

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 1721/2016

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIANNA GALIOTO

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23 ottobre 2018 alle ore 12.00

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO
Bilocale al piano secondo
in condominio sito in Milano, zona Buenos Aires

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono [REDACTED]
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

VALORE DI MERCATO.....	3
SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA.....	4
Appartamento.....	5

si completa dei seguenti allegati

- all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- all. B) Contratti di locazione
- all. C) Fotografie interne ed esterne
- all. D) Atto di provenienza
- all. E) Certificazione Energetica
- all. F) Planimetrie
- all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, li 21 settembre 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



VALORE DI MERCATO

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del lotto unico <i>Appartamento P2</i>	55,44	54,37	€ 228.587,75	
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO <i>Appartamento P2</i> <i>(arrotondato)</i>	55,44	54,37	€ 228.500,00 € 171.375,00	se libero <i>se occupato</i>



SCHEMA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Composto da

- **Corpo** - Appartamento P2

Indirizzo: Via Benedetto Marcello 93 - Milano - 20124

Categoria: Abitazioni di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: foglio 271, particella 22, subalterno 172, categoria A/5, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale 54 mq, rendita € 263,39

2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo** - Appartamento P2

occupato dal debitore esecutato

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo** - Appartamento P2

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo** - Appartamento P2

costruzione cominciata antecedentemente al 1 settembre 1967

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo** - Appartamento P2

non risultano contratti di locazione in essere

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo** - Appartamento P2

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

- CREDITORE INTERVENUTO:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

C.F. [REDACTED]

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo** - Appartamento P2

nessuno

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo** - Appartamento P2

verificata la continuità delle trascrizioni



- Lotto Unico -

Appartamento

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Benedetto Marcello 93 – Milano – 20 124

Piano

Piano Secondo

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 271, particella 22, subalterno 172

Categoria: Abitazioni di tipo ultrapolare [A5]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Proprietà per 1000/1000

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Altri comproprietari: Nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

Al signor [REDACTED], attuale proprietario, l'immobile pervenne per acquisto fattone dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED], con atto di compravendita in data 6 febbraio 1995 n. [REDACTED] repertorio a rogito Notaio [REDACTED] di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 24 febbraio 1995 r. [REDACTED]

Al signor [REDACTED] pervenne per acquisto fattone dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto di compravendita in data 14 dicembre 1988 n. [REDACTED] repertorio in autentica Notaio [REDACTED] di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il giorno 11 gennaio 1989 n. [REDACTED]

Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

Confini

Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. [REDACTED]

Coerenze: "a nord: proprietà [REDACTED] o aventi causa; a est: Via Benedetto Marcello; a sud: proprietà [REDACTED] o aventi causa; a ovest: ballatoio e cortile".

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un appartamento sito al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, un ripostiglio, servizio igienico e una camera da letto. Esso è sito all'interno di un condominio in via Benedetto Marcello. L'accesso avviene dal ballatoio comune.

L'appartamento presenta doppio affaccio ed ha un balcone prospettante via Benedetto Marcello. Come si legge nell'atto di provenienza, "è compresa nella compravendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni in ragione di millesimi previsti dal Regolamento di Condominio".



Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto in via Benedetto Marcello 93, Milano (GPS 45°28'59.61"N 9°12'33.70"E) ed è servito da un corpo scale con ascensore. Si tratta di un edificio degli anni Trenta, in un'area residenziale e commerciale in zona Buenos Aires.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (600 m), poste (550 m), supermercato Carrefour (300 m), Istituto Gonzaga (400 m), asilo Benedetto Marcello (450 m), liceo scientifico Alessandro Volta (450 m), ITCS Schiapparelli Gramsci (650 m), Milanosport piscina bacone (550 m), piazza della Repubblica (1,5 km), giardini pubblici Indro Montanelli (1,3 km), museo civico di storia naturale (1,5 km), piazza Leonardo da Vinci- politecnico di Milano (1,8 km), università degli studi di Milano (2,0 km), istituto clinico città studi (1,4 km).

Principali collegamenti pubblici: fermata metropolitana linea rossa Lima (450 m), fermata metropolitana linea verde Caiazzo (290 m), fermata metropolitana linea rossa e verde Loreto (450 m), fermata metropolitana linea verde Centrale (750 m), fermata metropolitana linea gialla Repubblica (1,2 km), fermata metropolitana linea rossa Porta Venezia (1,2 km), fermata tram 1 (220 m), fermat tram 5, 19 e 33 (1,0 km), fermata autobus 60, 81 e 125 (350 m), fermata autobus 92 (750m), stazione Milano Centrale (700 m), stazione di Milano Porta Venezia (1,0 km), stazione di Milano Lambrate (2,3 km)

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 2 marzo 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Benedetto Marcello, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dell'Agenzia delle Entrate, in cui viene citato un atto registrato presso l'Ufficio di Milano 3 con numero [REDACTED] registrato il 16/07/2012, iniziato il 01/06/2012 e risolto il 31/05/2013. (all. B)

Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; d'altra parte si stima in € 800,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDACTED], con sede in Torino e contro il signor [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano



1 il 18 luglio 2007 n. [REDACTED] per la somma di euro 150.000,00, iscrizione cui non sono seguiti annotamenti, a garanzia di mutuo in data 27 giugno 2007 n. [REDACTED] repertorio a rogito Notaio [REDACTED] di Milano, per l'importo capitale di euro 100.000,00, della durata di anni dieci, all'interesse del 5,80%;

- IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] [REDACTED] iscritta per la somma di euro 50.279,10 accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 22 ottobre 2009 n. [REDACTED], in virtù di atto [REDACTED] in data 20 ottobre 2009 n. [REDACTED] repertorio, iscrizione cui non sono seguiti annotamenti, per l'importo capitale di euro 25.139,55;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27 luglio 2016 ai numeri [REDACTED], notificato in data 15 giugno 2016 contro il signor [REDACTED] e a favore del [REDACTED].

Sezione D - Ulteriori informazioni

Premesso: - che con sentenza n. 4094/15 della corte d'appello di Milano emessa il 19/10/2015 e pubblicata il 26/10/2015, nonché con ordinanza WX art. 186 quarter c.p.c. del Tribunale di Milano del 2 marzo 2011, il signor [REDACTED] è stato condannato a pagare a [REDACTED] Milano la somma di euro 22.259,71 oltre interessi legali e spese legali; - che la suddetta sentenza veniva notificata munita della formula esecutiva e unitamente ad atto di precetto in data 8/4/2016 dal debitore; - che con l'atto di precetto suddetto l'istante ha intimato il debitore di pagare la somma complessiva di euro 33.566,91 oltre agli interessi legali e alle spese successive.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale per difformità edilizie da regolarizzare, riportate nell'allegato "F", di cui si dice più avanti.

Quanto sopra, potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati dei costi del quale si è tenuto conto nella stima.

Conformità edilizia

La costruzione dell'immobile è cominciata in data antecedente al 1 settembre 1967.

Dalla scheda planimetrica catastale del 22/12/1939 (antecedente al 30 ottobre 1942, data dell'entrata in vigore della legge 1150/1942) l'immobile si può dichiarare conforme a meno delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, durante il quale è stata rilevata la presenza di uno spazio cottura, un ripostiglio ed un servizio igienico non presenti nella scheda catastale (allegato F). Tali opere non risultano autorizzate dalla comunicazione ex art. 26 L. 47/85 menzionate nell'atto di provenienza, che il Comune di Milano afferma riferirsi ad altro immobile (vedi comunicazione nell'allegato F).

Peraltro, ulteriori indagini circa altri titoli edilizi riguardanti tali modifiche, nulla è stato rinvenuto (vedi comunicazione nell'allegato F).

Quanto sopra tuttavia potrà essere sanato con CILA in sanatoria, dei costi della quale si è tenuto conto nella stima.



Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 1.344,00 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 56 €/mese.

- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 642,99.

- Millesimi di proprietà: 5,200/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale, non risulta l'esistenza di APE registrato.

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Appartamento

Infissi esterni in legno e pvc con persiane in legno.

condizioni: buone

Infissi interni in legno

condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle

condizioni: buone

Rivestimenti in piastrelle e intonaco

condizioni: buone

Parte del soffitto del soggiorno è costituito da travi di legno a vista.

Impianti

Citofonico

tipologia: audio

Riscaldamento autonomo e ACS

tipologia: caldaia a gas

Condizionamento

tipologia: split presenti in soggiorno e in camera da letto con unità esterna sul balcone e sopra la porta d'ingresso

sistema di ventilazione forzata presente nel servizio igienico



Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	53,91	1,00	53,91
Balcone	1,53	0,30	0,46
	55,44		54,37

Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: C15 - Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona Milano: Stazione Centrale, Gioia, Zara

Tipo di destinazione: Abitazioni di tipo economico (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 2.026,00

Valore di mercato medio (€/mq): 2.454,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.882,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/mq): **4.500,00**



Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento	55,44	54,37	€ 4.500,00	€ 244.665,00

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 244.665,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 12.233,25	€ 232.431,75
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 1.344,00	-€ 1.344,00	€ 231.087,75
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 228.587,75
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 228.587,75
VALORE DI MERCATO del lotto unico <i>Appartamento P2</i>			€ 228.587,75



ALLEGATO "A"

- attestazione di invio della relazione di stima
- avvisi di ricevimento delle raccomandate di comunicazione di avvio delle operazioni peritali



- ATTESTAZIONE DI INVIO COPIA DELLA RELAZIONE DI STIMA AL DEBITORE ESECUTATO NON COSTITUITO
a mezzo posta semplice/posta elettronica agli indirizzi:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Milano, 21/09/2018
Arch. Giuseppe Mazzeo



- avvisi di ricevimento delle raccomandate di comunicazione di avvio delle operazioni peritali



ALLEGATO "B"

Contratti di locazione

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo.

Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito, che cita l'atto n. **5651 serie 3** registrato il 16/07/2012, iniziato il 01/06/2012 e risolto il 31/05/2013.



Da "DP I MILANO - UT MILANO 1" <dp.imilano.utmilano1@agenziaentrate.it>
A "info@aarch-mi.com" <info@aarch-mi.com>
Data martedì 20 marzo 2018 - 09:16

I: RGE_1721-2016 20180205_ [REDACTED] CHIESTA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Buongiorno,

Gent.mo CTU

Prot. di Rif. procedura esecutiva immobiliare RGE 1721/2016

Con riferimento alla vostra istanza relativa al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 1721/2016 (Tribunale di Milano) si comunica che, dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato N. [REDACTED] O (c.f. [REDACTED]) risulta un atto registrato presso l'Ufficio di Milano 3 con numero 9651 serie 3 del 2012 con data relativamente alla seguente unità immobiliare:-

Cod.Cat. F205-MILANO, Fg. 271, mapp. 22, sub.172, LOCAZIONE con durata dal **01/06/2012 al 31/05/2013**.

In allegato l'INTERROGAZIONI del contratto di locazione. Per avere la copia dell'atto deve rivolgersi al competente Ufficio di MILANO 3.

Cordialmente

[REDACTED]
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano - U.T. Milano 1
Area Gestione e Controllo Atti- Team B4

Tel. [REDACTED] - Fax [REDACTED] 5 - VoIP 1922708

Clausola di riservatezza. Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Segreteria

Direzione provinciale I di Milano
Ufficio territoriale di Milano 1
Via della Moscova, 2 - 20121 Milano
Tel: 02 [REDACTED]
e-mail: dp.imilano.utmilano1@agenziaentrate.it

CLAUSOLA DI RISERVATEZZA:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.



ALLEGATO "C"
fotografie interne ed esterne del bene

Mappa



Via Benedetto Marcello, 93 Milano (MI)

Ingresso allo stabile dell'immobile staggito



Cortile comune



Ingresso all'immobile staggito



Soggiorno



Cucina



Bagno



Ripostiglio



Camera da letto





Balcone



ALLEGATO "D"

Atto di provenienza



DOTT. PASQUALE LABANO
NOTARO

000035



N. [redacted] Repertorio

N. [redacted] Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno sei del mese di febbraio (6 / 2 / 1995).

In Milano, nel mio Studio sito in [redacted] Avanti a me Dottor [redacted] Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano [redacted] si costituiscono

PARTE ALIENANTE:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] residente a [redacted] consulente tecnico, Codice Fiscale [redacted]

PARTE ACQUIRENTE:

[redacted], nato a [redacted] l' [redacted] residente a [redacted] impiegato, Codice Fiscale [redacted]

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'intervento dei testimoni a questo atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:

OGGETTO:

La Parte Alienante in piena proprietà e senza riserve vende alla Parte Acquirente che in buona fede accetta ed acquista il bene in calce descritto.

REGISTRATO PRESSO QUESTO UFFICIO AL [redacted] ESATTE LIRE 2.702.000 DUEMILANISETTECENTOQUE MILA [redacted]

TRASCritto a Milano il 24 FEBBRAIO 1995 a [redacted] Ordine [redacted] Per [redacted]

Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBA PFC SPA - NG/CA.3 Serial#: 3190ca15847e48e4a5a4310a92a19368 43.000

000036

CONDIZIONI: _____

Il bene in parola viene venduto ed acquistato a corpo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, oneri e servitù attive e passive, nelle condizioni, insomma, in cui venne sino ad oggi goduto dalla Parte Alienante o suoi danti causa. _____

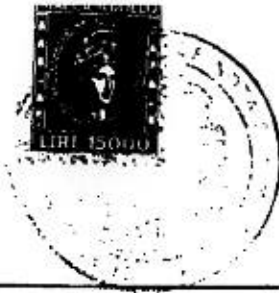
La Parte Acquirente viene immediatamente immessa nella proprietà e disponibilità del bene compravenduto con immediata decorrenza di redditi ed oneri a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente atto. _____

La Parte Alienante presta piena e completa garanzia per evizione, garantendo di avere la piena proprietà e disponibilità del bene compravenduto e che lo stesso è libero da pesi ed ipoteche od altri oneri pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca accesa in data 5 gennaio 1995 n. [REDACTED] a favore della [REDACTED]

[REDACTED], riferita ad un mutuo richiesto dalla stessa parte acquirente. _____

La Parte Alienante altresì dichiara e garantisce di essere in regola con il pagamento di oneri, imposte e tasse di qualsiasi natura e specie - anche condominiali - afferenti l'immobile in oggetto; oneri tutti che restano a carico della stessa Parte Alienante ove maturati sino alla data di consegna (per quelli inerenti il possesso) e sino ad oggi (per quelli inerenti la proprietà) ancorchè accertati poste-





000037

riormente; _____

che non vi sono liti pendenti aventi ad oggetto quanto oggi
venduto, liti i cui effetti ricadono comunque a carico della
Parte Alienante. _____

PROVENIENZA: _____

Il bene in oggetto pervenne alla parte alienante con atto di
compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Frasi
si in data 14 dicembre 1988 n. _____ di repertorio, registra-
to a Milano in data 23 dicembre 1988 n. _____ per
acquisto fattone dal Signor _____ al quale
pervenne quanto alla quota di un quarto per successione del
padre Signor _____ nato a _____ il _____
_____ e deceduto a _____ denuncia
di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano
in data 6 dicembre 1988 n. 9099; per la quota di tre quarti
per successione della madre Signora _____ nata a
_____ e deceduta a _____
_____ denuncia di successione presentata all'Ufficio del Re-
gistro di Milano in data 6 dicembre 1988 n. _____; ai Signori
_____ detto immobile pervenne
anteriamente al ventennio. _____

PREZZO - IPOTECHE - SPESE - REGISTRO _____

Il prezzo è convenuto in Lire 60.000.000 (sessantamiloni).

La Parte Alienante dichiara di aver ricevuto prima e fuori
di questo atto la detta somma, e pertanto nel rilasciare am-

000038

pia e liberatoria quietanza a saldo dichiara di non avere
nient'altro da pretendere e di rinunciare all'ipoteca legale
con esonero da responsabilità per il Signor Conservatore dei
Registri Immobiliari competente. _____

Spese del presente atto, fatta esclusione per l'I.N.V.I.M.,
sono a carico della Parte Acquirente, che le assume. _____

La Parte Alienante si impegna ad effettuare, nei confronti
dell'Autorità locale di Pubblica Sicurezza e nei due giorni
successivi alla stipula del presente contratto, la comunica-
zione di cessione di fabbricato di cui all'articolo 12 del
D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in Legge 18 maggio 1978
n.191. _____

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151
le parti consapevoli delle responsabilità che assumono in
caso dichiarazioni false o reticenti ai sensi della Legge 4
gennaio 1968 n.15, espressamente dichiarano: _____

la parte alienante: di essere coniugato in regime di separa-
zione dei beni; _____

la parte acquirente: di essere celibe. _____

DESCRIZIONE DEL BENE: _____

In Comune di Milano, nello stabile condominiale di tipo eco-
nomico-popolare e di vecchissima costruzione sito in Via Be-
nedetto Marcello n.93, appartamento al piano secondo compo-
sto da due locali. _____

Il tutto censito nel N.C.E.U del Comune di Milano come se-

000039

gue: _____

partita 1443752, Fg. 271, Mapp. 22, sub. 172, Via B.Marcello
n.93, piano 2, z.c. 2, cat. A/5, cl. 6, vani 2, R.C.L.

510.000 - _____

COERENZE: _____

a nord: proprietà Maggioni Immacolata o aventi causa; _____

ad est: Via Benedetto Marcello; _____

a sud: proprietà _____ o aventi causa; _____

ad ovest: ballatoio e cortile. _____

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto. _____

E' compresa nella presente compravendita la proporzionale
quota di comproprietà degli enti e spazi comuni in ragione
di millesimi previsti dal Regolamento di Condominio. _____

Per tutti i patti e le condizioni speciali si fa espresso
riferimento all'atto di compravendita autenticato nelle fir-
me dal Notaio _____ di Milano in data 14 dicembre
1988 n. _____ di repertorio, sopra citato. _____

In applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 1 della
tariffa parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 co-
me modificato dal D.L. 22 maggio 1993 n. 155 convertito con
modifiche nella legge 19 luglio 1993 n. 243 _____

- la parte acquirente richiede l'applicazione dell'aliquota
del quattro per cento per l'imposta di registro ed a tal fi-
ne dichiara, previa ammonizione ai sensi della legge 4 gen-
naio 1968 n. 15: _____

000040

a) che l'immobile in oggetto è destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969; _____

b) che l'immobile stesso è ubicato nel Comune ove ha la propria residenza; _____

c) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione. _____

La stessa parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle conseguenze fiscali dipendenti da trasferimenti a titolo oneroso o gratuito prima del decorso del termine di cinque anni; _____

- la parte alienante per quanto sopra richiede la riduzione del cinquanta per cento per gli incrementi di valore conseguenti ai trasferimenti a titolo oneroso effettuati ai sensi della suddetta Legge. _____

Le parti dichiarano che non esiste nessun vincolo di parentela in linea retta tra loro. _____

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la Parte Alienante da me Notaio ammonita circa le conseguenze che assume in caso di dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15, che le opere relative alla unità immobiliare in contratto sono state iniziate e completate anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente sono

000041

state apportate alla stessa modifiche interne per le quali è stata presentata al Comune di Milano comunicazione ai sensi dell'art.26 della predetta Legge n.47/85 in data 12 dicembre 1994 n.2166 di protocollo.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 13, quarter, quinquies decreto Legge 90/1990 convertito in Legge 165/1990 e degli articoli 4 e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n.15, la Parte Alienante da me Notaio ammonita circa le conseguenze che assume in caso di dichiarazioni false o reticenti dichiara e attesta che il reddito fondiario relativo all'immobile in contratto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna il termine di presentazione è scaduto.

E
richiesto lo Notaio ho ricevuto questo Atto che ho letto ai Costituiti i quali a mia interpellanza lo approvano e confermandolo lo sottoscrivono con me Notaio.

Questo Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione occupa di due fogli sei facciate intere e quanto alla settima scritta sin qui.

[Redacted signature area]



500
230000
23000
61000

369500

[Redacted signature]

Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG (A.3 Serie)W: 319085847e48e4a5a6310a92a19366

ALLEGATO "E"

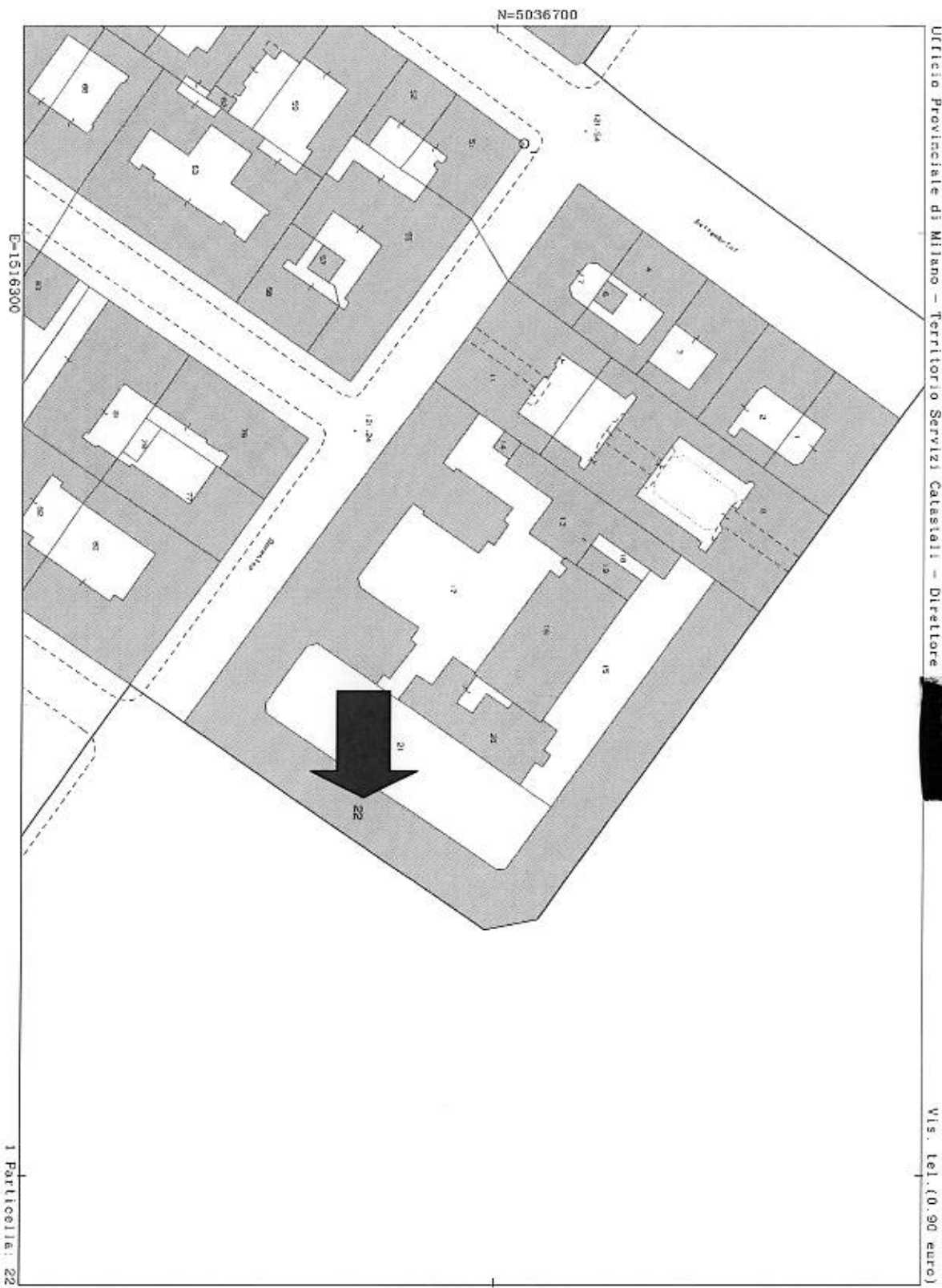
Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale, non risulta l'esistenza di APE registrato.



ALLEGATO "F"
Planimetria





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: MILANO
Foglio: 271

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

16-Jan-2018 11:20:18
Prot. n. T132071/2018



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 22/12/1939 - Data: 16/01/2018 - n. T189704 - Richiedente: [REDACTED]

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CADASTRO E DEI SERVIZI TERRITORIALI ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R. DECRETO N. 1166 DEL 15 APRILE 1939 - G. L. N. 1157)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

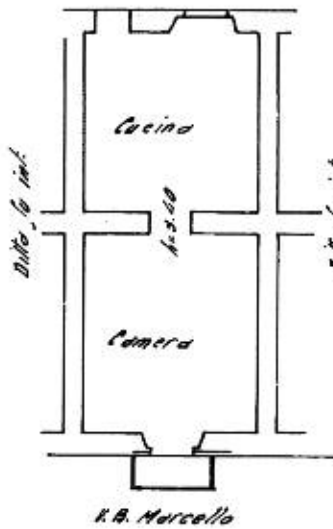
Comune Milano

Ditta S. B. Marcello 93

Segnata e appesata negli atti di catasto di Milano

2° P. M.C. 10 comune 505 1

dito fu int.



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 12 aprile 1939 - G. L. N. 1157)

COMUNE

di MILANO

Tallicorno di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

6071370

AVVERTENZA. Il presente tallicorno deve essere consultato a cura del dichiarante nella planimetria riprodotta in scala inalterabile e verificata con la planimetria originale da presentare al catasto entro il termine di 10 giorni dalla data di pubblicazione del presente decreto, art. 1157, n. 1157.

ORIENTAMENTO



SCALA n. 1: 100

Compilata da:

Richiedente

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data

Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/12/1939 - Data: 16/01/2018 - n. T189704 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 271 - Particella: 22 - Subalterno: 172 ->
VIA BENEDETTO MARCELLO n. 93 piano: 2;

DIFFORMITÀ CATASTALE

Data presentazione: 22/12/1939 - Data: 16/01/2018 - n. T189704 - Richiedente: [REDACTED]

CERTIFICATO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARI URBANA
PER DICHIARARE LA SITUAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
 Comune: Milano Data: 16/01/2018
 Via: B. Marcello 93

2° P. n.c. in comune 505

Area in m²

6071370

ORIENTAMENTO

SCALA = 1:100
 Completata da
Architetti
(Stato reale e originale del terreno)

Scritto al libro di
 della Provincia di _____
 Firma _____
 Data _____

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 22/12/1939 - Data: 16/01/2018 - n. T189704 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di MILANO (F206) - < Foglio: 271 - Particella: 22 - Subalterno: 172 >
 VIA BENEDETTO MARCELLO n. 93 piano 2;

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI



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

Milano



Comune
di Milano

Milano, 6 giugno 2018

COMUNE DI MILANO
Area S.U.E.

Progr. 5641/2018

Data: 18/06/2018
PG [REDACTED]

Gent.mo
MAZZEO GIUSEPPE
VIA MAROCCO 3
20127 MILANO (MI)

Oggetto: Istanza di accesso agli atti – VIA MARCELLO BENEDETTO 93 –

Vista l’istanza in atti P.G. n. 90225 del 22/02/2018 - Pratica n. Prog. 5641/2018, a seguito delle verifiche effettuate, si comunica che gli atti indicati nella predetta istanza si riferiscono a Via Adige, 11.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL’UNITÀ
[REDACTED]

Responsabile [REDACTED]

Pratica trattata da: Casati-Madrino

Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – Via Bernina 12 – piano terra

Via Bernina, 12 – 20158 - Milano

Tel. + [REDACTED] (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)

Fax [REDACTED] Email: ST.PubblicoVisureAtti@comune.milano.it



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

Milano



Comune
di Milano

Milano, 13 luglio 2018

EGREGIO SIG.
MAZZEO GIUSEPPE
VIA MAROCCO 3
20127 MILANO (MI)

COMUNE DI MILANO
Area S.U.E.

Progr. 4713/2018

Data 20/07/2018
PG 325522/2018

Oggetto: Istanza di accesso agli atti – VIA MARCELLO BENEDETT 93

Vista l'istanza in atti P.G. n. 76895 del 15/02/2018 - Pratica n. Prog. 4713/2018, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G.92194/2008 – W.F. 850/2008 – P.G. 568287/2014 – W.F. 16733/2014 richiesti, risultano irreperibili come da informativa dell'Archivio dell'Unità Interventi Edilizi Minori.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ
SERVIZI GENERALI

Responsabile:

Pratica trattata da:

Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – Via Bernina 12 – piano terra

Via Bernina, 12 – 20158 – Milano

Tel. [redacted] attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)

Fax [redacted] Email: ST.PubblicoVisureAtti@comune.milano.it

ALLEGATO "G"

Nomina del perito estimatore

