
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Supercondominio Corrente in Milano,
via Val di Bondo n°21**

contro



N. Gen. Rep. **1787/2016**

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto

Custode Giudiziario: Avv. Valentina Odero

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Sonia Clea Papette

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. 6890
Albo dei Consulenti (CTU) del Tribunale di Milano n. 9148

*con studio in Milano –Via F.lli Bronzetti,n.8
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366
pec: papette.6890@oamilano.it
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto
Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



INDICE	pag
INDICE ARGOMENTI	2
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE A	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	4
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
6.1 Attuali proprietari	5
6.2 Proprietari nel ventennio	5
7. REGOLARITA' EDILIZIA	5
7.1. Pratiche edilizie	5-6
7.2. Destinazione urbanistica	6
Descrizione unità immobiliare di cui al punto A	6
8.1. Consistenza	6
8.2 Caratteristiche descrittive immobile	7
Finiture – impianti	7-8
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	8
9.1 Criterio di stima	8
9.2. Fonti di informazioni	9
Valutazione	9
9.4 Adeguamenti e correzione della stima	9
9.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)	9
Elenco ALLEGATI	10
<hr/>	
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO	1
B1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B2) VISURA STORICA CATASTALE	
C) ELABORATI FOTOGRAFICI	
D) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA	
E) ATTO DI PROVENIENZA (compravendita)	
F) INQUADRAMENTO URBANISTICO	
G) CERTIFICATO DI RESIDENZA DEBITORI / STATO DI FAMIGLIA	
H) ATTESTAZIONE DI INVII PERIZIA	



Bene immobile sito in Milano
Via Val di Bondo n°21
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà (1/2+1/2) di **appartamento**, uso residenza, sito in Milano, Via Val di Bondo al civico 21, scala W, ubicato al piano rialzato, composto da tre locali, più cucina, bagno e balcone, con annessa cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m² **88**, circa.

Proprietà e diritti di quota

[redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted],

C.F. [redacted] (proprietà 1/2)

[redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted],

C.F. [redacted] (proprietà 1/2)

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Comune di Milano – via Val di Bondo n°21 – piano T°-S1.

Foglio 14; Mappale 86, Sub. 11, Cat A/3; z.c.3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: m²88; totale escluse aree scoperte: m²88, rendita € 477,72

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune per tre lati, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

vano ai accessi, muri perimetrali, cantina proprietà di terzi, corridoio comune.

Sulla planimetria catastale si rileva la rappresentazione di veranda sul balcone, che risulta anche condonata come opera, ma nello stato di fatto non è più esistente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è ubicata in Milano, via Val di Bondo n°21, nella zona di Bovisasca-Comasina, posta nella periferia nord-ovest. L'immobile fa parte di un grande complesso immobiliare, costituito da più fabbricati, inseriti in un grande lotto compreso tra via Val di Bondo e via Salemi, con la presenza di un'unica portineria all'ingresso del complesso.

Caratteristiche zona: periferica con la presenza di insediamenti a prevalente carattere residenziale.

Area urbanistica: mista a traffico normale con parcheggi sufficienti nell'area.

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

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale, farmacia, sportelli bancari, Carrefour market, ristoranti, pizzerie, bar, chiesa di S. Bernardo, comprensorio scuole statali Gasparri, I.I.S. Pareto e I.I.S. Lagrange.

Principali collegamenti pubblici: bus ATM n. 41 e 52. Stazione metropolitana linea 3 Comasina a m. 400., stazione ferroviaria Affori (passante S2 e S4) a m 900.

Accesso viabilistico: via Comasina, viale Rubicone, SP 35 Milano-Meda, tangenziale nord autostrada A4.



3. STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo compiuto, dalla scrivente con il Custode giudiziario Avv. Valentina Odero, in data 29 marzo 2018 alle ore 10.30, l'unità immobiliare risultava abitata da terzi senza titolo.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei debitori, non risultano per l'immobile contratti di locazione registrati.

Dalle indagini eseguite presso gli uffici anagrafici di Milano, risulta residente in via Val di Bondo 21 uno dei debitori, il Sig. [redacted] con la sua famiglia.

Il Sig. [redacted] risulta invece trasferito all'estero.

In allegato i relativi certificati di residenza/stato di famiglia acquisiti (All.G).

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**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contr. [redacted] (quota di 1/2) e [redacted] (quota di 1/2), a favore di [redacted] atto n. rep. 37151/16936 del 26-11-2007, a firma del notaio Dott. [redacted] (sede Milano), iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 04-12-2007 ai nn. 91905/20907.

Importo capitale: € 172.000,00 Importo ipoteca: € 344.000,00.

*su immobile identificato al Foglio n.14; Mappale n.86, Sub.11.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] (quota di 1/2) e [redacted] (quota di 1/2), a favore di **Supercondominio Corrente in Milano via Val di Bondo n°21**, atto n. rep. 33088 del 15-07-2016, a firma dei legali Avv.ti [redacted] e [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 25-07-2016, ai nn.50921/34629, per l'importo di € 2.580,43, oltre interessi e spese successive.

*su immobile identificato al Foglio n.14; Mappale n.86, Sub.11.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'appartamento non risulta conforme al progetto approvato con la concessione in sanatoria, nella quale si evince la costruzione della veranda sul balcone, nello stato di fatto risulta non esistente;

4.3.2. **Conformità catastale:** nella planimetria catastale è indicata la veranda, che nello stato di fatto risulta non esistente.

ANCHE SE LA VERANDA NON C'E', E DA CONSID. NON CONFORME ?

IDEM C.S. ?



5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI

- Spese ordinarie gestioni 2017 e 2018 = € 2.430,00
- Spese di riscaldamento gestione 2017 e 2018 = € 2.616,00.
- Debito residuo al netto delle spese della procedura = € 12.273,39

Nello stesso condominio è in corso un'altra esecuzione immobiliare.

Competenza del supercondominio sono i seguenti servizi: portineria, smistamento della posta e cura del verde. Le relative spese sono nella seguente gestione:

- Spese ordinarie gestione 2017 = € 285,28
- Spese ordinarie gestione 2018 = € 250,46
- Debito residuo = € 2.005,52

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(quota di ½) e (quota di ½), in forza di atto di compravendita del 26-11-2007 n.rep 91904/53419, a firma del notaio Dott. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 04-12-2007 ai nn. 91903/53418 (atto di provenienza All.E).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. , nata ad , IL , nato a , proprietari in forza di successione del rispettivo marito e padre Sig. deceduto in data 11-01-1995, la cui denuncia di successione è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 04-10-2004 ai nn. 78433/48182, per la quale risulta trascritta accettazione di tacita eredità in data 04-12-2007 ai nn.91904/53419.

7. REGOLARITA' EDILIZIA:

7.1. Pratiche edilizie

- **Concessione in sanatoria per opere edilizie del 15-05-1995 n.1215, atti 12446/104169/86**, relativa a domanda di condono, del 29-03-86, prog. 461965211, rilasciata dal Comune di Milano al Sig. per formazione di veranda e opere interne.

Licenza per opere edilizie del 11-02-1957, atti 4101/23-1957(portineria) e atti 135236/3120/64 (fabbricati), rilasciata dal Comune di Milano a I.A.C.P. della Provincia di Milano, per la costruzione di fabbricato di un piano fuori terra ad uso portineria in via Val di Bondo 21 e relativa licenza di occupazione n.31 del 18-12-1958.

Ulteriori indagini della documentazione edilizia sono in corso presso l'ALER, sono in fase di ultimazione.

Documentazione edilizia relativa alle suddette pratiche del Comune di Milano in All. D.

Precisazioni: nello stato di fatto la veranda risulta non esistente; la modifica non risulta essere stata regolarizzata dal punto di vista edilizio. Anche la planimetria catastale che è stata variata nell'ambito della sanatoria non è attualmente conforme allo stato di fatto.



Costi per eventuale regolarizzazione edilizia

Per le modifiche apportate, quali la demolizione della veranda, deve essere presentata una pratica di sanatoria per ripristinare lo stato attuale.

Si stimano i seguenti costi:

- 1) Pratica edilizia presso Comune di Milano
€ 800,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.
+Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.
- 2) Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Milano per aggiornamento planimetria
€ 300,00 (+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%)+Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi:

Pratica edilizia = € 800,00, oltre C.n.A. 4% e I.V.A. 22% = € 1.015,04

Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 = € 1.063,00

Pratica catastale = € 507,42+€ 50 = € 430,64

Totale complessivo per regolarizzazione edilizia: = € 2.508,68

7.2. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT, è ambito ADR (Titolo II, Capo III), tessuti urbani a impianto aperto. Riferimento al piano delle regole N.T.A. di cui all'art 15.3(All.F).

8. Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà (1/2+1/2) di **appartamento**, uso residenza, sito in Milano, Via Val di Bondo al civico 21, scala W, ubicato al piano rialzato, composto da tre locali, più cucina, bagno e balcone, con annessa cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **m² 88**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Comune di Milano – via Val di Bondo n°21 – piano T°-S1.

Foglio 14; Mappale 86, Sub. 11, Cat A/3; z.c.3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: m²88; totale escluse aree scoperte: m²88, rendita € 477,72

L'unità immobiliare rappresentata sulla planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto dal rilievo eseguito si rileva che non è più esistente la veranda sul balcone, che era stata condonata con concessione edilizia in sanatoria. L'appartamento è composto dai seguenti locali:

ingresso-disimpegno, locale soggiorno dotato di terrazzino, cucina, due camere e bagno. L'appartamento ha un doppio affaccio ed è orientato a nord-sud.

Finiture:

Pavimenti di tutti i locali in piastrelle di ceramica; pavimento del bagno in graniglia di marmo; rivestimento del bagno in ceramica h. cm.160; al balcone si accede dal soggiorno e dalla cucina; le porte interne sono in legno verniciato; sistema oscurante con avvolgibili; pareti e plafoni intonacati a civile.

Altezza interna ai locali cm. 285.



L'appartamento è da ristrutturare e le condizioni di manutenzione sono mediocri.
L'impianto termico dell'immobile è centralizzato con tipologia teleriscaldamento.
L'unità immobiliare è dotata di Impianto citofonico.

All'appartamento, ubicato al piano rialzato nella scala W, si accede mediante rampa di scala che immette direttamente sul pianerottolo.

La cantina, di pertinenza dell'appartamento (interno 326), è ubicata al piano seminterrato.

8.1 Consistenza

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato					
Appartamento	78,00	1	78,00	nord-sud	mediocri
Balcone	5,16	0,30	1,54	nord	
Piano seminterrato					
Cantina	44,00	0,20	8,80		
Totale			88,34		
Totale Arr.			88,00		

7

Caratteristiche descrittive immobile:

Il fabbricato, composto da cinque piani fuori terra più piano seminterrato, fa parte di un grande complesso immobiliare, costituito da più edifici inseriti in un grande lotto, con accesso da via Val di Bondo 21. La portineria, ubicata in un piccolo fabbricato, posto all'ingresso del lotto, è al servizio di tutte le scale costituenti il complesso residenziale. L'unità immobiliare è nella scala W, che è inserita nell'edificio posto nella parte nord del lotto verso via Salemi.

Le facciate del fabbricato sono rivestite da intonaco colore marrone.

La pavimentazione dell'atrio e delle parti comuni è in marmo di tipo palladiana.

Lo scala è dotata di ascensore.

Lo stato generale di conservazione delle parti comuni dell'immobile è discreto.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento

Muratura (struttura): pareti perimetrali portanti in muratura rivestite con intonaco.
condizioni: discrete

Copertura tipologia: copertura a falde inclinate rivestite con coppi

7

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto
Esperto: Arch. Sonia Clea Papette



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre con telaio in legno con doppio singolo Protezioni esterne: avvolgibili
<i>Infissi interni, porte (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Tutti i locali: piastrelle in ceramica colore cotto bagno: graniglia di marmo;
<i>Rivestimenti:</i>	intonaco, rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e bagno h 150.
<i>Ingresso edificio:</i>	Porta a vetri con telaio in alluminio.
<i>Ingresso appartamento</i>	Portoncino in legno non blindata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di lavabo, w.c., bidet e vasca
<i>Ascensore:</i>	Non presente
<i>Termico (impianto):</i>	Centralizzato teleriscaldamento fornito da A2A
<i>Antenna</i>	Antenna centralizzata digitale terrestre
<i>Certificazione energetica:</i>	non esistente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	non esistente



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.;

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a compravendite di immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare pignorata, eseguite recentemente nell'area della zona di Bovisasca-Comasina e in particolare nel complesso immobiliare residenziale di via Val di Bondo.

I valori di mercato individuati sono compresi tra i € 1.200/m² e 1.300/m².

Pertanto per l'unità immobiliare in oggetto, considerate tutte le caratteristiche analizzate nella relazione, alla tipologia dell'appartamento, allo stato di conservazione (non ristrutturato), all'ubicazione al piano rialzato e al contesto immobiliare in cui è inserita, si reputa equo attribuire il valore di € 1.200/m².

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato 2°semestre 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	88,00	€ 105.600,00	€ 105.600,00
	Totale	88,00	€ 105.600,00	€ 105.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da disposizione del G.E.:

- € 5.280,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Oneri per regolarizzazione edilizia

- € 2.508,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

9



9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Comune di Milano – via Val di Bondo n°21 – piano T°-S1.
Foglio 14; Mappale 86, Sub. 11

<u>Valore dell'immobile nello stato "libero"</u> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 97.912,00
Arrotondamento del valore =	€ 98.000,00

9.6 Prezzo di vendita nello stato di "occupato" € 83.300,00

10

Milano, 20 maggio 2018

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette

ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- B2) VISURA STORICA CATASTALE
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA PRATICA EDILIZIA
- E) ATTO DI PROVENIENZA (compravendita)
- F) INQUADRAMENTO URBANISTICO
- G) CERTIFICATO DI RESIDENZA DEBITORI / STATO DI FAMIGLIA
- H) ATTESTAZIONE DI INVII PERIZIA

10

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto
Esperto: Arch. Sonia Clea Papette





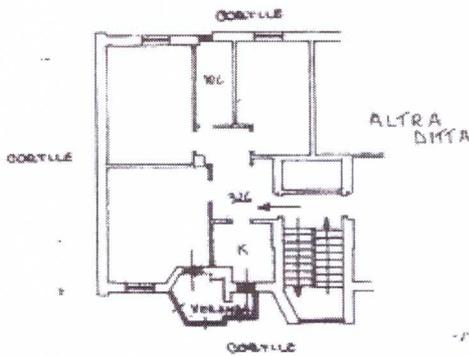
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

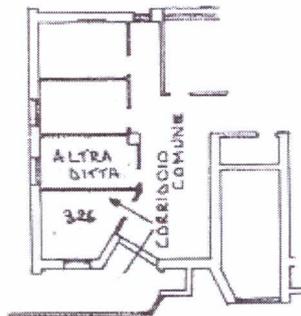
(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 302)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano via Val di Biondo 21
Ditta GARRETTA SAME nato ad Agna 23/1/21
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

PIANO RIALZATO 3.00



CANTINATO 6.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

U.T.E. - MILANO
005536 01 APR 1988
N.C.E.U. - IV -

FG. 14
MAPP. 86
SUB. 11

Compilata dal M. G. ...
(Titolo, nome e cognome dell'autore)

Iscritto all'Albo de ...
della Provincia di ...

DATA ...
Firma: ...



11411 - SPICAZZINI, ROMA
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/1988 - Comune di MILANO (F205) - c. Foglio: 14 Particella: 86 - Subalterno 11 >
VAL DI BIONDO n. 21 piano: T-S
Mappa n. 86 sub. 11

Certificato storico per immobile



Data: 08/09/2016 - Ora: 09.16.32
 Certificato n.: MI0445734 PagSegue

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile sito nel
comune di MILANO (F205), foglio 14, particella 86, subalterno 11
 la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/09/2016 nell'Ufficio provinciale di MILANO è la seguente:

INTESTATI

1	nato in	il	*	(1) Proprietà per 1/2
2	to in	il	*	(1) Proprietà per 1/2

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		14	86	11	3		A/3	2	5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte*: 88 m ²	Euro 477,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati superficiali.
Indirizzo		VIA VAL DI BONDO n. 21 piano: T-SI interno: 32 scala: W;										
Notifica		Partita				408387				Mod.58		-

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		14	86	11	3		A/3	2	5 vani		Euro 477,72 L. 925.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA VAL DI BONDO n. 21 piano: T-SI interno: 32 scala: W;										
Notifica		Partita				408387				Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/1988

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		14	86	11	3		A/3	2	5 vani		L. 1.640	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/04/1988 in atti dal 28/06/1991 VA. SP. INT. (n. 5536/1988)
Indirizzo		VIA VAL DI BONDO n. 21 piano: T-SI interno: 32 scala: W;										
Notifica		Partita				408387				Mod.58		-

Certificato storico per immobile

Data: 08/09/2016 - Ora: 09.16.33
Certificato n.: MI0445734 Pag. 1/1

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		14	86	11	3	A/3	2	5 vani	Catastale	L. 1.640
Indirizzo Notifica , VIA VAL DI BONDO n. 21 piano: T-SI interno: 32 scala: W; Partita 408387 Mod. 58 -										

Situazione degli intestati dal 26/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in il		(1) Proprieta' per 1/2
2	nato in il		(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/12/2007 Repertorio n.: 37150 Rogante: b Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 53418.1/2007) Sede: VARESE.			

Situazione degli intestati dal 11/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/11/2007
2	nato a		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/11/2007
3	nato a		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/11/2007
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/1995 protocollo n. 315336 in atti dal 11/04/2002 Registrazione: Sede: IN SUCCESSIONE D. (n. 465263.1/1997)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/01/1995
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

ORIGINALE

Ricevuta n. 131242

Richiedente: **SEBITA SANDRO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



NOTAIO
Dr. ADOLFO BRIGHINA
21100 VARESE
Piazza Monte Grappa, 12
Tel. 0332 239.190

Repertorio numero 37.150

Raccolta numero 16.935

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno duemilasette, il giorno ventisei del mese di novembre.

26 novembre 2007

in Varese, nel mio studio in Piazza Monte Grappa numero 12.

avanti a me dottor _____, notaio in Varese,

iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Milano,

sono comparsi i signori _____

Per la parte venditrice:

_____ nata ad _____ (PB) il _____

residente a Paderno Dugnano, Via Sana Martino numero 32,

Codice Fiscale: _____

_____ nato a _____ il _____

residente a Marsciano (PG) in Via Santa Maria numero

29/A,

Codice Fiscale: _____

_____ nato ad _____ il _____

residente a Segrate (MI) in Via Prima Strada numero 22,

Codice Fiscale: _____

Per la parte acquirente:

_____ nato a _____ il _____

residente a Milano in Via Spadini numero 11,

celibe, Codice Fiscale: _____

cittadino del _____ munito di permesso di soggiorno

Registrato a VARESE

il 30/11/07

al N. 22634

Serie A.T.

Esatti Euro 193700



270

4 DIC. 2007

81803
53418

CELIBE



numero SM1648636 rilasciato dalla Questura di Milano in data
8 ottobre 2003, scaduto in data 18 ottobre 2007 ed in caso di
rinuovo,

CELIBE

[redacted], nato a [redacted]
[redacted], residente a Milano in Via Resegone numero
1, **celibe**, Codice Fiscale: *

cittadino del [redacted] munito di carta di soggiorno a tempo
indeterminato numero F638179 rilasciata dalla Questura di
Milano in data 28 luglio 1999;

I detti componenti, della cui identità personale io notaio
sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, a
mezzo del quale,

convergono e stipulano quanto segue

I signori [redacted] e [redacted]
[redacted], quali pieni proprietari, ciascuno per quota di un
terzo indiviso e complessivamente per l'intero,

V E N D O N O

ai signori [redacted], che
accettano di acquistare, in parti uguali fra loro, la piena
proprietà dei seguenti beni immobili:

In Comune di Milano

Via Val di Bonda n. 21, e precisamente: facente parte del
fabbricato 30, scala W, interno 326, appartamento posto al
piano terreno composto da 3 locali oltre accessori ed annesso
vano di cantina posto al piano cantinato.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati come segue: -----

foglio 14, mappale H6, sub. 11, zona censuaria 3, via Val di
Sordo n. 21, piano T-S1, interno 32, scala W, categoria A/3,
classe 2, consistenza 5 vani, rendita euro 477,72. -----

Confini: -----

dell'appartamento: muri perimetrali per tre lati, alloggio
n. 27 di proprietà di terzi e vano scale; -----

della cantina: cantina n. 327 di proprietà di terzi,
corridoio e vano di accesso, muri perimetrali. -----

Segue e compete alla predetta unità immobiliare la
proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni
del fabbricato di cui fa parte ai sensi degli articoli 1117 e
seguenti del Codice Civile. -----

La disciplina del condominio è recata dal Regolamento di
Condominio attualmente in vigore. -----

----- **PREZZO E AVVERTENZA TRIBUTARIA** -----

La presente vendita viene stipulata per il dichiarato
corrispettivo di Euro 175.000,00 (centasettantacinquemila
virgola zero zero) somma che è stata interamente pagata dalla
parte acquirente, alla quale la parte venditrice, rilancia
ampia e finale quietanza a saldo, con dichiarazione di nulla
più avere a chiedere e pretendere per detto titolo e con
rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale. -----

la parte acquirente chiede che le imposte di registro,
ipotecaria e catastale siano liquidate sull'importo di euro



5.177,00 (cinquantacinquemilacentosettantasette virgola zero
zero) pari al valore della rendita catastale rivalutata ai
sensi di legge, ricorrendo i presupposti dell'articolo
comma 497, della legge numero 266 del 23 dicembre 2005 (legge
finanziaria 2006).

PATTI DELLA VENDITA

- 1) Quanto dedotto in contratto viene compravenduto a corpo,
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
attualmente, noto alla parte acquirente e di gradimento della
stessa, con tutte le relative accessioni, pertinenze, oneri e
servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente
esistenti e risultanti dai titoli di provenienza e dal
possezzo.
- 2) Il possesso giuridico di quanto venduto viene trasferito
alla parte acquirente con la firma del presente contratto,
mentre il possesso materiale verrà consegnato il giorno dopo
l'incasso effettivo dell'assegno bancario numero
3.187.709.815-04 tratto su Banca Intesa, infra allegato.
- 3) La parte venditrice presta le garanzie di legge,
dichiarando che quanto venduto è di sua piena proprietà e
disponibilità, ad essa pervenuto in forza di successione in
mente del signor _____ nato a _____ il _____
_____ e deceduto a Milano il giorno _____
denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano in
data 20 aprile 1998 al n. 7085 vol. 95 e trascritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 4
ottobre 2004 al nn. 78433/48182. -----

al signor ----- i beni pervennero con scrittura
privata in data 23 febbraio 1966 rep. n. 34181 in autentica

Notario ----- di Milano, depositata in atti stesso
Notario con verbale in data 23 febbraio 1966 n. 34190 di rep.

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Milano I in data 24 marzo 1966 al nn. 17584/12749, al

quale atto si fa pieno ed integrale riferimento per i patti e
le servitù afferenti i beni in oggetto, dichiarando la parte
acquirente di ben conoscerli e da intendersi qui riportati. =

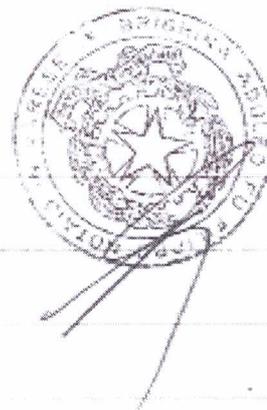
4) La parte venditrice dichiara inoltre che quanto venduto è
libero da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni
ipotecarie. -----

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che le ipoteche
effettuate presso la competente Conservatoria hanno stato
fino a tutto il giorno ----- novembre 2007 e comunque la
parte venditrice dichiara che quanto venduto è libero da
ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli. -----

5) Le spese tutte della presente vendita e delle conseguenti
formalità sono a carico della parte acquirente. -----

6) Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che
fra loro non sussiste alcun rapporto di parentela in linea
retta, né di coniugio. -----

Dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47



(e successive modificazioni ed integrazioni)

La parte venditrice, ai sensi del D.P.R. 20 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle conseguenze penali per dichiarazioni false o reticenti ex articolo 76, attesta ex articolo 47 che le unità immobiliari in contratto fanno parte di un fabbricato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo o concessorio fatta eccezione per l'esecuzione di interventi per i quali è stata presentata al Comune di Milano Concessione Edilizia in Sanatoria in data 29 marzo 1986 atti numero 126446 - 104169 86 e successiva denuncia di variazione in data 31 aprile 1988 numero 465536.

Agevolazioni fiscali

Le parti dichiarano che il presente trasferimento ha per oggetto casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, e pertanto in particolare la parte acquirente, ai sensi dell'articolo 1, nota II bis) della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, come modificato dall'articolo 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 numero 549, dall'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1999 numero 488 e dall'articolo 33 comma 12 della Legge 23 dicembre 2000 numero 388,

chiede

l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3%,
delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa ed
l'uso dichiara:

di essere residente nel Comune ove è ubicato l'immobile in
oggetto;

di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà,
usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel
territorio del Comune ove è situato l'immobile qui acquistato;

di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il
territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto,
uso o abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione
acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni
prima casa.

TUTELA PER LA RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Le parti autorizzano me notaio al trattamento dei "dati
personali" contenuti nel presente contratto per gli
adempimenti dovuti in esecuzione del contratto stesso nonché
per esigenze organizzative dell'ufficio.

Dichiarazioni ai sensi della legge 19 maggio 1975 numero 151

- a) La signora _____ dichiara di essere vedova.
- b) Il signor _____ dichiara di essere coniugato in
regime di separazione dei beni.
- c) Il signor _____ dichiara di essere coniugato in
regime di comunione legale dei beni e di aver disposto nel
presente atto di bene personale ereditario.

Dichiarazione ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 numero 223

Le parti contraenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2001 numero 145, consapevoli delle conseguenze penali per dichiarazioni false o reticenti ex articolo 76, attestano, ex articolo 47 previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, che:

- il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante gli assegni che in copia fotostatica si allegano al presente atto sotto la lettera "A";

- le parti per la stipula del presente contratto si sono avvalse del mediatore immobiliare: S.A.S. di

& C.", con sede in Milano Via numero , partita IVA , iscritta alla CCIAA di

Milano al numero di REA , in persona del legale rappresentante signor nato a Milano il

, residente a Milano in Via Regaldi numero 37, codice fiscale: , numero di

iscrizione al Ruolo degli Agenti di Affari di mediazione ;

- che per la mediazione è stato pagato l'importo di Euro 600,00 (seicento virgola zero zero) oltre IVA dalla Parte

Venditrice mediante un assegno bancario tratto su Banca Sella S.p.A. in data odierna, numero 0890826458-02;

ed Euro 3.000,00 (tre mila virgola zero zero) IVA compresa dalla Parte Acquirente mediante un assegno bancario tratto su

banca Intesa S.p.A in data odierna numero 3187709817-06;

Avvertenza

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni dell'articolo 12 della legge 13 maggio 1988 numero 154, in quanto il relativo classamento è stato effettuato ai sensi del D.M. 701/1994.

Le parti di comune accordo avendone i requisiti di legge mi dispensano dalla lettura dell'allegato "A" dichiarando di averne esatta conoscenza.

Del presente atto ho dato lettura ai componenti i quali trovandolo conforme alla loro volontà lo sottoscrivono, unitamente all'allegato, con me notaio alle ore diciotto e minuti quarantacinque.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di fiducia sotto mia direzione e da me notaio completato a mano, consta di tre fogli di cui occupa otto pagine intere e la nona sin qui.

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to: