Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

promossa da: CONDOMINIO VIA GORIZIA, 37 – BARANZATE (MI)

contro: - [redacted]

N° R. Gen. 557/2009 + 1493/2015

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Cesare DE SAPIA
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.02.2017 ore 11:30
Custode giudiziario: Sivag s.p.a.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Perito dott. Carlo Carretta
Codice fiscale: CRR CLM 61P07 F205D
Partita IVA: 11510020156
Studio in: Via Cola di Rienzo 12 - 20144 Milano
Tel. 340.87.45.560
Email: carlo.carretta@archimia.it
Pec: carlocarretta@epap.sicurezzapostale.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 70, particella 145, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Libero (abitato dall'esecutata con le due figlie)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti:
- CONDOMINIO VIA GORIZIA 37 BARANZATE = creditore procedente rge 557/2009
- UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. = creditore procedente rge 1493/2015

5. Comproprietari

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: gli esecutati signori [redacted]e [redacted]

6. Misure Penali

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gorizia, 37 - Baranzate (Milano)
Lotto: 001
Corpo: A
Prezzo da libero: **€ 37.000,00**

LOTTO: 001
Bene in Baranzate (Milano) - Via Gorizia, 37

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gorizia, 37 – 20021 Baranzate (Milano)
Costituito da un appartamento posto al piano primo e composto da angolo cottura, sala da pranzo, camera da letto, bagno e corridoio, oltre ad un balcone e con annesso vano di cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]età
  Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Gorizia, 37 - Baranzate
  Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

- [redacted]
  Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Gorizia, 37 – Baranzate
  Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted].
Foglio 70, particella 145, subalterno 5, indirizzo Via Gorizia, 37, piano 1-S1, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita € 216,91.

Confini: da nord in senso orario:
appartamento: cortile comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi; pianerottolo comune, vano scala e ascensore.
cantina: proprietà di terzi; corridoio comune su due lati; proprietà di terzi.

Conformità catastale:
In fase di sopralluogo svolto in data 15 dicembre 2016 non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Note sulla conformità catastale: **si dichiara la conformità catastale del bene in esame.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Quartiere a connotazione prevalentemente residenziale, rappresentata in particolare dalla tipologia economica; secondariamente industriale e artigianale.
Caratteristiche zona: periferica.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con facilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: Milano.
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e commerciali.
Attrazioni paesaggistiche: nulla da segnalare.
Attrazioni storiche: nulla da segnalare.
Principali collegamenti pubblici: Il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera che lo collega con la Strada Statale 233 "Varesina"; è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 e dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza".

I trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman.
Servizi offerti dalla zona: scarsi negozi al dettaglio, verde pubblico.

3. STATO DI POSSESSO

Abitato dalla sola debitrice con le due figlie di 12 e 4 anni.
Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati.
Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15 dicembre 2016, in presenza del custode giudiziario, sig. Nigrelli della ditta Sivag s.p.a., era presente l'esecutato che ha dichiarato di essere separato dalla moglie e di non abitare nell'appartamento in esame.
Il sottoscritto ha comunque acquisito lo stato di famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Baranzate che qui si allega, dal quale risulta che l'esecutato è ancora ufficialmente residente in via Gorizia n. 37.
L'unità è pertanto da considerarsi libera.
Nella presente relazione verrà dunque indicato il valore del bene come libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
Nessuno.

4.1.3 Altre limitazioni d'uso
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 14.07.1999 ai nn. 70138/20498 a favore di Unicredito Italiano S.p.a. e a carico di [redacted] Importo ipoteca: Lire 200.000.000; Importo capitale: Lire 100.000.000.
  Nell'atto di provenienza è scritto che la parte alienante si impegna a far cancellare detta formalità a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 21.12.2006 ai nn. 197560/49995 a favore di Banca per la Casa S.p.A. e a carico di [redacted] porto ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

4.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 24.03.2009 ai nn. 35017/21575 rettificato con nota del 28.04.2009 ai nn. 51355/31655 a favore di Condominio di via Gorizia n. 37 – Baranzate (MI) contro il solo [redacted] per un importo di euro [redacted].

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 05.08.2015 ai nn. 81781/53749 a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. contro [redacted] un importo di euro 1[redacted] oltre interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

- Acquisita nota di trascrizione del 05.08.2015 nn. 81781/53749 relativa al pignoramento promosso da Unicredit S.p.a. RGE 1493/2015 non disponibile né dal fascicolo telematico, né presente all'interno del fascicolo cartaceo consultato dal sottoscritto.
- Acquisita nota di trascrizione dell'atto di provenienza non presente agli atti.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale:
  sulla base di quanto dichiarato al sottoscritto dall'attuale amministratore condominiale sig. Domenico Postiglione, si segnala quanto segue:
  - Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 870,00
  - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 13.086,00
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare
- Attestazione Prestazione Energetica: l'unità in esame non è dotata di A.P.E.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.
- Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Precedenti proprietari:

1. [redacted]ni in forza di titolo anteriore al ventennio del 12.10.1988 e fino al 04.11.1991.

2. [redacted]orza di scrittura privata del 04.11.1991 in autentica Notaio dott.ssa Teresa Palumbo rep. n. 16770 - trascritto a Milano 2 in data 21.11.1991 ai nn. 87803/63999.

3. [redacted]a in forza di atto di compravendita del 28.06.1999 a rogito Notaio dott. Salvo Morsello rep. n. 33560 - trascritto a Milano 2 in data 14.07.1999 ai nn. 70137/48074.

Attuali proprietari:

[redacted] dal 05/12/2006 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Genghini di Cinisello Balsamo del 05/12/2006 rep. 35931/8120 - trascritto a Milano 2 in data 21/12/2006 ai nn. 197559/103045.

7. PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dello stabile di cui la porzione immobiliare in esame fa parte sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.
Successivamente, limitatamente all'appartamento oggetto di procedura, non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.
In data 09.01.2017 il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate

visionando l'intero fascicolo degli atti di fabbrica originari ed accertando che relativamente all'appartamento in esame vi è la totale conformità tra quanto autorizzato dal Comune e quanto esistente.
Nel corso della visita è stata acquisita La Licenza Edilizia n. 45/61 rilasciata in data 7 aprile 1961 e il Certificato di Abitabilità rilasciata in data 9 maggio 1963 che vengono qui allegate unitamente allo stralcio della tavola del piano tipo.
Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m^2.

7.1 Conformità edilizia
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Baranzate (Milano), Via Gorizia, 37
A seguito di sopralluogo del 15 dicembre 2016 presso l'immobile in esame e di accesso presso il Comune di Baranzate, constatata la rispondenza dei luoghi con quanto autorizzato dal Comune e con quanto denunciato in catasto,
si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Baranzate (Milano), Via Gorizia, 37
Strumento urbanistico approvato: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Note sulla conformità:
Non sono state riscontrate irregolarità.

7.3 Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** sita in Baranzate, Via Gorizia, 37
Appartamento composto da sala da pranzo, cucinino, bagno e camera, oltre ad un balcone e con annesso vano di cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto
- [redacted] Residenza: Via Gorizia, 37 - Baranzate (MI)
  Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

- [redacted]
  Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Gorizia, 37 – Baranzate (MI)
  Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva reale di mq **51,65 di cui 46,30 di abitazione, 2,35 di balcone e 3,00 di cantina.**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 1961
L'edificio è stato ristrutturato: nessuna ristrutturazione documentata
L'appartamento ha un'altezza interna di circa: 2,80 m
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi fuori terra oltre un piano interrato

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto
Condizioni generali dell'appartamento in esame: scadenti

CALCOLO SUPERFICIE				
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	46,30	1,00	46,30
Balcone	Sup. lorda	2,35	0,30	0,70
Cantina	Sup. lorda	3,00	0,20	0,60
TOTALE		**51,65**		**47,60**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Balconi: materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Note: a loggia con parapetto in ferro semplice e pavimentazione in grès 10x5 cm.
Copertura: tipologia: a terrazzi arretrati dal piano 5° materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni: tipologia: non rilevabile
Scale: tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna
servoscala: assente condizioni: buone

Solai: tipologia: in probabile laterocemento
Strutture verticali: materiale: c.a. condizioni: discrete
Travi: materiale: c.a. condizioni: buone
Cancello carraio: tipologia: anta doppia a battente materiale: acciaio
apertura: manuale condizioni: discrete
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente materiale: legno
protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Note: Vetro singolo
Infissi interni: tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente
rivestimento: pietra tipo travertino al piano terra e piastrelle di klinker ai piani superiori sulla facciata principale; intonaco di colore giallo chiaro sulla facciata interna
condizioni: discrete
Pavim. Esterna: materiale: conglomerato cementizio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e linoleum condizioni: sufficienti
Plafoni: materiale: intonaco civile e tinta chiara condizioni: sufficienti
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro
accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento: ubicazione: bagno condizioni: sufficienti
Note: Piastrelle di ceramica 15x15 fino h. 1,60 m
ubicazione: cucina condizioni: sufficienti
Note: Piastrelle di ceramica 20x20 cm fino h. 2,00 m su tutte le pareti
Ubicazione: pranzo, camere e corridoio condizioni: discrete
Note: Intonaco civile tinteggiato chiaro.

Impianti:

Antifurto: Assente
Ascensore: tipologia: a fune condizioni: sufficienti
Note: unico
Citofonico: tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non fornita
Condizionamento: tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: 2 split
conformità: non fornita
Note: Ubicati nel locale pranzo e camera con motore sul balcone, lato cortile.
Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
conformità: non fornita; contatore in cantina
Gas: tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano
conformità: non fornita; contatore nel cucinino
Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave

condizioni: sufficienti conformità: non fornita

Termico: tipologia: autonomo (caldaia collocata in cucina, marca Cointra)
alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa presenti in tutti i locali; scollegato quello del corridoio condizioni: sufficienti
conformità: non fornita
Note: la caldaietta serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo.
Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili, per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo, avvenute nell'epoca della stima.
Al parametro di confronto (il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato), vengono poi apportati i correttivi che si rendono necessari sulla base degli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare.
Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima.
È stata pertanto considerata per intero la superficie lorda dell'unità immobiliare, vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni; la quota del 30% dei balconi e la quota del 20% della cantina.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico di Baranzate
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di zona
- Parametri medi di zona per destinazione principale

– **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Agenzia del territorio**
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio
Periodo: 1° Semestre 2016
Fascia Zona: Periferica
Codice Zona: D1
Tipologia: Economica
Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00 - max(€/mq): 1.200,00
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale

– **Indagini di mercato**
Dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Baranzate, in zona periferica, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione che oscillano tra i 500,00 e i 1.200,00 €/m^2.

– **Bollettino TeMA**
Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della TeMA n. 49 – 1° semestre 2016, per il Comune di Baranzate, in zona periferica, indica:
- da € 1.250,00/m^2 a € 1.400,00/m^2 il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi.

8.3 Valutazione corpi

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Baranzate (Milano), Via Gorizia, 37

I valori unitari sopra esposti possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.
Tutto ciò considerato, l'esperto applica al bene in esame il valore unitario di **€/mq 850,00**.

STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO						
Destinazione	**Superficie reale**	**Coeff.**	**Superficie equivalente**	**€/ m²**	**Valore intero**	**Valore diritto e quota (1/1)**
Appartamento	m² 46,30	1,00	m² 46,30	850,00	€ 39.355,00	€ 39.355,00
Balcone	m² 2,35	0,30	m² 0,70	850,00	€ 595,00	€ 595,00
Cantina	m² 3,00	0,20	m² 0,60	850,00	€ 510,00	€ 510,00
TOTALE	**m² 51,65**		**m² 47,60**	**850,00**	**€ 40.460,00**	**€ 40.460,00**

8.4 Decurtazioni ed aggiustamenti della stima

1. Riduzione del 5%
   dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 5%).....€ 2.023,00
2. Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile
   in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore..... € 000,00
3. Rimborso <u>forfettario</u> di eventuali spese condominiali insolute
   nel biennio anteriore alla vendita (870 medie annue x 2 vedi cap. 5)... € 1.740,00
4. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 000,00
5. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente..... € 000,00
6. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio.
   Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
   2 pignoramenti x €. 294 + 1 ipoteca volontaria x € 35,00 = ...€ 623,00
7. Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente..... € 000,00

Tabella riepilogativa	
Valore intero medio ponderale	€. 40.460,00 -
Decurtazione 5%	€. 2.023,00 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 1.740,00 =
Totale	**€. 36.697,00 #**

8.5 Giudizio di comoda divisibilità

In considerazione della superficie complessiva, dell'unico accesso presente e delle caratteristiche impiantistiche generali, si dichiara che:
l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

8.6 Prezzo base del lotto

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova .....€ 36.697,00
- Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero".... .....**€ 37.000,00**

Allegati

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa
4. Atto di provenienza
5. Trascrizione atto di provenienza
6. Trascrizione secondo pignoramento R.G.E. 1493/2015
7. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
8. Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità
9. Spese condominiali
10. Quotazioni di mercato
11. Dichiarazione del ctu dell'invio alle parti
12. Stato di Famiglia degli esecutati
13. Fascicolo fotografico

Milano, 9 gennaio 2017

L'Esperto alla stima
Perito dott. Carlo Carretta

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 14.51.57 Fine

Visura n.: T204383 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BARANZATE (Codice: A618)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 70 Particella: 145 Sub.: 5**

Unità immobiliare

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		**70**	**145**	**5**			**A/3**	**1**	**3,5 vani**	**Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte**: 48 m²**	**Euro 216,91**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA GORIZIA n. 37/39 piano: 1-S1;									

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	NNYRNG77S29Z209C*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A618 - Sezione - Foglio 70 - Particella 145

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).

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) Sub 5

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

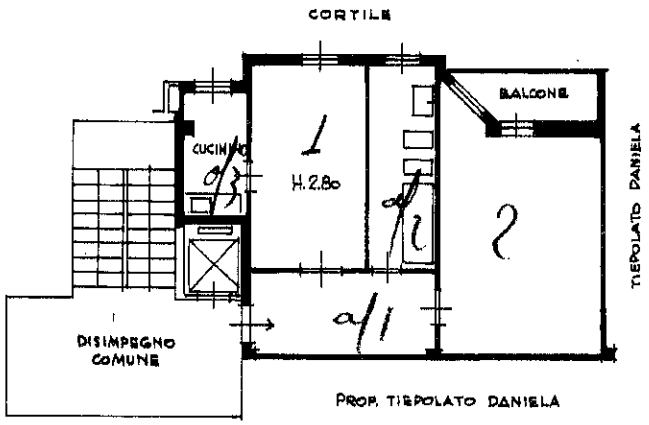
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLLATE - BARANZATE *Via* GORIZIA N° 11

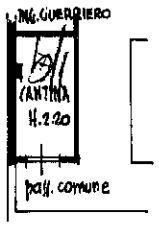
Ditta RIEFOLI CARLO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

0521034



1° PIANO



PIANO CANTINATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal DR. ING. GUIDO GUERRIERO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di MILANO

DATA 22-11-962

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSO

Vis. tel.(0.90 euro)

15-Dic-2016 17:33:26
Prot. n. T299502/2016

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

Comune: BARANZATE
Foglio: 70

N=5040900

E=1509200

1 Particella: 145

Repertorio n. 35931 Raccolta n. 8120

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno cinque del mese di dicembre.

In Milano, via Turati n. 29.

Avanti a me, dottor Riccardo GENGHINI, notaio in Cinisello Balsamo, iscritto al Collegio Notarile di Milano,

sono presenti:

- [redacted] nata a Milano il 17 marzo 1966, [redacted] ice fis[redacted],

(soggetto oltre indicato anche come "parte alienante" o "parte venditrice");

- [redacted] (cognome) [redacted] nato a [redacted], domiciliato a [redacted] codice fiscale: [redacted], cittadino cingalese in possesso di permesso di soggiorno N. A844948 rilasciato dalla Questura di Milano il 30 novembre 1998 successivamente rinnovato con scadenza il 17 luglio 2007;

- [redacted] (nome), nata a [redacted] domiciliata a Milano [redacted] J, cittadina cingalese in possesso di permesso di soggiorno N. E727010 rilasciato dalla Questura di Milano il 16 aprile 2003 successivamente rinnovato con scadenza il 17 luglio 2007

soggetti oltre indicati anche come "parte acquirente");

comparenti (nel loro complesso oltre indicati anche come "contraenti" o "parti

contraenti"), della cui identità personale io notaio sono certo, i quali dichiarano e convengono quanto segue.

Articolo 1) Oggetto del contratto.

1.1 - La "parte alienante" vende alla "parte acquirente", che acquista, quanto segue:

1.1.a) diritto alienato: piena proprietà;

1.1.b) quota alienata dalla "parte alienante": 100/100 (cento centesimi);

1.1.c) quota acquistata dalla "parte acquirente": 100/100 (cento centesimi) in regime di comunione legale dei beni;

1.1.d) beni oggetto del diritto alienato: i seguenti beni:

in Comune di Baranzate, nel fabbricato sito in via Gorizia n. 37 (catastalmente via Gorizia n. 37/39)(già n. 21):

- APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato;

1.2 - Ai beni predetti compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del codice civile

1.3 - La disciplina del condominio è recata dal Regolamento di Condomino attualmente vigente.

Articolo 2) Coerenze.

2.1 - I beni in oggetto confinano:

- l'appartamento con: cortile comune, proprietà terzi, vano ascensore, proprietà terzi, vano ascensore e vano scala;

- la cantina con: proprietà terzi, corridoio, corridoio, proprietà terzi.

Articolo 3) Identificazione catastale.

3.1 - I beni in oggetto sono intestati alla signora [redacted] nata a

[redacted] nel Catasto di Bollate e sono censiti come segue:

Catasto dei Fabbricati:

- foglio 70, mappale 145, subalterno 5, via Gorizia n. 37/39, piano 1-S1, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, rendita catastale Euro 216,91;

Articolo 4) Titoli di legittimazione della parte alienante.

4.1 - I beni in oggetto appartengono alla "parte alienante" per acquisto fattone dalla signora Boccaccio Maria nata a Noto il giorno 11 febbraio 1965, in forza di atto di compravendita in data 28 giugno 1999 n. 33560/8855 di rep.rio Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate, registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 14 luglio 1999 al n. 19608 Serie 1/V, trascritto a Milano 2 in data 14 luglio 1999 ai n. ri 70137/48074.

4.2 - La "parte acquirente" subentra in tutti i diritti soggettivi, interessi legittimi, azioni, aspettative e privilegi, in tutti gli obblighi, oneri, vincoli e soggezioni, e insomma in ogni situazione e posizione giuridica o di fatto, attiva o passiva, riferibili alla "parte alienante" in dipendenza dei suoi titoli di legittimazione all'alienazione dei diritti oggetto del presente contratto.

Articolo 5) Prezzo Ipoteca legale.

5.1 - Il prezzo della compravendita è convenuto "a corpo" ed è dichiarato dalle "parti contraenti" in euro 112.000 (centododicimila) che la "parte alienante" dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla "parte acquirente" cui ne rilascia quietanza di saldo, accettata dalla "parte acquirente".

5.2 - La "parte alienante" rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale che eventualmente origini dal presente contratto.

5.3 - La "parte acquirente", con il consenso della "parte alienante", richiede (ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266) che la base imponibile per il

calcolo delle imposte dovute relativamente al trasferimento oggetto del presente contratto sia determinata con le modalità previste dall'articolo 52, commi 4 e 5, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131; le "parti contraenti" pertanto indicano detta base imponibile in euro 25.054,00 (venticinquemila cinquantaquattro virgola zero zero)

Articolo 6) Dichiarazioni ai sensi del d.l. 4 luglio 2006 n. 223

6.1 - Ai sensi dell'articolo 48 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti contraenti", richiamate sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che:

a) il prezzo di cui sopra è stato pagato con le seguenti modalità:

due assegni circolari che in fotocopia si allegano al presente atto sotto la lettera **"A"** previa concorde dispensa dalla lettura;

b) si sono avvalse di un mediatore immobiliare e più precisamente la parte acquirente della Decima Sas di Erba e c., con sede a Milano, piazza P. Castelli n. 10, P.IVA. 12183880157, pagata mediante l'assegno bancario di euro 2.688,00 (duemilaseicentottantotto) che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"** previa concorde dispensa dalla lettura.

Articolo 7) Consegna.

7.1 - Le "parti contraenti" convengono e si danno reciprocamente atto che il trasferimento dei diritti alienati con il presente contratto si verifica con la sottoscrizione del contratto medesimo; e che la consegna dei beni in oggetto pure si intende avvenuta con detta sottoscrizione.

7.2 - Le "parti contraenti convengono che le spese condominiali di natura ordinaria gravano sulla "parte venditrice" fino alla data di consegna e si ripartiscono tra la "parte alienante" e la "parte acquirente" in ragione del tempo trascorso dall inizio

dell'esercizio alla data di consegna; e che sulla sola "parte venditrice" gravano le spese condominiali per opere di natura straordinaria deliberate ma non ancora eseguite prima della data in cui si verifica il trasferimento dei diritti sui beni in oggetto.

Rimangono inoltre ad esclusivo carico della parte venditrice le spese personali addebitate dal condominio ad essa ed oggetto di contestazione. La parte venditrice si impegna a mantenere indenne la parte acquirente da qualsiasi pretesa del condominio al riguardo.

Articolo 8) Patti, condizioni e garanzie.

8.1 - I beni in oggetto sono alienati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le loro odierne dotazioni di accessori, infissi e impianti (art. 1477 cod. civ.); le pertinenze di detti beni si intendono trasferite alla "parte acquirente" solo se e in quanto elencate nel presente contratto (art. 818, comma 1, cod. civ.).

8.2 - La "parte alienante", in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, garantisce la "parte acquirente" (art. 1489 del codice civile) circa l'immunità dei beni in oggetto da qualunque gravame non dichiarato nel presente contratto che ne diminuisca il libero godimento o ne menomi il valore in misura non inconsistente, e così da oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali (e, in particolare, da rapporti di conduzione onerosi o gratuiti) e da trascrizioni o iscrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell' ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 14 luglio 1999 ai nn. 70138/20498 a favore di "Unicredito Italiano- Società per Azioni" (ora Unicredit Banca S.p.a.) per la complessiva somma di Lire 200.000.000 (pari a Euro 103.291,38), a garanzia di debito estinto.

Parte alienante si impegna di far cancellare detta formalità a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile.

Io notaio ho ricevuto dalle parti mandato irrevocabile alla cancellazione delle relative formalità, previo pagamenti degli onorari e delle spese.

Articolo 9) Dichiarazioni ai sensi della legge 47/1985 e del d.P.R. 380/2001.

9.1 - La "parte alienante" dichiara, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me notaio rivoltale circa la responsabilità penale cui può essere soggetta in caso di dichiarazioni mendaci, che le opere di costruzione dell'edificio in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, che non sono state irrogate le sanzioni di cui all'articolo 41 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e che, successivamente al 1° settembre 1967, non sono stati eseguiti anche nelle parti condominiali dell'edificio interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività.

9.2 - La "parte alienante" infine garantisce la regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto, dichiara di assumere comunque a proprio carico ogni onere di sanatoria edilizia si rendesse necessario sostenere a causa di interventi edilizi effettuati prima d'ora e di tenere pertanto la "parte acquirente" indenne da quanto possa eventualmente in futuro essere preteso dalle competenti Autorità a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione, contributo di concessione e di urbanizzazione.

Articolo 10) Stato civile dei contraenti e dichiarazioni ai sensi dellart. 2659 cod. civ.

10.1 - I "contraenti" dichiarano:

10.1.a) la signora [redacted] essere libera di stato;

10.1.b)i signori [redacted] essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni secondo il diritto dello Stato dell[redacted]

[redacted]

Articolo 11) Disciplina fiscale.

11.1 - La "parte acquirente" richiede l'applicazione al presente atto del trattamento tributario di cui allart. 1, nota IIbis, Tar. Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e, a tal fine, dichiara quanto segue:

a) i beni oggetto del presente contratto non sono "di lusso" ai sensi del d.m. Lavori Pubblici 2 agosto 1969;

b) essa "parte acquirente" si impegna a trasferire la propria residenza entro mesi diciotto da oggi nel territorio del Comune ove sono ubicati i beni oggetto del presente contratto;

c) essa "parte acquirente" non è titolare esclusiva [o in comunione con il coniuge] dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune in cui sono situati i beni oggetto del presente contratto;

d) essa "parte acquirente" non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa "parte acquirente" con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nel comma 1, lettera c) della predetta nota IIbis);

e) essa "parte acquirente" prende atto della possibilità di decadenza dall'agevolazione fiscale qui richiesta in caso di cessione dei beni oggetto del presente contratto prima del decorso di cinque anni dalla data odierna.

11.2 - La "parte alienante" dichiara che il presente contratto non è soggetto a Imposta sul Valore Aggiunto.

11.3 - Le "parti contraenti" dichiarano che rispettivi i codici fiscali sopra riportati sono quelli loro rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

Articolo 12) Tutela della riservatezza dei "dati personali".

12.1 Le "parti contraenti" autorizzano il notaio rogante al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente contratto e nella sua documentazione preparatoria, sia per il compimento degli adempimenti dovuti in esecuzione del contratto stesso che per esigenze organizzative del suo ufficio.

Articolo 13) Spese del contratto.

13.1 Le spese derivanti dalla stipula del presente contratto sono a carico della "parte acquirente".

E richiestone,

io notaio ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia, e in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, l'approvano e lo sottoscrivono con me notaio; consta il presente atto di tre fogli per dieci facciate e fino a questo punto della undicesima pagina.

Firmato:

[redacted]

Riccardo GENGHINI notaio, impronta del sigillo

Ispezione telematica

n. T 16065 del 31/12/2016
Inizio ispezione 31/12/2016 18:02:50
Richiedente CRRCLM
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione
Registro generale n. 197559
Registro particolare n. 103045 *Presentazione n.* 555 *del* 21/12/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 05/12/2006 *Numero di repertorio* 35931/8120
Notaio GENGHINI RICCARDO *Codice fiscale* GNG RCR 61D29 F704 D
Sede CINISELLO BALSAMO (MI)

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 C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A940 - BOLLATE (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 70 *Particella* 145 *Subalterno* 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 3.5 vani
Indirizzo VIA GORIZIA *N. civico* 37/39
Piano 1-S1

Ispezione telematica

n. T 16065 del 31/12/2016
Inizio ispezione 31/12/2016 18:02:50
Richiedente CRRCLM
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione
Registro generale n. 197559
Registro particolare n. 103045 *Presentazione n.* 555 *del* 21/12/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con [redacted])

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* CHANDIMA DILRUKSHI OBRIS
Nata il [redacted]
Sesso F *Codice fiscale* [redacted] J
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con [redacted].1)

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* STEFANIA
Nata il [redacted] (MI)
Sesso F *Codice fiscale* [redacted] N
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- [redacted] A DANKOTUWA (SRI LANKA) IL 29 NOVEMBRE 1977 DOMICILIATO A MILANO, VIALE ESTI NASSE CARLON, 60 CODICE FISCALE: NNY RNC 77S29 Z098 C CITTADINO CINGALESE IN POSSESSO DI PERMESSO DI SOGGIORNO N. A824048 RILASCIATO DALLA QUESTURA DI MILANO IL 30 NOVEMBRE 2008 SUCCESSIVAMENTE RINNOVATO CON SCADENZA IL 17 LUGLIO 2007; METHSOL (COGNOME) CHANDIMA DILRUKSHI OBRIS (NOME) NATA A COLOMBO (SRI LANKA) IL [redacted], [redacted] A MILANO IN VIA LE ESTI NASSE N. [redacted] CODICE FISCALE: [redacted] NA C[redacted] N POSSESSO DI PERMESSO DI SOGGIORNO N. E727010 RILASCIATO DALLA QUESTURA DI MILANO IL 16 APRILE 2003 SUCCESSIVAMENTE RINNOVATO CON SCADENZA IL 17 LUGLIO 2007

Ispezione telematica

n. T 1290 del 01/01/2017
Inizio ispezione 01/01/2017 12:03:48
Richiedente CRRCLM
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione
Registro generale n. 81781
Registro particolare n. 53749 *Presentazione n.* 18 *del* 05/08/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/06/2015 *Numero di repertorio* 22896
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 80188650156
Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente NOTAI ASSOCIATI GIURIANI - GALVALISI
Indirizzo COMO - PIAZZA PERRETTA N. 6

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A618 - BARANZATE (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 70 *Particella* 145 *Subalterno* 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 3,5 vani
Indirizzo VIA GORIZIA *N. civico* 37/39

Ispezione telematica

n. T 1290 del 01/01/2017
Inizio ispezione 01/01/2017 12:03:48
Richiedente CRRCLM
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione
Registro generale n. 81781
Registro particolare n. 53749 *Presentazione n.* 18 *del* 05/08/2015

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il 04/09/1980 *a* [redacted](EE)
Sesso F [redacted] J
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CON RIFERIMENTO AL QUADRO "B" SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' SITO IN COMUNE DI BARANZATE, GIA' BOLLATE E FA PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VIA GORIZIA N. 37, CATASTALMENTE VIA GORIZIA N. 37/39, GIA' N. 21.

Carlo Carretta

Da: DP II MILANO - UT MILANO 2 [dp.iimilano.utmilano2@agenziaentrate.it]
Inviato: venerdì 16 dicembre 2016 9.20
A: 'carlo.carretta@archimia.it'
Oggetto: RGE 557/2009 Verifica contratti di locazione

Si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati
Contratti di locazione a nome del signore [redacted]
Distinti saluti.

Direzione Provinciale II di Milano
Ufficio Territoriale di Milano 2
Segreteria del Direttore

Tel. 02 69716.320
VoIP 1802320
Fax 02 69716984
dp.IIMilano.utMilano2@agenziaentrate.it

Da: Carlo Carretta [mailto:carlo.carretta@archimia.it]
Inviato: giovedì 15 dicembre 2016 12:30
A: DP II MILANO
Oggetto: RGE 557/2009 Verifica contratti di locazione

Spett.le Agenzia delle Entrate,
allego la documentazione per la ricerca di eventuali contratti relativi all'esecuzione immobiliare di seguito precisata.

Tribunale di Milano
Sezione esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 557/2009 Giudice dott. DE SAPIA Cesare

Procedente: CONDOMINIO VIA GORIZIA, 37 - BARANZATE (MI)
Esecutato: [redacted]

Come richiesto nel quesito posto dal Giudice, si richiede la verifica di eventuali contratti di locazione in essere, relativi al seguente bene, di proprietà dei signori:

[redacted]

Appartamento al piano primo, in BARANZATE, Via Gorizia, 37/39
fg. 70, mapp. 145, sub. 5, cat. A/3.

Si segnala che la ricerca di eventuali contratti di locazione deve essere limitata al periodo successivo al 05.12.2006 (data atto di acquisto).
In attesa di un vostro cortese riscontro ringrazio e saluto cordialmente.

Carlo Carretta

Da: DP II MILANO - UT MILANO 2 [dp.iimilano.utmilano2@agenziaentrate.it]
Inviato: venerdì 16 dicembre 2016 9.20
A: 'carlo.carretta@archimia.it'
Oggetto: RGE 557/2009 Verifica contratti di locazione

Si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati
Contratti di locazione a nome del signore METHISGE CHANDINA DILRUKSHI PATABANDIGE PERERA RANGA.
Distinti saluti.

Direzione Provinciale II di Milano
Ufficio Territoriale di Milano 2
Segreteria del Direttore

Tel. 02 69716.320
VoIP 1802320
Fax 02 69716984
dp.IIMilano.utMilano2@agenziaentrate.it

Da: Carlo Carretta [mailto:carlo.carretta@archimia.it]
Inviato: giovedì 15 dicembre 2016 12:30
A: DP II MILANO
Oggetto: RGE 557/2009 Verifica contratti di locazione

Spett.le Agenzia delle Entrate,
allego la documentazione per la ricerca di eventuali contratti relativi all'esecuzione immobiliare di seguito precisata.

Tribunale di Milano
Sezione esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 557/2009 Giudice dott. DE SAPIA Cesare

Procedente: CONDOMINIO VIA GORIZIA, 37 - BARANZATE (MI)
Esecutato: N[redacted]RA

Come richiesto nel quesito posto dal Giudice, si richiede la verifica di eventuali contratti di locazione in essere, relativi al seguente bene, di proprietà dei signori:

[redacted]
Appartamento al piano primo, in BARANZATE, Via Gorizia, 37/39
fg. 70, mapp. 145, sub. 5, cat. A/3.

Si segnala che la ricerca di eventuali contratti di locazione deve essere limitata al periodo successivo al 05.12.2006 (data atto di acquisto).
In attesa di un vostro cortese riscontro ringrazio e saluto cordialmente.

Il CTU dott. Carlo Carretta

STUDIO ARCHIMIA
Dott. Carlo Carretta
Via Lampugnano, 105
20151 Milano
Tel. 02.33.49.60.95
Fax 02.38.00.03.64
e-mail: carlo.carretta@archimia.it
www.archimia.it

Fratello N.

COMUNE DI BOLLATE

PROVINCIA DI MILANO

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Dott. Ing. GUIDO GUERRIERO

per essere autorizzato a costruire CASA DI ABITAZIONE

in questo Comune al mapp. N. 71 AB in Via GORIZIA

Visti i disegni e il tipo allegato alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 1.3.1961

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data ********

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data ********

Ch. VISTA LA CONVENZIONE DI 'ALTIUS NON TOLLENDI' registrata atti privati di Milano n° 79116 del 26 Marzo 1961.

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV, del titolo II, della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la domanda relativa alla imposta di consumo sul materiale da costruzione edilizio che sarà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto le disposizioni vigenti del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

****

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor ING. GUIDO GUERRIERO

per l'esecuzione dei lavori in oggetto, nella osservanza delle vigenti disposizioni di carattere igienico e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e vistato [illegible]

Pratica N. 148/61

COMUNE DI

PROVINCIA DI

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO
ING. GUIDO GUERRIERO

Vista l'istanza del Signor

la (C) COSTRUZIONE della casa (*) URBANA perchè venga dichiarata abitabile di proprietà di ING. GUIDO GUERRIERO

sita in BOLLATE Via GORIZIA N. 29

composta di N. 73 vani utili e N. 68 vani accessori, mappale N.

Vista il referto del Tecnico comunale in data 28.12.62

Vista il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data

Vista la ricevuta N. 158 in data 9.5.63 £. 141.000.= comprovante il pagamento all'Ufficio del Registro di ROMA della prescritta tassa di concessione governativa;

(Caso in cui sia stata soddisfatta l'imposta sul materiale da costruzione impiegato)

Visto l'articolo 221 del T. U. delle leggi sanitarie, 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il Regolamento comunale d'igiene;

AUTORIZZA

L'ABITABILITÀ della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge, a partire dal 25 GIUGNO 63

Il SINDACO

[illegible]

[illegible]

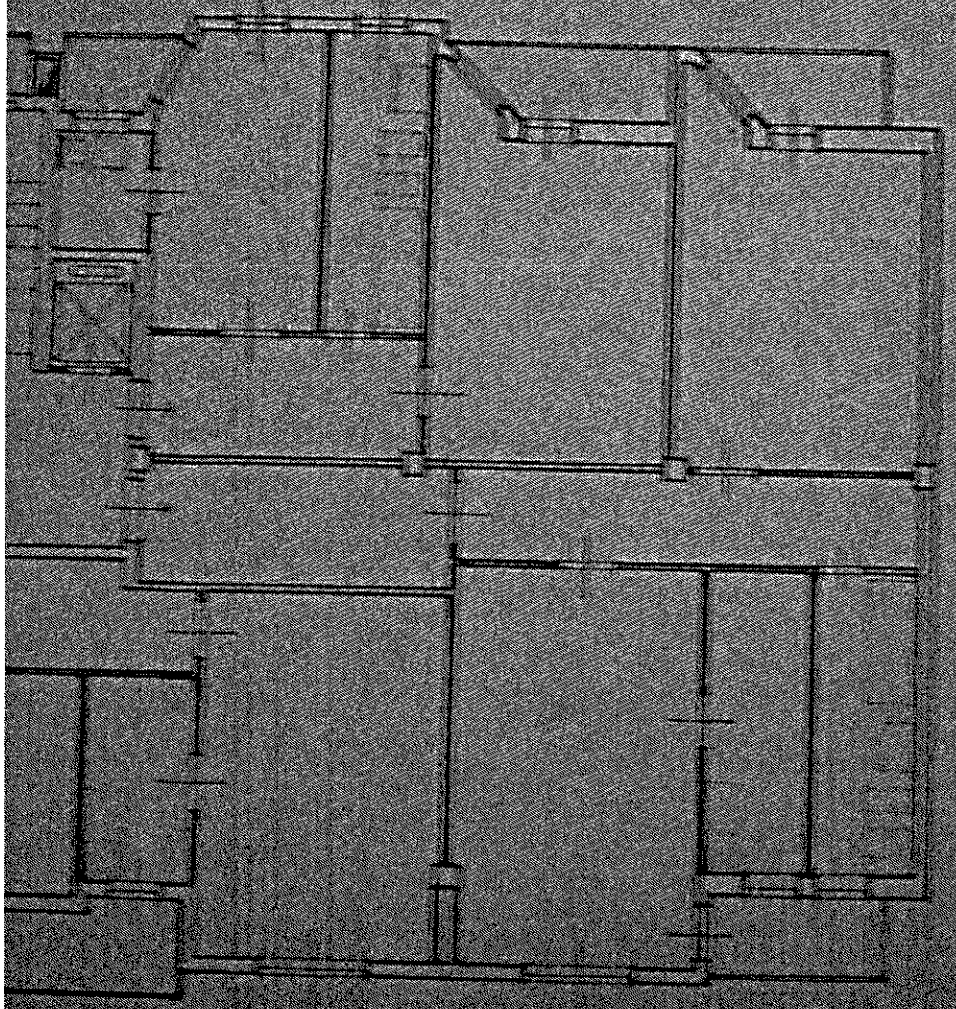
[illegible]

[illegible]

PIANTA PIANO TIPO [illegible]

IL PROGETTISTA
Dott. Ing. Guido Guarnieri

IL DIRETTORE DEI LAVORI
Dott. Ing. [illegible]



Carlo

Da: Studio Postiglione <info@studiopostiglione.eu>
Inviato: mercoledì 28 dicembre 2016 16:19
A: Carlo Carretta
Oggetto: Re: I: RGE 557/2009 contro [redacted]

Buonasera Dott. Carretta,
Le rispondo per le vie brevi, in caso mi segnali necessità differenti od ulteriori chiarimenti da fornire.

-le spese annue sono di circa € 860/880 annue; la gestione va dal 01/08 al 31/07 di ogni anno;
-il credito del condomino ad oggi (inclusa ultima rata scaduta del dic-2016) ammonta ad € 13.086 in conto capitale.

Cordiali Saluti.
domenico postiglione

Il 28/12/2016 14:57, Carlo Carretta ha scritto:

> Egregio Amministratore,
> come da intese telefoniche le ritrasmetto la mail sottostante.
> Cordiali saluti
>
> Carlo Carretta
>
> **STUDIO ARCHIMIA**
> Dott. Carlo Carretta
> Via Lampugnano, 105
> 20151 Milano
> Tel. 02.33.49.60.95
> Fax 02.38.00.03.64
> e-mail: carlo.carretta@archimia.it
> www.archimia.it
>
>

Da: Carlo Carretta [mailto:carlo.carretta@archimia.it]
Inviato: giovedì 15 dicembre 2016 17.53

A: 'info@studiopostiglione.eu'
Oggetto: RGE 557/2009 contro Nanayakkara

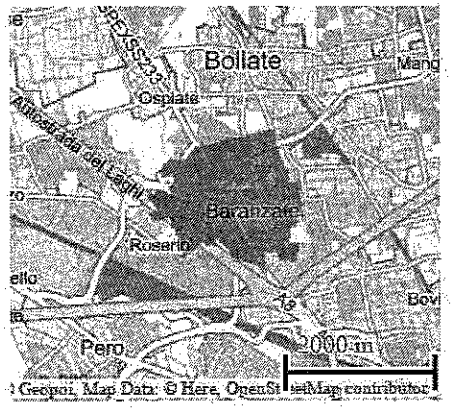
Egregio Amministratore,
scrivo in qualità di CTU nominato dal Giudice del Tribunale di Milano dott. De Sapia, per la stima del bene inerente la procedura richiamata in oggetto promossa dal Condominio di via Gorizia n. 37 - Baranzate
Allego ordinanza di nomina.
L'unità pignorata è ubicata al piano primo dell'edificio su strada ed è costituita
da un appartamento con annesso vano di cantina, di proprietà del sig. [redacted].
Ai fini di una corretta ed esaustiva risposta al quesito posto dal Giudice, mi occorre conoscere:
- le spese medie annue ordinarie dell'unità in esame;
- l'ammontare delle eventuali spese insolute.
In attesa di un cortese riscontro ringrazio per la collaborazione e saluto cordialmente.
il ctu
dott. Carlo Carretta

STUDIO ARCHIMIA
Dott. Carlo Carretta
Via Lampugnano, 105
20151 Milano
Tel. 02.33.49.60.95
Fax 02.38.00.03.64
e-mail: carlo.carretta@archimia.it
www.archimia.it

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: BARANZATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

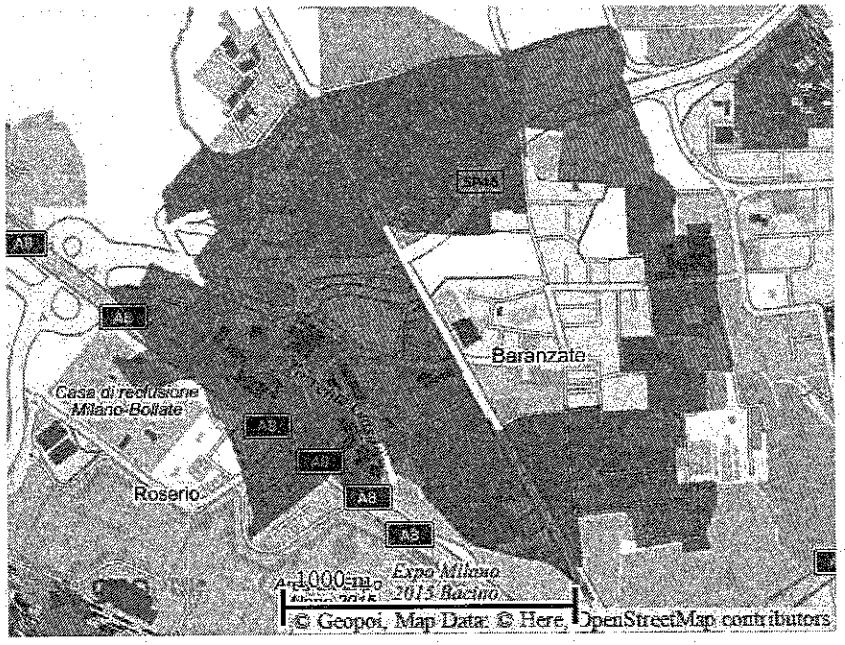
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1400	L	4,2	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,1	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1900	L	4,3	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1200	L	3,7	4,2	L
Box	Normale	850	950	L	3,5	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2350	L	5,6	8	L
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	5	5,4	L



Stampa

Legenda

Tribunale di Milano
Procedura di esecuzione immobiliare
R.G.E. 557/2009 + 1493/2015
Giudice Delle Esecuzioni: Dott. CESARE DE SAPIA

promossa da: CONDOMINIO VIA GORIZIA 37 – BARANZATE (MI)

contro: - [redacted]a
- [redacted]

ATTESTAZIONE DELL'ESPERTO

Il sottoscritto dott. Carlo Carretta, con studio in Milano, Via Cola di Rienzo n. 12, iscritto nel ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio di Milano al n. 2829 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 131410

DICHIARA

di aver inviato copia della presente relazione al legale del creditore procedente e agli esecutati, al primo a mezzo posta elettronica ed ai secondi a mezzo posta ordinaria.

In fede

Dott. Carlo Carretta

Comune di Baranzate
Città Metropolitana di Milano
Area AA.GG.

N. 54

CERTIFICATO CONTESTUALE CON STATO DI FAMIGLIA RESIDENZA

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

Il Sindaco

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA CHE

alla data odierna risulta iscritta la seguente famiglia

residente in VIA GORIZIA 37

[redacted]
Nato a [redacted]
Residente in VIA GORIZIA 37
Iscritto il 12/02/2007 per IMMIGRAZIONE da MILANO (MI)

[redacted] (F)
Nata a [redacted] 04/09/1980
Residente in VIA GORIZIA 37
Iscritta il 06/03/2008 per IMMIGRAZIONE da MILANO (MI)

[redacted] (F)
Nata a [redacted]4
Atto N.1994 P.2 S.B Vol. R.7 Anno 2004 MILANO (MI)
Residente in VIA GORIZIA 37
Iscritta il 06/03/2008 per IMMIGRAZIONE da MILANO (MI)

[redacted] (F)
Nata a [redacted] Codice Fisca[redacted]
Atto N.62 P.2 S.B Anno 2012 BARANZATE (MI)
Residente in VIA GORIZIA 37
Iscritta il 04/09/2012 per NASCITA

e [redacted]S
è residente in questo comune

Si rilascia in carta resa legale
Imposta di bollo € 16,00
Diritti di segreteria € 0,52
Rimborso spese € 0,28
Imposta di bollo riscossa in modo virtuale. Aut.intendenza di Finanza di Milano N.4145 del 24.01.2005

BARANZATE, 09 gennaio 2017

COMUNE DI BARANZATE – Città Metropo

D'Ordine del Sindaco
Mariasilia Luchetta

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.° 557/2009 + 1493/2015

Giudice: Dott. Cesare De Sapia

Procedente: CONDOMINIO DI VIA GORIZIA, 37 – BARANZATE (MI)
Esecutati: 1) [redacted]
2) [redacted]

ALLEGATO FOTOGRAFICO

Appartamento in Baranzate (MI) - Via Gorizia, 37
Piano primo

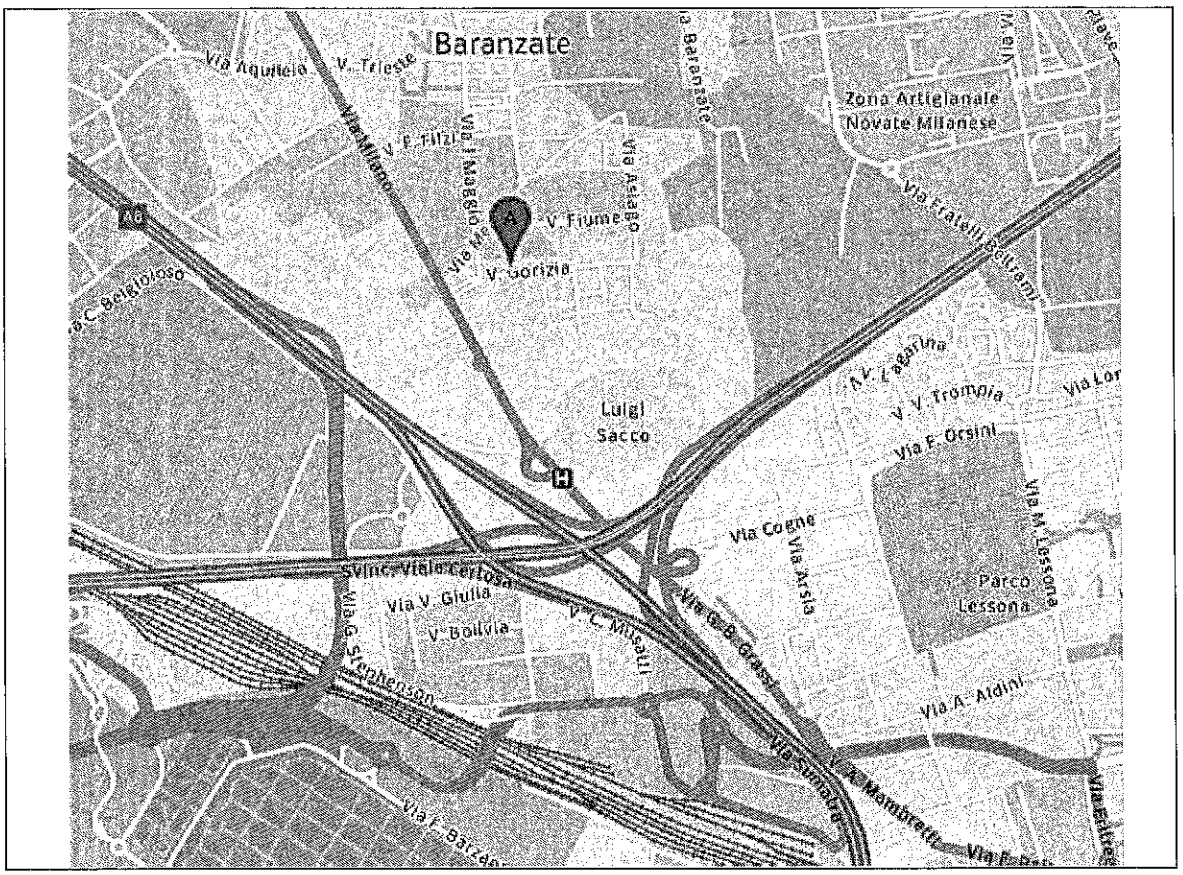


Foto 1 – Vista d'insieme del complesso in esame.

Foto 2 – Il prospetto principale su strada dell'edificio in esame.

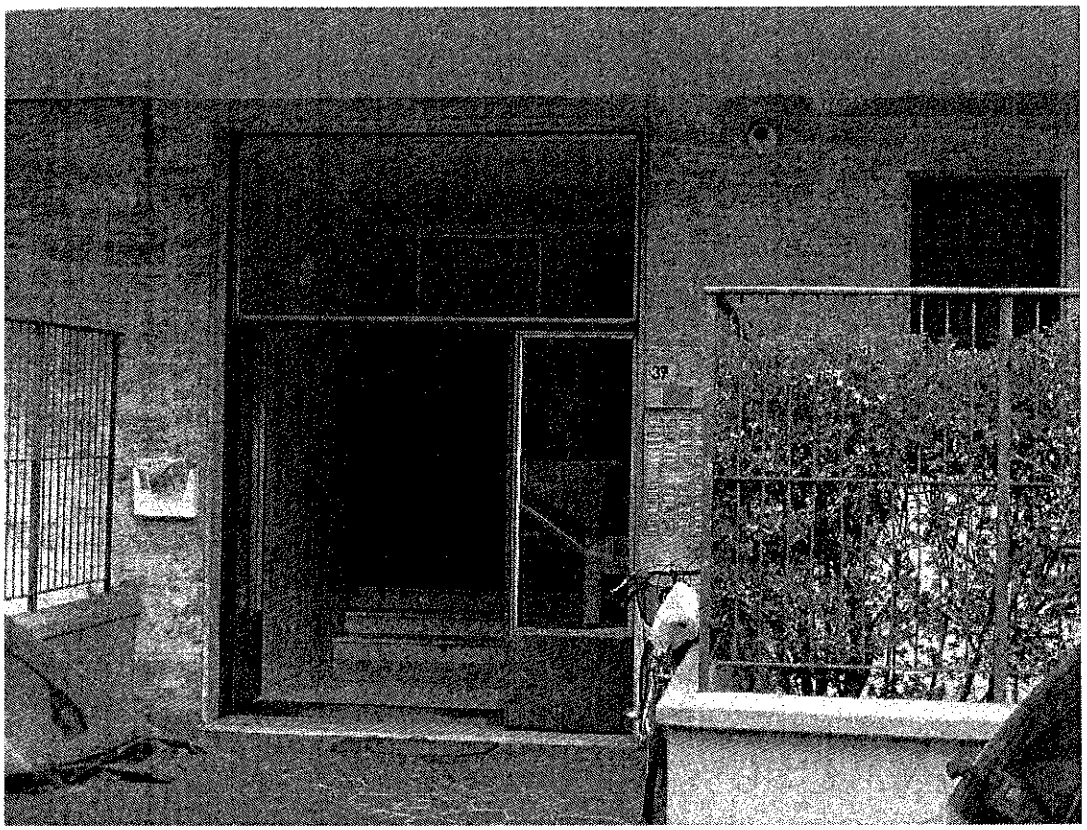


Foto 3 – Il portone di accesso al fabbricato.

Foto 4 – Vista parziale del cortile sul retro.

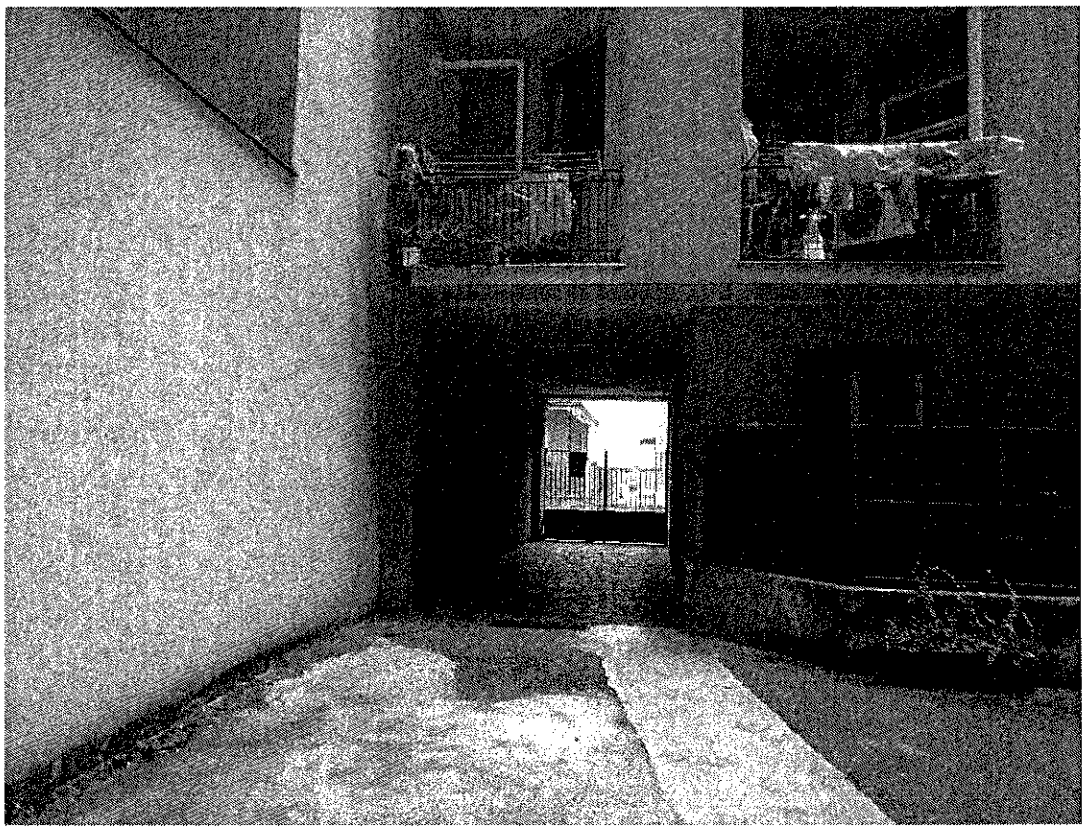


Foto 5 – Altra vista del cortile interno. Sullo sfondo il cancello carraio.

Foto 6 – La facciata sul cortile. Indicato dal tratteggio l'appartamento in esame.

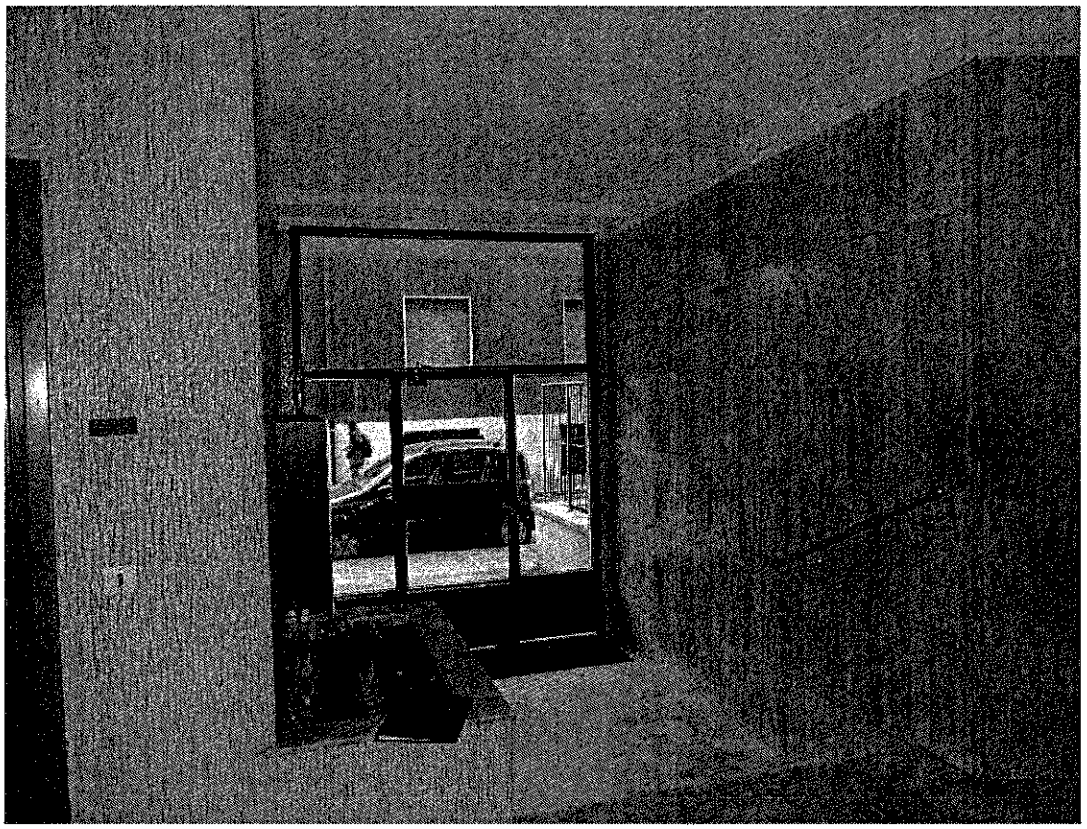


Foto 7 – L'atrio d'ingresso comune al piano terra.

Foto 8 – Altra vista dell'atrio comune al piano terra.

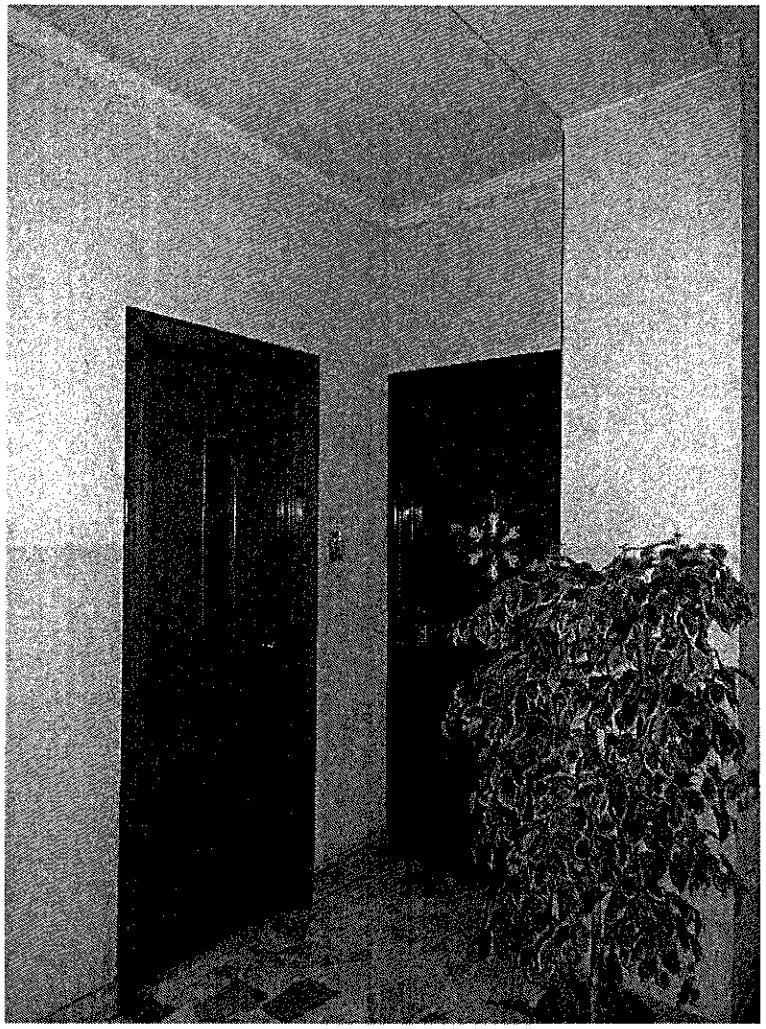


Foto 9 – Il pianerottolo al primo piano. Sulla destra la porta d'ingresso.

Foto 10 – La camera da letto. Sullo sfondo il balcone.

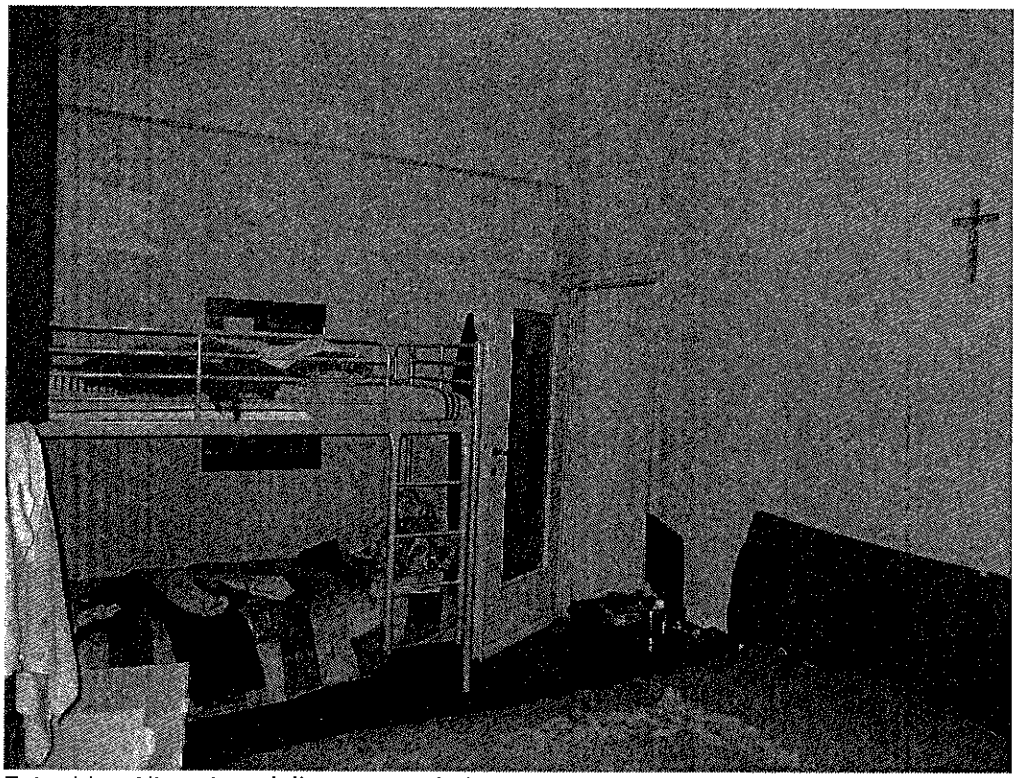


Foto 11 – Altra vista della camera da letto.

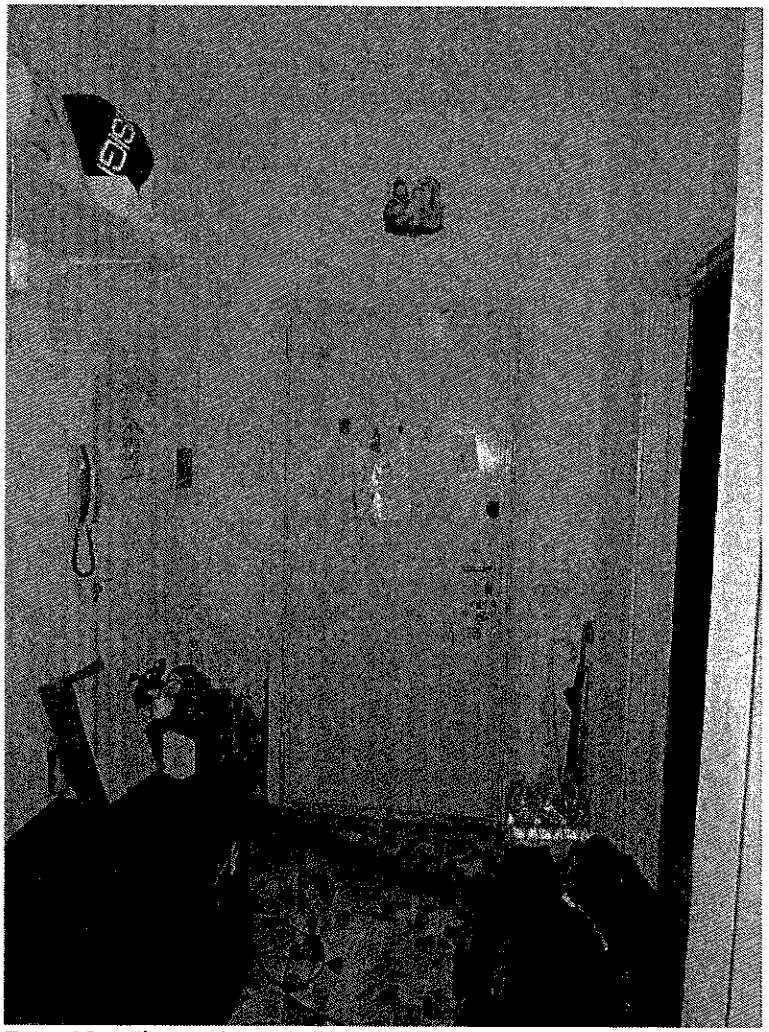


Foto 12 – Il corridoio. Sullo sfondo la porta d'ingresso.

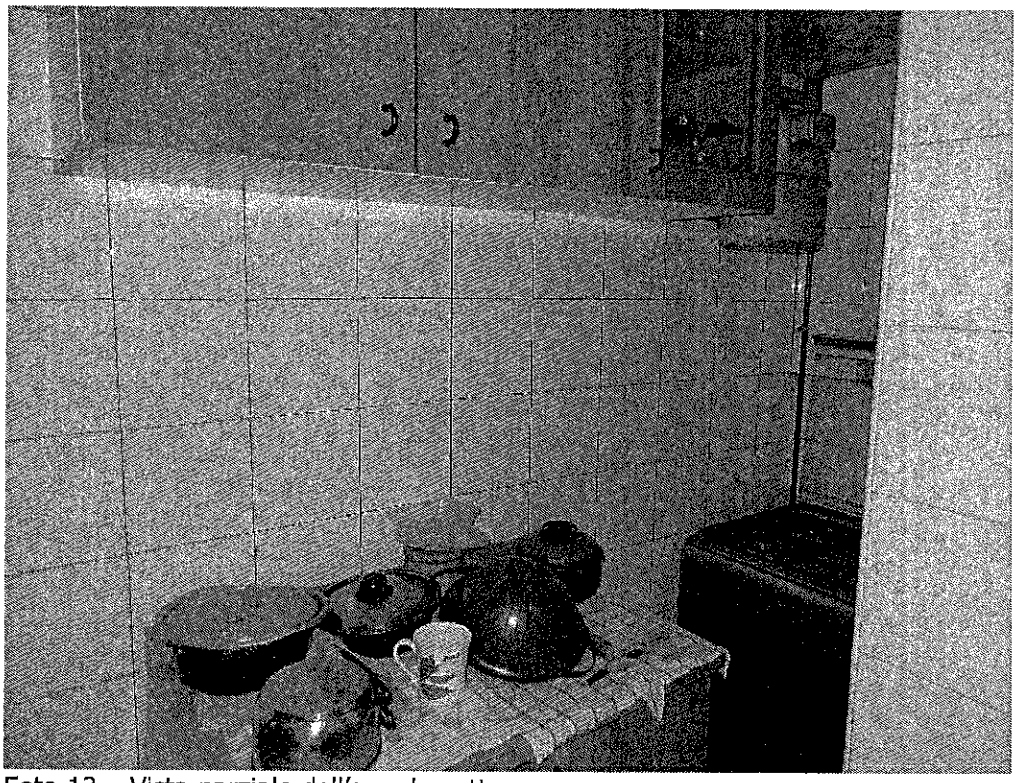


Foto 13 – Vista parziale dell'angolo cottura.

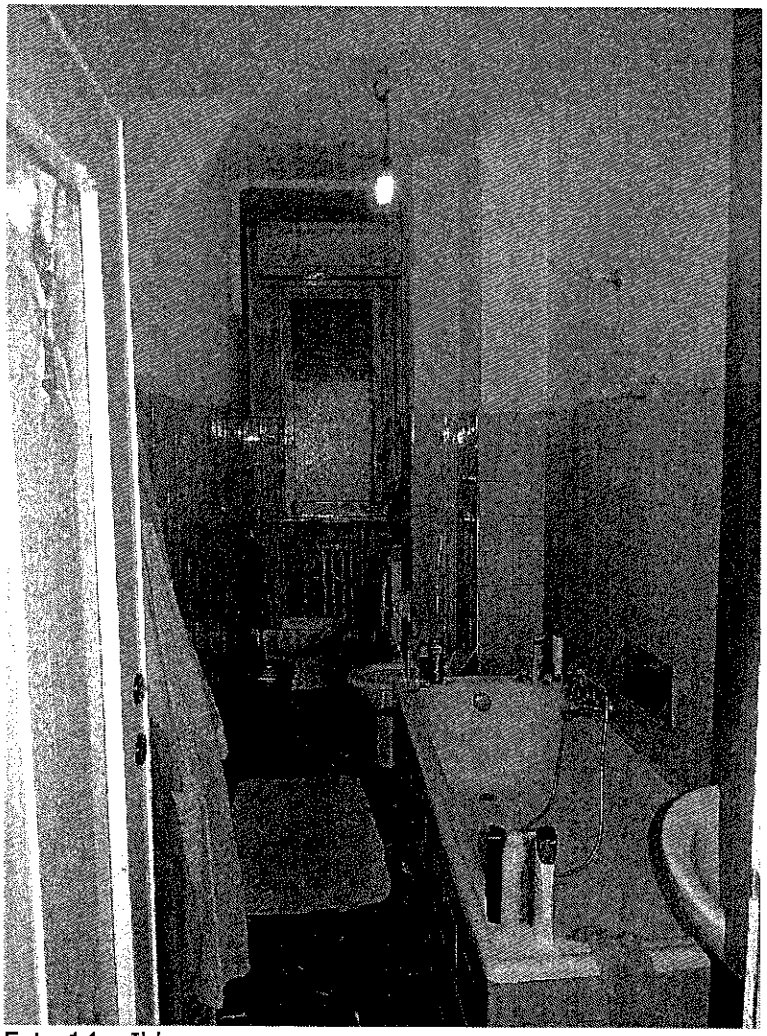


Foto 14 – Il bagno.

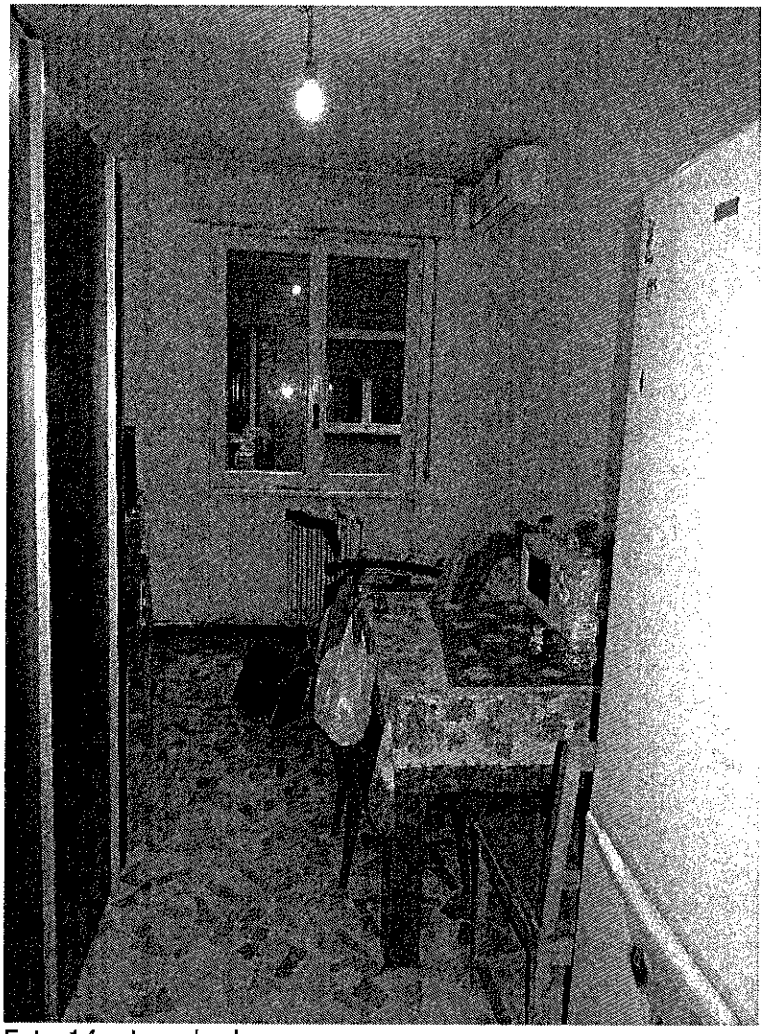


Foto 14 – La sala da pranzo.

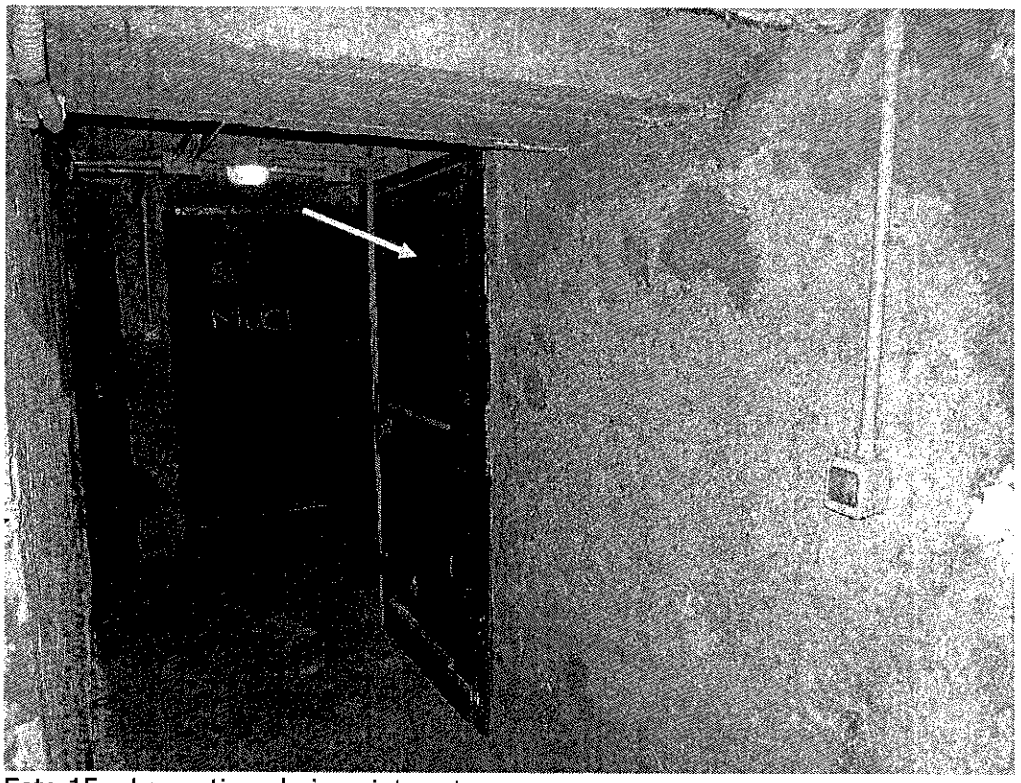


Foto 15 – La cantina al piano interrato.

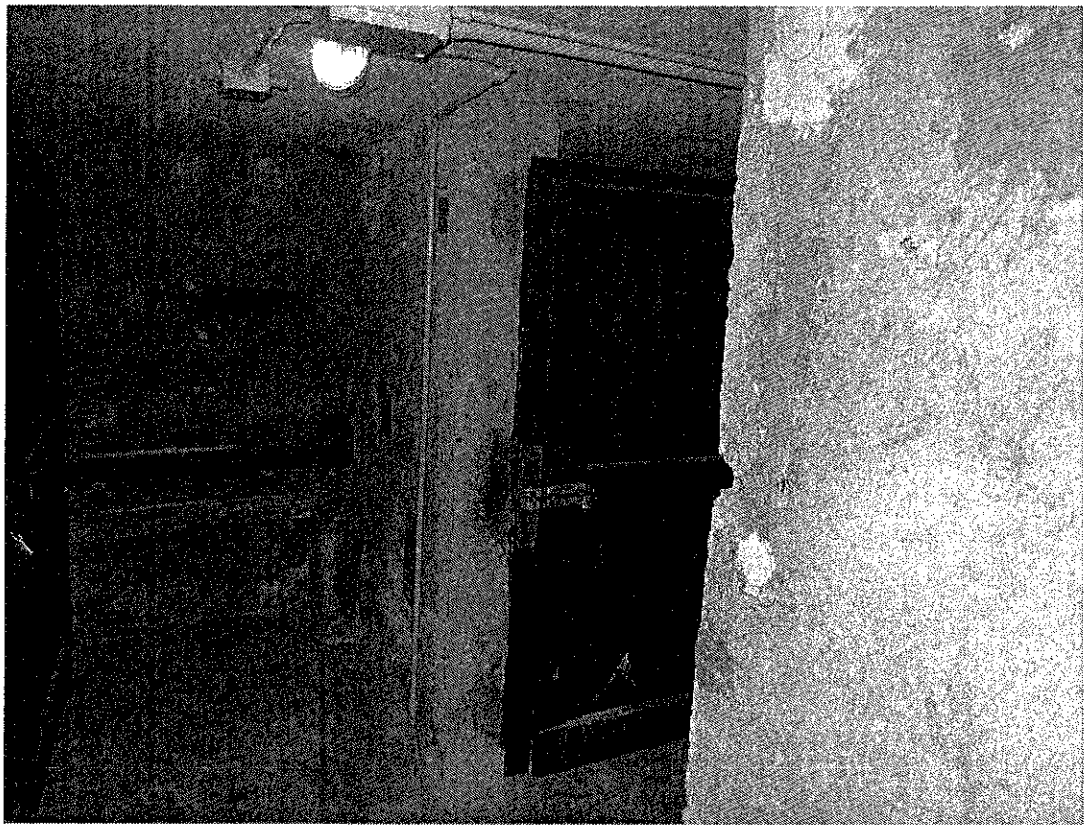


Foto 16 – Altra vista della cantina annessa all'appartamento.