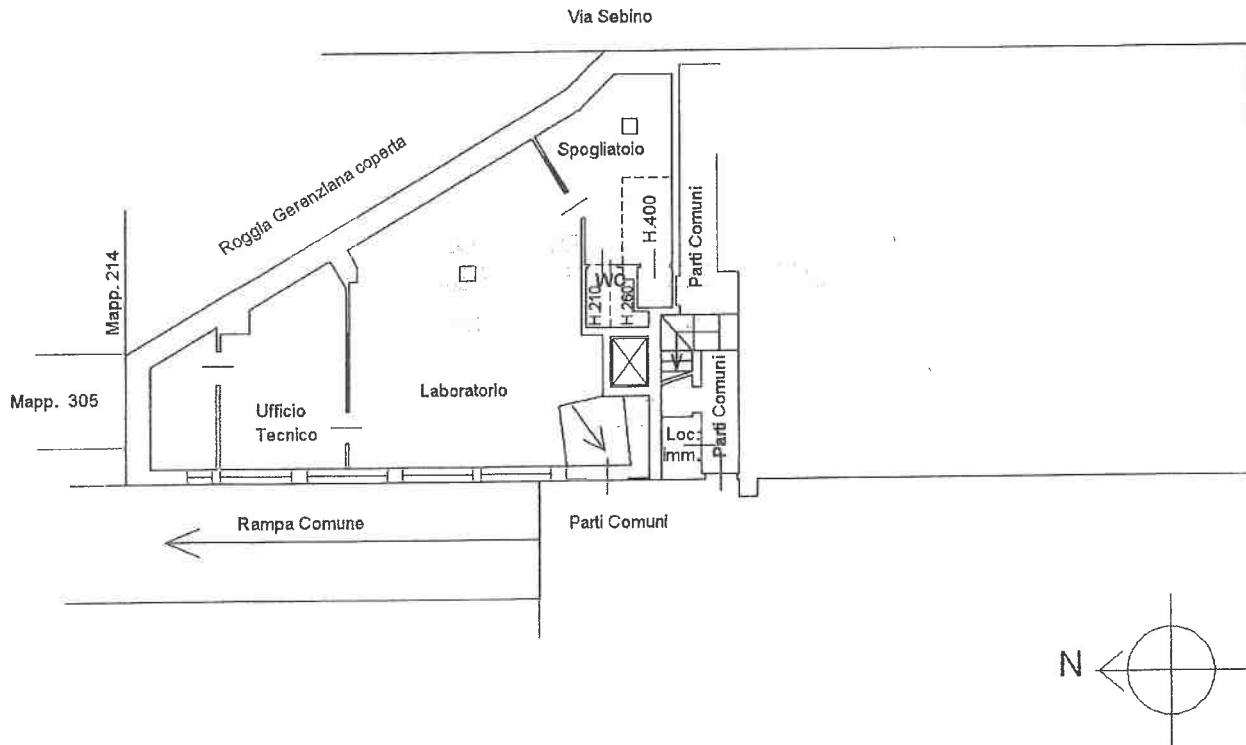
1

Scheda n. 1

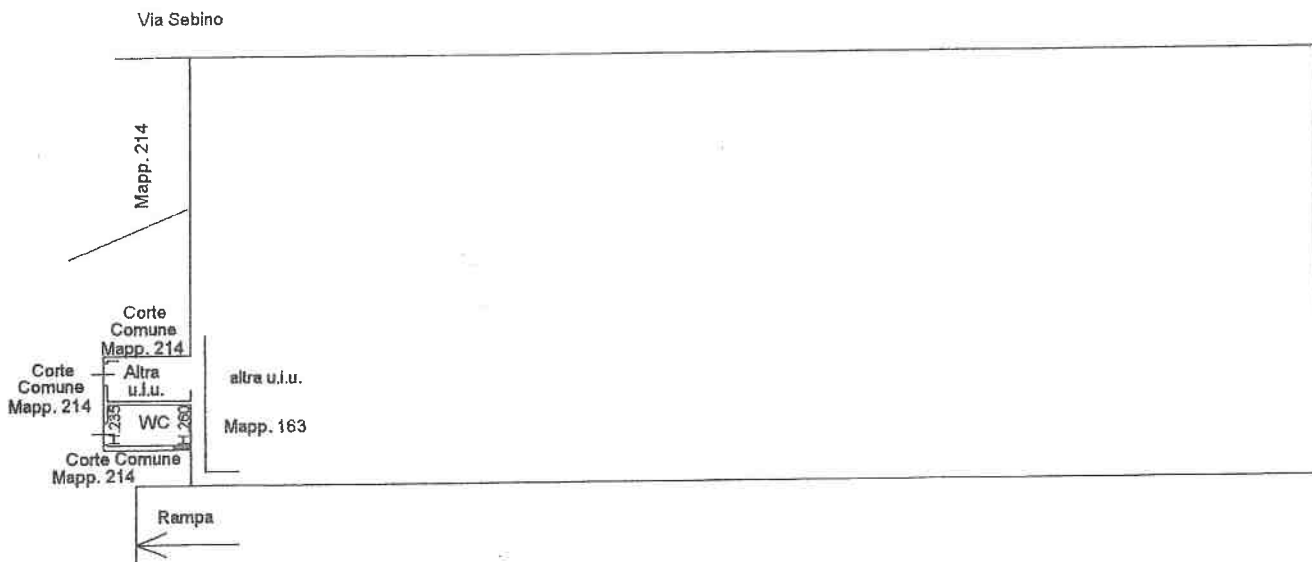
Scala 1:200

GRAFFATO AL MAPPALE 305 SUB. 701

PIANO INTERRATO PRIMO - H. 270



PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2020 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 483 - Particella: 163 - Subalterno: 701 >

Ispezione telematica

Ispezione n. T62988 del 23/12/2020

per denominazione
Richiedente MRZMLS**Dati della richiesta**

Denominazione:

Periodo da ispezionare: dal 23/12/2006 al 23/12/2020

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 23/12/2006 al 23/12/2020

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 22/12/2020

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 29/04/1995

Elenco omonimi

1.

Con sede in

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2007 - Registro Particolare 43754 Registro Generale 74682
Pubblico ufficiale COCCHETTI ALMASIO RICCARDO Repertorio 50961/5638 del 20/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2007 - Registro Particolare 17201 Registro Generale 74683
Pubblico ufficiale COCCHETTI ALMASIO RICCARDO Repertorio 50962/5639 del 20/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 9787 del 09/11/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/11/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 05/12/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2018 - Registro Particolare 3906 Registro Generale 26328

Ispezione telematica

Ispezione n. T62988 del 23/12/2020

per denominazione

Richiedente MRZMLS

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11794/6818 del 28/03/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2020 - Registro Particolare 44329 Registro Generale 68833
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 11808 del 29/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Richiedente MRZMLS

n. T1 62988 del 23/12/2020
Inizio ispezione 23/12/2020 10:31:50
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 74682
Registro particolare n. 43754
Presentazione n. 321 del 28/09/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/09/2007
Notaio COCCHETTI ALMASIO RICCARDO
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 50961/5638
Codice fiscale CCC RCR 55M26 F205 X

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 483 Particella 163 Subalterno 701
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 99 metri quadri
Indirizzo VIA SEBINO N. civico 8
Piano T-S1

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1

Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 483 Particella 305 Subalterno 701
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 99 metri quadri

Ispezione telematica

n. T1 62988 del 23/12/2020
Inizio ispezione 23/12/2020 10:31:50
Richiedente MRZMLS
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 74682
Registro particolare n. 43754
Presentazione n. 321 del 28/09/2007

Indirizzo VIA SEBINO N. civico 8
Piano T-S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

OGGETTO DEL TITOLO E' LA PORZIONE DELLA CASA SITA IN COMUNE DI MILANO VIA SEBINO N. 8, COSTITUITA DA UN LOCALE AD USO LABORATORIO CON VANI ACCESSORI POSTO AL PIANO SEMINTERRATO, CON ANNESSO GABINETTO NEL CORTILE, IL TUTTO DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 483 MAPPALE 163 SUBALTERNO 701 E MAPPALE 305 SUBALTERNO 701 GRAFFATI VIA SEBINO N. 8 PIANI T-S1 ZONA CENSUARIA 2 CATEGORIA C/3CLASSE 7 MQ. 99 R.C.EURO 291,44.

Magenta, 05/01/2021

Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Magenta

All'Arch.
MARZORATI MARIA LUISA
VIA CUSANI 10

20121 MILANO (MI)

Prot. 2021/ 7694

OGGETTO: Procedura esecutiva Tribunale di Milano R.G.E. 986/2020

In risposta alla richiesta di cui all'oggetto, si precisa che non esistono contratti di locazione registrati a Magenta o in altri uffici, relativi all'immobile indicato, nei quali

figura come dante causa.

Cordiali saluti.

IL CAPO TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI

** su atto di delega del Direttore Provinciale, Guido Isolabella*

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Oggetto: R: Rge 986/2020 ,Perizia Via Sebino 8

Mittente:

Data: 22/02/2021, 15:44

A: "la" <archmarzorati@tiscali.it>

CC: '

Buongiorno,
in risposta alla Sua mail dettagliamo quanto segue:

1) i millesimi dell'unità immobiliare
Spese Generali m/m 23,36 su totali m/m 1000
Riscaldamento Uni 10200 m/m 35,93 su totali m/m 979,84

2) importo annuo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie già deliberate
Ultimo Preventivo deliberato gestione 2019/2020 pari a € 2.865,95
Straordinarie nessuna delibera

3) eventuali problematiche strutturali
A ns.mani "Certificato di collaudo" / Rilascio CIS previsto per il 2024

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o informazione

Cordiali saluti

Amministrazione

La diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazioni alle disposizioni del D.Lgs n.196/2003 denominato "Codice in materia di protezione dei dati personali"



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti esterni: l'ingresso e la rampa di accesso al laboratorio



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti esterni: il prospetto del condominio su Via Sebino e su Via Gressoney



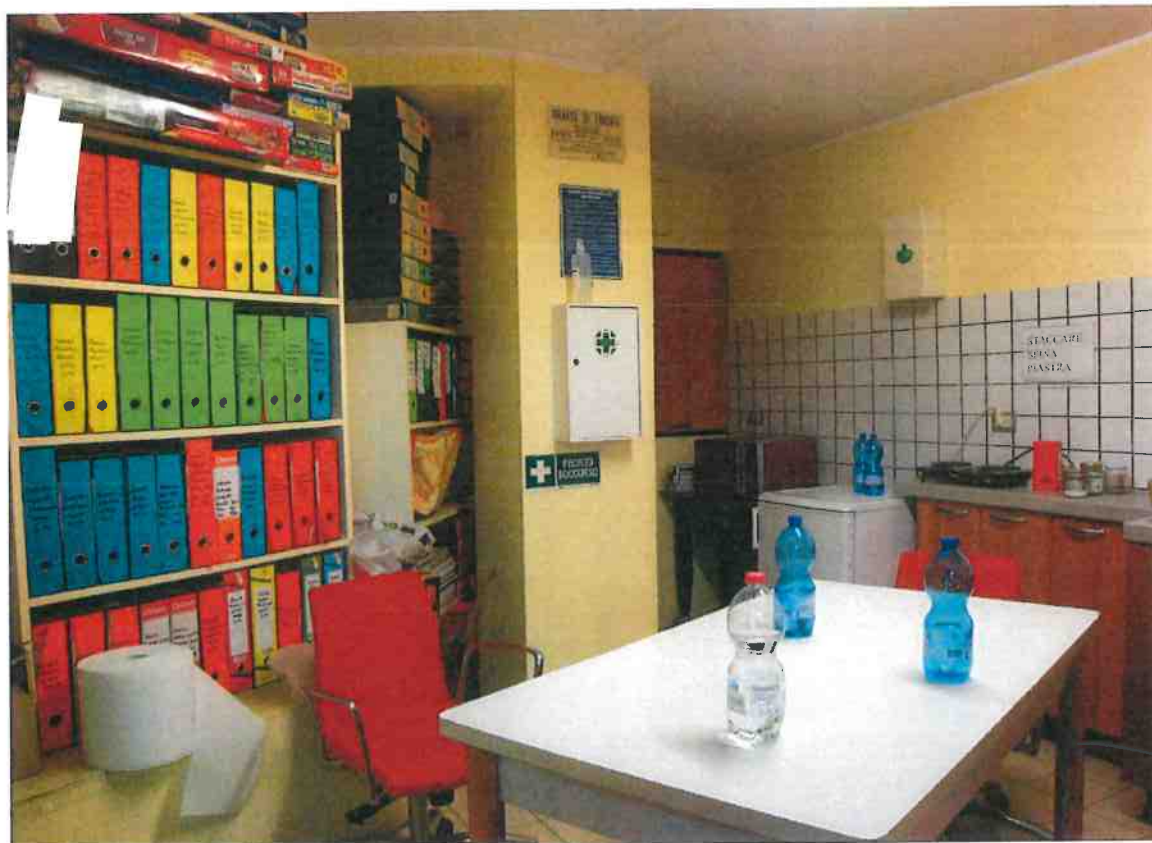
R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti esterni: l'ingresso carraio da Via Gressoney e la rampa di accesso al laboratorio



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti interni: la zona laboratorio



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti interni: la zona ufficio tecnico



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti interni: la zona spogliatoio



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T-S1, Foglio 483, mapp. 163, sub. 701
Prospetti interni: il bagno nella zona spogliatoio



R.G.E. 986/2020 G. E. Dott.ssa M.G. Mennuni
Milano, Via Sebino n.° 8, piano T, Foglio 483, mapp. 305, sub. 701
Prospetti interni ed esterni: il bagno al piano terra nel cortile esterno al laboratorio