

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 176/2018

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28 febbraio 2019 alle ore 11.30

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO

Bilocale al piano secondo sito in condominio
a Milano, in via Serio - zona Ortles

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.....	6

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, lì 25 gennaio 2019

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)	Quota di 1/1 del diritto di proprietà	
VALORE DI MERCATO del lotto unico <i>Appartamento P2</i>	41,00	41,00	€ 65.488,12	
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO <i>Appartamento P2</i> <i>(arrotondato)</i>	41,00	41,00	€ 65.500,00	se libero
			€ 49.125,00	se occupato



SCHEDA 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 Serio 2 - Milano - 20 139

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 552, particella 114, subalterno 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 41 mq, rendita € 255,65

2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo** - Appartamento P2

occupato da terzi senza titolo

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo** - Appartamento P2

Catastale: non conforme - sanabile con CILA in sanatoria e Docfa

Edilizia: non conforme - sanabile con CILA in sanatoria e Docfa

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo** - Appartamento P2

costruzione cominciata in data anteriore al primo settembre 1967

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo** - Appartamento P2

non risulta contratto di locazione

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo** - Appartamento P2

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

C.F. [REDACTED]

- CREDITORI INTERVENUTI:

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo** - Appartamento P2

nessun comproprietario oltre all'esecutato



8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo** - *Appartamento P2*

verificata la continuità delle trascrizioni

[Faint, illegible text, possibly a list or table of records]



- Corpo -

Appartamento

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Serio 2 – Milano – 20139

Piano

Piano Secondo

Identificazione catastale

Comune di Milano (MI)

foglio 552, particella 114, subalterno 16

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [redacted]

Altri comproprietari: nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio, l'immobile era di proprietà del signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni in virtù atto a rogito Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] n. [redacted] di rep. trascritto a Milano 1 il 24 giugno 1988 ai n.r. [redacted]

Con atto a rogito Notaio [redacted] di [redacted] de [redacted] n. [redacted] di rep. trascritto a [redacted] il 2 marzo 1999 ai n.ri [redacted] il bene passa al signor [redacted], nato in [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Con atto a rogito Notaio [redacted] di San Donato Milanese del 12 aprile 2005 n. [redacted] di rep. trascritto a Milano 1 il 21 aprile 2005 ai n.ri [redacted], il bene passa al signor [redacted], nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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]

"altro appartamento, pianerottolo comune, altro appartamento e via Ripamonti";



DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un appartamento sito al piano secondo, composto da due locali con angolo cottura più un servizio igienico. Esso è sito all'interno di un condominio con accesso da via Serio. L'appartamento presenta singolo affaccio su via Ripamonti.

Come si legge nell'atto di provenienza, "compete a quanto in contratto la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato".

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto in via Serio 2, Milano (MI) (GPS 45°26'23"N 9°12'17"E) ed è servito da un corpo scale con ascensore. Si tratta di un condominio costruito in data antecedente al primo settembre 1967, sito in un'area residenziale periferica. Il contesto sociale risulta misto.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (190 m), poste (750 m), supermercato Esselunga (350 m), supermercato Lidl (450 m), scuola secondaria di primo grado "Heine" (850 m), scuola primaria Bognetti (1,4 km), scuola primaria "Porta - Agnesi" (1,7 km), asilo nido Clorofilla (3,4 km), asilo nido bilingue "Il Pianeta dei Bambini" (2,1 km), scuole pubbliche asili nido (1,9 km), istituto comprensivo statale Jacopo Barozzi (1,2 km), Università Bocconi (1,2 km), Porta Ticinese (2,2 km), parco Alessandrino Ravizza (1,0 km).

Principali collegamenti pubblici: autobus fermata via Ripamonti - via Lorenzini (230 m), tram fermata "via Ripamonti - via Serio (64 m), fermata metropolitana linea gialla Lodi T.i.b.b. (1,5 km), stazione ferroviaria Milano Porta Romana (1,5 km).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 19 ottobre 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Serio, dove si trova l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

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 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Milano 6, in cui viene citato il contratto n. 2016/3T/5746 registrato presso l'Ufficio del Territorio di Milano 4, avente durata dal primo agosto 2016 fino al 31 luglio 2020, che risulta risolto in data 31 luglio 2017.

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 € 350,00 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 iscritta a Milano 1 in data 21 aprile 2005 ai n.ri [redacted] per la somma complessiva di euro 187.500,00 per la durata di anni 25 derivante da contratto di mutuo fondiario con scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] di San Donato Milanese del 12 aprile 2005 n. [redacted] di rep. per Euro 125.000,00

a favore [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 27 giugno 2016 ai n.ri [redacted] per la complessiva somma di Euro 12.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Milano il 5 gennaio 2016 n. [redacted] di rep. per Euro 9.982,00

a favore

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] nata a [redacted] ([redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Trascrizioni:

- Atto esecutivo trascritto a Milano 1 il 27 febbraio 2018 ai n.ri [redacted] in virtù di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano il 12 gennaio 2018 n. [redacted] di rep.

a favore [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si segnala, in difformità alla scheda catastale presentata nel 1999, la demolizione del muro di separazione tra la cucina e il soggiorno. Inoltre la posizione dei tramezzi è differente e il servizio igienico non è rappresentato correttamente.

Per quanto detto sopra, l'immobile non risulta conforme (all. F).

Tale difformità è sanabile con presentazione di Documento Catasto Fabbricati del costo del quale si è tenuto conto nella stima.



Conformità edilizia

Come si legge nell'atto di provenienza, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato visionato, si segnala una differente distribuzione interna, riportata nell'allegato F.

Pertanto, l'immobile non risulta conforme.

Tale difformità è sanabile con CILA in sanatoria, del cui costo si è tenuto conto nella stima.

Titoli edilizi:

- Gli atti di fabbrica risultano irreperibili come da comunicazione del Comune di Milano che si allega (all. F)
- Autorizzazione per opere edilizie – modifiche interne in alloggio sito al secondo piano:
in data 17/02/1983
Pratica Edilizia N. 567
Atti 207 143/7073/82
corredata di elaborati grafici

Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

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 € 2.121,88 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 88 €/mese.

- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 11.358,77.

- Millesimi di proprietà e generali: 23,400/1000

- Millesimi ascensore: 27,700/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

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

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 alluminio con persiane
condizioni: discrete

Infissi interni in legno e vetro
condizioni: discrete

Pavimenti in piastrelle
condizioni: scarse



Rivestimenti in piastrelle, intonaco e pittura
condizioni: scarse

Impianti
Citofonico
tipologia: audio
Acqua Calda Sanitaria
tipologia: caldaia a gas
Riscaldamento
tipologia: autonomo

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)	41,00	1,00	41,00
	41,00		41,00

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 2018

Zona: D20 - Milano Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Milano - MONTEGANI, CERMENTATE, VIGENTINO

Abitazioni di tipo economico (in buono stato)



Valore di mercato min (€/mq): 1.498,00
 Valore di mercato medio (€/mq): 1.702,00
 Valore di mercato max (€/mq): 1.906,00

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): **1.800,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento	41,00	41,00	€ 1.800,00	€ 73.800,00

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 73.800,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 3.690,00	€ 70.110,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 2.121,88	-€ 2.121,88	€ 67.988,12
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 65.488,12
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 65.488,12
VALORE DI MERCATO del lotto unico <i>Appartamento P2</i>			€ 65.488,12



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 COSTITUITI

a mezzo posta semplice/posta elettronica agli indirizzi:

Via [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

Milano, 25/01/2019
Arch. Giuseppe Mazzeo



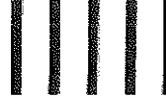
- avvisi di ricevimento delle raccomandate di comunicazione di avvio delle operazioni peritali

Postaraccomandata
AR

100150267730404 20064
30403 20900 RONZA G (NB)

1-PT014137

Posteitaliane



18.07.2018 1:
Euro 006.50



Mod. 2018 - EP 0699 - ST [3F]
Mod. 04406 (EX 00110)
L. 01/01/2018 Ed. 05/14

Posteitaliane

*Siamo spiacenti di non aver recapitato
questo invio in quanto:*

- è stato ritirato l'indirizzo è inesistente
 l'indirizzo è inesatto l'indirizzo è inesistente

Il destinatario è:

- irreperibile sconosciuto
 deceduto trasferto

Data

18/7/18



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.



Data: 28 dicembre 2018, 15:37:05
Da: DP II MILANO - UT MILANO 6 <dp.iimilano.utmilano6@agenziaentrate.it>
A: mazzeo.10374@oamilano.it <mazzeo.10374@oamilano.it>
Oggetto: I: 20180731_RGE_176-2018 [REDACTED] _RICHIESTA CONTRATTO LOCAZIONE
Allegati: image001.jpg (23.5 KB)
File senza nome (974.6 KB)
Interrogazione richiesta registrazione contratto [REDACTED].pdf (8.6 KB)

Gentile Architetto,

comunico che da ricerche al Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, a nome di:

- [REDACTED] risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 il contratto di locazione n. 2016/3T/5746 nel ruolo di dante causa (locatore) e con oggetto l'immobile pignorato.

Come da interrogazione allegata il contratto, avente durata dal 1° agosto 2016 fino al 31 luglio 2020, risulta risolto in data 31 luglio 2017.

Per eventuali ulteriori informazioni o per ottenerne copia del suddetto contratto dovrà rivolgersi al competente Ufficio Territoriale di Milano 4.

Cordiali saluti.

[REDACTED]

Direzione Provinciale II di Milano

Ufficio Territoriale di Milano 6

Capo Area Gestione e Controllo atti

Piazza Stuparich, 2 – 20148 Milano

Tel. fisso : +39 [REDACTED]

E mail : giacomo.trapani@agenziaentrate.it



ALLEGATO "D"

Atto di provenienza



Dott. [REDACTED] O NOTAIO
Via J.F. Kennedy n. 24
Tel. [REDACTED] - Fax [REDACTED]
20097 San Donato Milanese

Repertorio n. [REDACTED]

Raccolta n. [REDACTED]

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilacinque il giorno dodici del mese di aprile

12 aprile 2005

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI MILANO 3

REGISTRATO

il 20 APRILE 2005

In San Donato Milanese, nel mio studio in via Kennedy n. 24.

Avanti a me Dottor [REDACTED], Notaio in San Donato

n. [REDACTED]

Milanese ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, certo dell'identità personale

con Euro 3186,00

dei componenti, i quali, d'accordo fra loro, rinunciano all'assistenza dei testimoni a

il CAPO AREA SERVIZI

questo atto, avendo i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome) nato a [REDACTED] [REDACTED]

il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED] n. [REDACTED] panettiere, codice

fiscale [REDACTED], titolare del permesso di soggiorno a tempo

indeterminato n. [REDACTED] rilasciato dalla Questura di Milano in data 20 settembre

2001, il quale dichiara di essere coniugato in base alle leggi vigenti nello Stato

[REDACTED];

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome) nato a [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]),

residente a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED] addetto alla vigilanza, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] titolare del permesso di soggiorno n. [REDACTED] rilasciato dalla

Questura di Milano in data 22 ottobre 2004 con scadenza in data 21 aprile 2005, il

quale dichiara di essere di stato libero.

Detti signori convengono e stipulano quanto segue:

1°) Il signor [REDACTED] vende al signor [REDACTED] che

acquista:



- nel fabbricato in Comune di Milano, via Serio n. 2, l'appartamento al piano secondo

composto da due locali oltre i servizi censito al Catasto dei Fabbricati di detto

Comune come segue:

- foglio 552 - mappale 114 sub. 16 - via Serio n. 2 - piano secondo - zona censuaria 2

- categoria A/4 - classe 3 - vani 3 - R.C. Euro 255,65.

Confini:

altro appartamento, pianerottolo comune, altro appartamento e via Ripamonti.

Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

2°) Quanto in contratto è venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze.

3°) Il prezzo è stato di comune accordo convenuto in Euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero) somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4°) La parte venditrice garantisce che quanto in contratto è di sua esclusiva proprietà, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 2 marzo 1999 al nn. [redacted] favore del "[redacted]" con sede in [redacted] (ora "[redacted]" con sede in [redacted]), a garanzia di mutuo estinto in data odierna. Per l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca viene conferito incarico a me Notaio.

Titolo di provenienza per la parte venditrice è costituito dall'atto di vendita in data 19 febbraio 1999 n. [redacted] di rep. Dottor [redacted], Notaio in Melegnano, registrato a Lodi, Atti Pubblici, in data 3 marzo 1999 al n. [redacted] trascritto



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 2 marzo 1999 ai

nn. ██████████

5°) La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato e da oggi

vantaggi ed oneri relativi saranno a suo rispettivo favore e carico.

6°) La parte acquirente si obbliga a rispettare ed a fare rispettare dai suoi aventi

causa il vigente Regolamento di Condominio.

7°) A' sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice,

consapevole delle conseguenze penali derivanti dalle dichiarazioni false o reticenti,

attesta, a' sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che l'unità immobiliare in

contratto fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata anteriormente alla

data dell'1 settembre 1967.

Successivamente a tale data sono state realizzate opere per le quali è stata

rilasciata dal Comune di Milano in data 17 febbraio 1983, Prot. n. 567, Atti nn.

7143/7073/82, la relativa autorizzazione.

8°) Le spese e imposte tutte di questo atto, sue annesse e dipendenti, sono a carico

della parte acquirente.

9°) Agli effetti della registrazione del presente atto le parti dichiarano:

- che tra la parte venditrice e la parte acquirente non intercorre alcuno dei rapporti di

cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

- che il trasferimento a titolo oneroso è effettuato a favore di persona fisica da

soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- che quanto in contratto fa parte di fabbricato destinato ad uso di abitazione non

avente caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto

1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 218 del 27

agosto 1969.



La parte acquirente dichiara:

- di essere residente in Comune di Milano;

- di non essere titolare in via esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Milano;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistati con le agevolazioni previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e dall'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche ed integrazioni.

La parte acquirente chiede, a' sensi dell'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e dell'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche ed integrazioni, l'applicazione dell'imposta di registro ridotta al 3% (tre per cento), a' sensi della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

La parte acquirente dichiara di essere consapevole che, in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile oggetto del presente atto prima del decorso di un quinquennio da oggi, ovvero di dichiarazioni mendaci, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, oltre ad una sopratassa del 30% delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art. 55 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, salvo che essa parte acquirente non riacquisti entro un anno dall'avvenuta alienazione un altro immobile da adibire a propria prima abitazione principale.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni dell'art. 12 del Decreto Legge n. 70 del 14 marzo 1988 convertito in legge con modificazioni con Legge n. 154 del 13 maggio 1988, trattandosi di immobile censito con rendita catastale proposta dalla parte.

Richiesto, ho ricevuto questo atto da me letto ai componenti.



Consta il presente atto di due fogli scritto in parte da me ed in parte dattiloscritto da
persona di mia fiducia su pagine cinque oltre la presente.

All'originale firmato:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature] Notaio.



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.

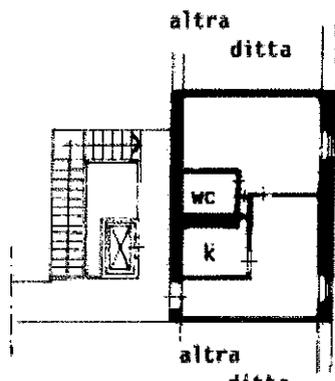


ALLEGATO "F"
Planimetria



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 19/02/1999 - Data: 16/07/2018 - n. [redacted] - Richiedente [redacted]

<p>MOD. UN (CEU) 1 REG. 200</p>	<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p> <p>Planimetria di u.i.u. In Comune di MILANO via SERIO CIV. 2</p>	<p>MOD. UN (CEU) 1 REG. 200</p>
<p>PIANO SECONDO H: 2.90</p> 		
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 200</p>		

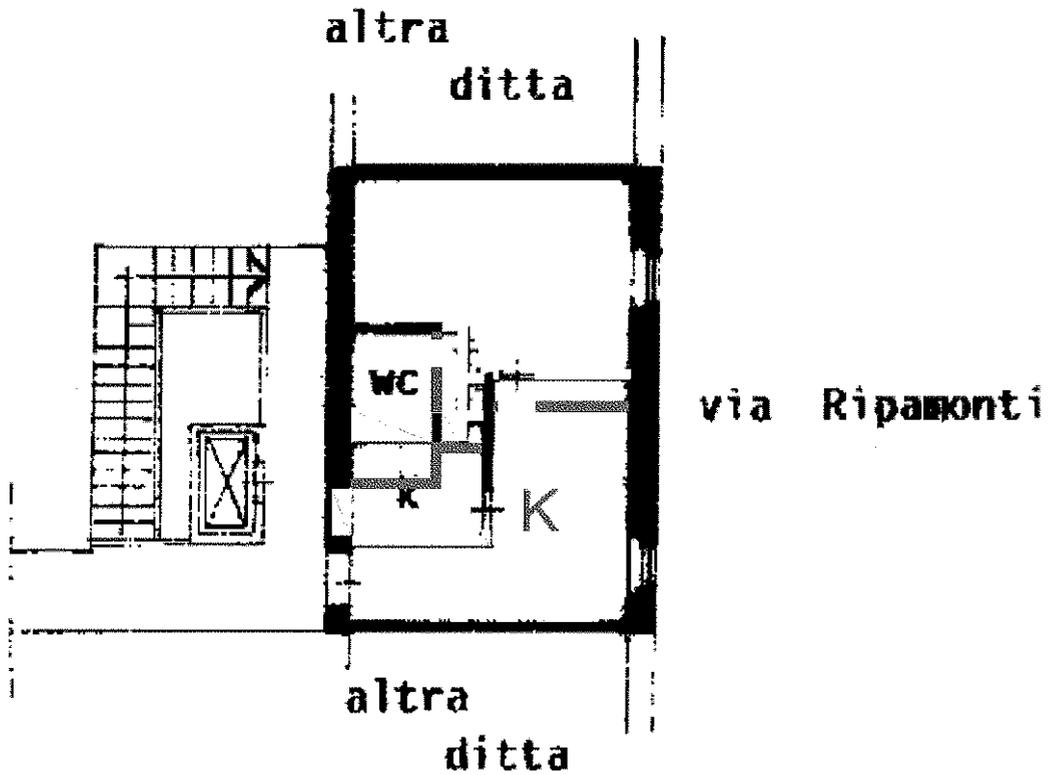


<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/></p> <p>Ultima planimetria in corso <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Data presentazione: 19/02/1999 - Data: 16/07/2018 - n. [redacted] - Richiedente: MAZZEPPA GIUSEPPE</p> <p>Totale schede: 52 Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di MILANO stampato in [redacted] (210x297)</p>	<p>Completata dal GEOM. [redacted]</p> <p>Firma [redacted]</p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p>Catasto di Fabbricati - Situazione al 16/07/2018 - Comune di MILANO (E205) - Foglio: 552 - Particella: 114 - Subalterno: 16 - VIA SERIO n. 2 piano: 2.</p>
---	---	--



DIFFORMITÀ CATASTALE

PIANO SECONDO H: 2.90



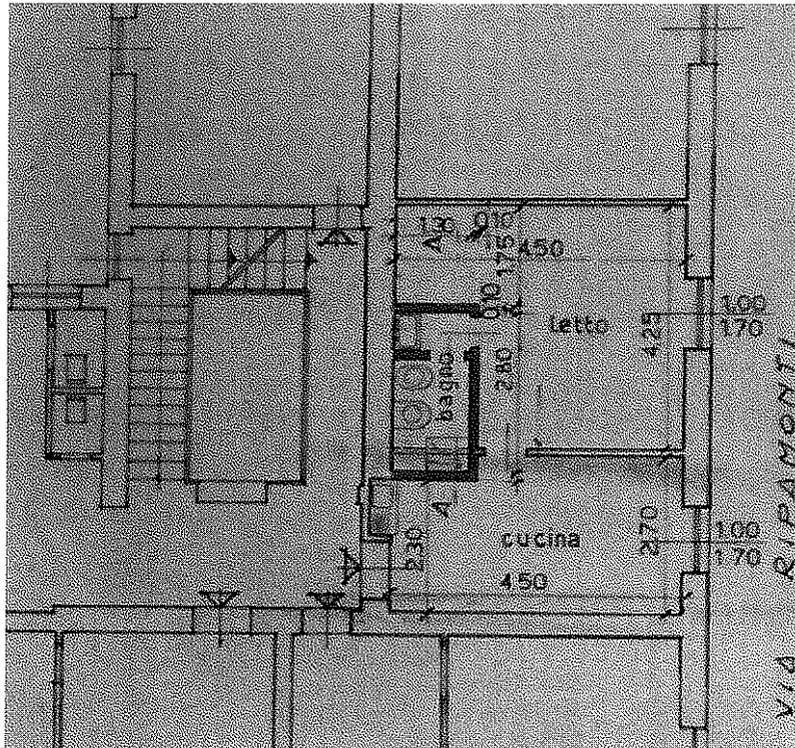
DEMOLIZIONI SENZA TITOLO



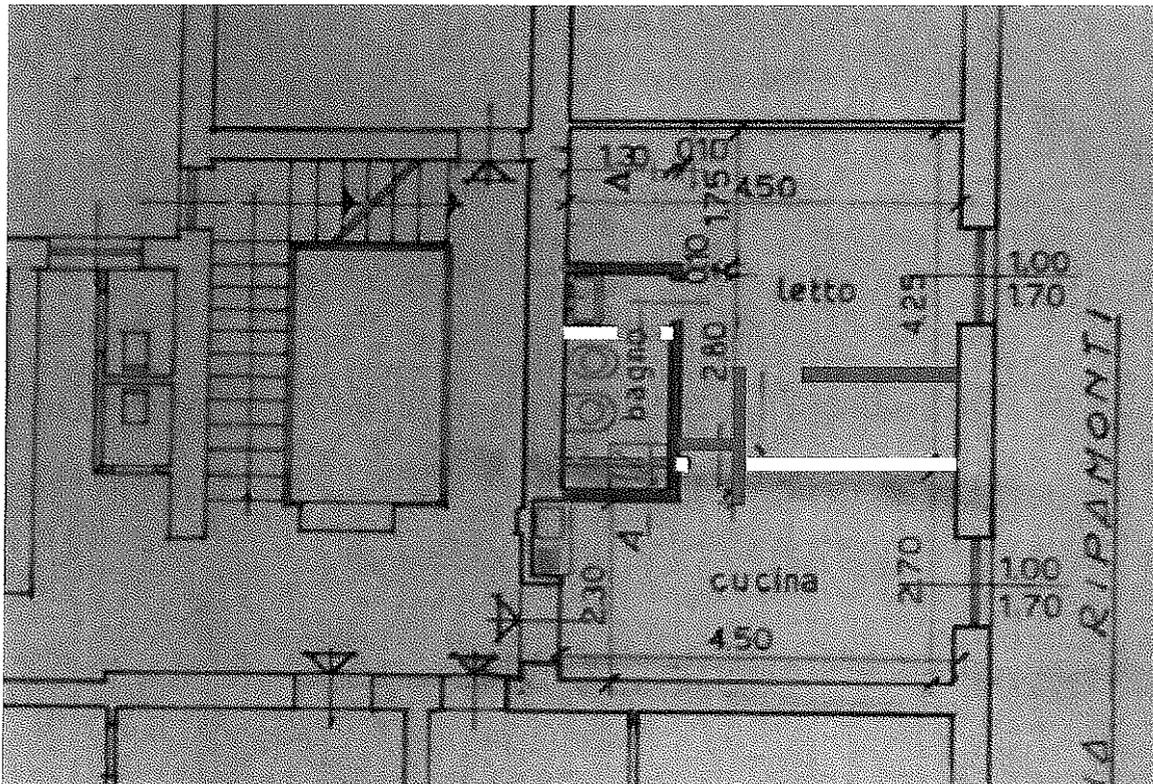
COSTRUZIONI SENZA TITOLO



ULTIMO STATO AUTORIZZATO



DIFFORMITÀ EDILIZIE RISPETTO ALL'ULTIMO STATO AUTORIZZATO



DEMOLIZIONI SENZA TITOLO



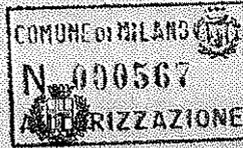
COSTRUZIONI SENZA TITOLO



AUTORIZZAZIONE

ANNO 1983

P.O. zone 14-Me



Dr. G. Guterstari

COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI 207142/7073/82

Milano, 17 FEB 1983

AUTORIZZAZIONE PER OPERE EDILIZIE

in VIA SERIO n. 2

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 7.10.1982 atti P.N.

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 16.12.82

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 27.1.83

Viste le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare l'art. 48 della Legge 5.8.1978 n. 457 nonché le norme contenute nei regolamenti di edilizia, d'igiene, di polizia e di fognatura;

Con le riserve di cui all'art. 5.9 del Regolamento Comunale Edilizio

RILASCIA AUTORIZZAZIONE A SANATORIA

della Sig.re [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] e [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] con recapito in luogo

per l'esecuzione delle seguenti opere: modifiche interne in alloggio sito al secondo piano.



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

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO
Area S.U.E.

Progr. 32455/2018

Data: 02/10/2018
PG 426748/2018

Milano, 28 settembre 2018

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

Oggetto: Istanza di accesso agli atti – VIA SERIO 2 –

Vista l'istanza in atti P.G. n. 415765 del 26/09/2018 - Pratica n. Prog. 32455/2018, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE [REDACTED] NITA'

Responsabile: [REDACTED]
Pratica trattata da [REDACTED]
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. +39 [REDACTED] (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)
Fax +39 [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

COMUNE DI MILANO
Area S.U.E.

Progr. 32461/2018

Data: 02/10/2018
PG 426739/2018

Milano, 28 settembre 2018

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

Oggetto: Istanza di accesso agli atti – VIA SERIO 2 –

Vista l'istanza in atti P.G. n. 415800 del 26/09/2018 - Pratica n. Prog. 32461/2018, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi si comunica che in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1989/1999.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ
SERVIZI GENERALI

Responsabile: [redacted]
Pratica trattata da: [redacted]
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. +39 [redacted] (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)
Fax +39 [redacted] mail: ST.PubblicoVisureAtti@comune.milano.it





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 16/07/2018 - Ora: 16.03.05 Segue

Visura n. [redacted] ag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/07/2018

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 552 Particella: 114 Sub.: 16

INTESTATO

1	[redacted] nato in [redacted] il [redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		552	114	16	2		A/4	3	3 vani	Totale: 41 m ² Totale escluse aree scoperte*: 41 m ²	Euro 255,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SERIO n. 2 piano: 2;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 552 - Particella 114

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/12/2014

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		552	114	16	2		A/4	3	3 vani		Euro 255,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 protocollo n. [redacted] atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 318878.1/2014)
Indirizzo , VIA SERIO n. 2 piano: 2;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/07/2018

Data: 16/07/2018 - Ora: 16.03.05 Segue

Visura n. [redacted] pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/1999

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		552	114	16	2		A/4	3	3 vani		Euro 255,65 L. 495,000	VARIAZIONE del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999 V. S. I. (n. 316534.1/1999)	
Indirizzo: [redacted], VIA SERIO n. 2 piano: 2;													
Notifica [redacted]													
Annotazioni [redacted] classamento proposto (D.M. 701/94) Partita 1813779 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		552	114	16	2		A/5	4	2 vani		Euro 185,92 L. 360,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo: [redacted], VIA SERIO n. 2 piano: 2;													
Notifica [redacted]													
Partita 47364 Mod.58													

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		552	114	16	2		A/5	4	2 vani		L. 600	Impianto meccanografico del 31/01/1988	
Indirizzo: [redacted], VIA SERIO n. 2 piano: 2;													
Notifica [redacted]													
Partita [redacted] Mod.58													

Situazione degli intestati dal 12/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI ANAGRAFICI					DIRITTI E ONERI REALI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1	
Indirizzo: [redacted], VIA SERIO n. 2 piano: 2;													
Notifica [redacted]													
Partita [redacted] Mod.58													
Sede: [redacted] Rogante: [redacted]													

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/07/2018

Situazione degli intestati dal 19/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato in [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà fino al 12/04/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1999 Voltura in atti dal 28/04/2000 Repertorio n. [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 418831.1/1999)			

Situazione degli intestati dal 09/05/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 19/02/1999
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 09/05/1988 protocollo n. [redacted] Voltura in atti dal 18/02/2003 Repertorio n. [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2V n. [redacted] del 27/05/1988 (n. 204626.1/1988)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato in [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 09/05/1988
DATI DERIVANTI DA			
del 25/06/1984 Voltura in atti dal 21/09/1988 Repertorio n. [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: UR Sede: MILANO n. [redacted] del 10/07/1984 (n. 101896/1985)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/01/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 5000/10000 fino al 25/06/1984
2	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 5000/10000 fino al 25/06/1984
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 18/01/1980 Voltura in atti dal 09/09/1988 Repertorio n. [redacted] Rogante: CELLINA Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n. 8357 del 07/02/1980 (n. 116921/1980)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA IN NOME COLLETTIVO [redacted] con sede in [redacted]	[redacted]	fino al 18/01/1980
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 31/01/1988			

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).

ALLEGATO "G"

Nomina del perito estimatore

