

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 756/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
Custode: **Dott.ssa Monica Ray**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via Matteo Civitali n. 4



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

CORPO A - Appartamento a piano primo con vano cantina a piano interrato

Bene in Milano, Via Matteo Civitali n. 4

Categoria: A/4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 337, particella 128, subalterno 5**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile al sopralluogo è risultato occupato dalla debitrice con la famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 60.000,00

da occupato: € 51.000,00



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

Appartamento a piano primo con vano cantina a piano interrato

1.1. Descrizione del bene

In fabbricato senza ascensore, appartamento a piano primo costituito da ingresso/disimpegno, camera da letto, servizio igienico, cucinino, soggiorno con piccolo balcone. Vano cantina di pertinenza a piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED], per la proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

Nota. Come da certificato anagrafico del Comune di Milano prodotto in atti dal creditore, la debitrice precedentemente era identificata come [REDACTED]: a decorrere dal 24.05.2005 "le sono stati rettificati i dati in [REDACTED]"

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (All.1):

Intestati: [REDACTED], per la quota di 1/1.

Dati identificativi: foglio 337 – particella 128 – sub. 5.

Dati classamento: categoria A/4 – classe 2 – consistenza 4 vani – superficie catastale 57 m² – totale escluse aree scoperte 56 m² - rendita € 289,22

Indirizzo: Via Matteo Civitali n. 4 – piano 1-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 15/03/2017 protocollo n. MI0139290 (n. 47694.1/2017) - rettifica superficie D.P.R. 138/98 su istanza del 10/03/2017, acquisita agli atti al prot. n. MI0131210 del 2017;
- variazione del 10/03/2017 protocollo n. MI0131146 - aggiornamento planimetrico (n. 45531.1/2017)
- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- appartamento: appartamento di terzi; cortile comune mappale 129; appartamento di terzi; pianerottolo comune e appartamento di terzi.
- cantina: altra cantina proprietà di terzi; terrapieno e cortile comune mappale 129; cantina proprietà di terzi (identificato come lavatoio comune nell'atto pilota); corridoio comune.



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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Milano, zona ovest, adiacenze Piazzale Selinunte.

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

Servizi offerti dalla zona: quartiere di residenze economico-popolari con presenza di attività al dettaglio e servizi nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 49 (San Cristoforo FS - Lotto M1-M5) e 98 (Lotto Fieramilanocity M1-M5 e Famagosta M2) a 150 metri circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura rientra in un intervento di edilizia economico-popolare degli anni Quaranta con cui è stato creato il quadrilatero delle vie Ricciarelli, Civitali, Albertinelli e Paravia intorno a Piazzale Selinunte.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono discrete, oggetto di intervento di rifacimento delle facciate.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, struttura in c.a.
Strutture	c.a.
Ascensore	non presente.
Portineria	presente.
Scala	lineare.
Finiture	<u>facciate</u> : intonaco tinteggiato; <u>scala</u> : in parte intonaco tinteggiato; in parte smalto.
Pavimentazione	<u>cortile</u> : battuto di cemento, in cattive condizioni manutentive; gres ingelivo all'ingresso. <u>piano interrato</u> : battuto di cemento; <u>scale e pianerottoli</u> : piastrelle in graniglia.
Ingresso	cancelli carraio e pedonale in ferro verniciato.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 2)**CORPO A**

L'immobile in oggetto si trova al piano primo, con accesso da cortile comune. Si compone di ingresso/disimpegno, camera da letto, bagno, cucinino, soggiorno con piccolo balcone. Il fabbricato non dispone di ascensore. **Altezza interna:** metri 2.97 circa; presente abbassamento in parte del bagno.

Condizioni generali appartamento

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	doppia, a est e a sud.
Infissi esterni	in alluminio e vetro doppio in cattive condizioni; tapparelle in PVC.
Porte interne	cieche, in legno con apertura a battente e in PVC a soffietto.
Pavimenti	piastrelle ceramiche.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e cucinino:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> tinteggiatura.
Bagno	presente lavabo, tazza, bidet, doccia.

Nota. Nel bagno presente gradino e ripostiglio in quota. Presenti tubazioni nel bagno e nel cucinino (braghe WC soprastanti).

Impianti

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; caldaia scaldacqua nel cucinino; da verificare se a norma.
Termico	teleriscaldamento; radiatori in ghisa con montanti a vista.

Cantina

La cantina si trova al piano primo interrato, raggiungibile con vano scala dall'androne. **Altezza interna:** metri 2.10 circa; metri 2.30 circa.

Nota. Dalla scheda catastale, la cantina non è chiaramente identificabile, in quanto la rappresentazione è stata fatta a mano sulla scheda di impianto senza alcuna coerenza e/o riferimento. Il vano indicato dal marito della debitrice presenta sulla porta di ingresso targhetta, di vecchia fattura, con il numero 5 (corrispondente al numero identificativo, nonché di subalterno, dell'unità immobiliare). La sottoscritta chiedeva confronto a ALER. Veniva trasmessa planimetria d'unione delle cantine nella disponibilità dell'ente dove la



cantina in oggetto è identificata con il numero 5 nella posizione effettivamente rilevata (sulla planimetria sono stati cancellati gli altri numeri identificativi e, dalla scansione, risulta un vuoto grafico con riferimento al vano scala di accesso). Il disegno della cantina di questa planimetria è conforme alla planimetria allegata all'atto pilota del 26.01.1967, Notaio Zaraga, rep. 6694, trascritto a Milano il 15.02.1967 ai nn. 92220/9697.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo della cantina è sufficiente per l'uso cui è destinata.

Caratteristiche descrittive cantina

Porta ingresso	legno verniciato.
Pavimento	linoleum.
Pareti	cemento armato e laterizi, a intonaco e smalto.
Plafoni	travi in c.a. intonacate e tavelle in laterizio a vista.
Impianto elettrico	non presente.

Nota. Presente finestra con serramento in ferro e vetro prospettante sul cortile comune.

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura rientra in un intervento di edilizia economico-popolare degli anni Quaranta. Il contesto del quartiere è degradato sebbene si trovi a poca distanza sia da San Siro, sia da City Life.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non presenti: gli impianti dovranno essere verificati e adeguati secondo le vigenti normative.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente, nel fascicolo degli Atti di Fabbrica, Collaudo delle opere in conglomerato cementizio depositato presso la Prefettura di Milano in data 20.01.1944. ALER ha comunicato alla sottoscritta che il fabbricato non è provvisto di CIS.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso alla presenza del Custode Dott.ssa Monica Ray è stato effettuato in data 14.01.2022. L'immobile è risultato occupato dalla debitrice unitamente al marito e al figlio, come da certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia reperiti **(All. 3.1)**.



3.2. Esistenza contratti di locazione

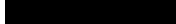
L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 3, a seguito di richiesta della sottoscritta, comunicava in data 09.11.2022: "dalle verifiche in A.T. non risultano contratti di locazione/comodato sull'immobile oggetto della procedura. Si segnala che risulta registrato un contratto di locazione, intestato al soggetto esecutato in qualità di locatore, di cui non sono riportati i dati catastali: contratto n. 10176 serie 3 anno 2008, registrato presso l'UT Milano 6, e risolto al 09/07/2016" **(All. 3.2)**.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

dal 06 giugno 2003 a oggi




In forza di atto di compravendita Notaio Stefano Venezia di Milano, rep. 45029/5574, trascritto a Milano 1 in data 17.06.2003 ai nn. 51996/34725 **(All. 4.1)**. Vende: .

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

dal 31 gennaio 1995 al 05 giugno 2003



In forza di atto di compravendita Notaio Daniela De Simone del 31.01.1995 rep. 4629/154, trascritto a Milano 1, il 20.02.1995 ai nn. 6837/4340. Vende: .

Nota. Con riferimento al vano cantina, difficilmente individuabile dalla planimetria catastale di impianto attualmente in atti, si rimanda alle grafiche fornite da ALER: planimetria d'unione delle cantine; allegato grafico all'atto pilota del 26.01.1967, Notaio Zaraga, rep. 6694 **(All. 4.2)**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **(All. 5)**

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia, alla data del 22/09/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativo, sia per immobile - alla data del 16/02/2022 si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

– **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

– **Misure Penali**

Nessuna.

– **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

– **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.



5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura– **Iscrizioni**– **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

, per la quota 1/1.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo – atto Notaio Stefano Venezia del 06.06.2003 rep. 45030.

Iscritta a: Milano 1 in data 17.06.2003 ai nn. 51997/9031.

Importo capitale: € 122.000,00.

Importo ipoteca: € 183.000,00.

– **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

– **Ipoteca legale**

Nessuna.

– **Pignoramenti**– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

, per la proprietà 1/1.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 30.07.2020 rep. 10454.

Trascritto a: Milano 1 in data 08.09.2020 ai nn. 56986/36598.

Nella Sezione D si legge: "il pignoramento immobiliare è stato richiesto per euro 22.173,76".

Nota. La nota di trascrizione di cui sopra risulta rettificata con nota in data 08.11.2021 ai nn. 87272/60670 con le seguenti specifiche nella Sezione D: "come richiesto dal G.E. in sede di udienza in data 26.10.2021, si precisa che la [REDACTED]

[REDACTED], a decorrere dal 24.05.2005 (successivamente all'acquisto dell'immobile ed al contratto di mutuo entrambi del 17.06.2003) ha cambiato il proprio nome in [REDACTED]

[REDACTED] Si allega, altresì, copia del certificato storico di residenza ove si evince il cambio di nominativo".

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO (All. 6)**6.1. Spese di gestione condominiale**

Lo stabile è amministrato dallo ALER Milano, Via Newton 15.

Su richiesta della scrivente all'Amministrazione del Condominio in merito allo stato debi-



torio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha indicando quanto segue: «Aler, in virtù di una clausola contenuta nel rogito con cui l'ente ha venduto l'alloggio di cui all'oggetto in data 22.02.1967 e richiamata nei rogiti successivi, è amministratore dello stabile di Via Civitali». E ancora: «allo stato, risultano non pagate quote di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale di € 13.903,59 al 28/02/2022; le spese annue per la gestione 2020 previsionale è di € 1.696,04; le spese annue per la gestione 2021 previsionale è di € 1.696,04; le spese annue per la gestione 2022 previsionale è di € 1.711,32; allo stato non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinato sulla base di mq. 42,810; non vi è copia del regolamento condominiale».

Eventuali spese straordinarie: «si comunica che al 14.02.2022 nei confronti di Aler Milano [REDACTED] ha un debito di € 4.660,86 per le spese di manutenzione straordinaria». Le opere straordinarie, «aventi ad oggetto la bonifica di manufatti contenenti amianto sono stati aggiudicati in data 22.09.2016, consegnati alla ditta appaltatrice "Mistrulli Nicola" in data 29.09.2016 e ultimati in data 22.12.2017».

Cause in corso: non è stato segnalato nulla in merito dall'Amministrazione.

Eventuali problematiche strutturali: non è stato segnalato nulla in merito dall'Amministrazione.

AVVERTENZA

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non noto. L'Amministrazione riferisce di non essere in possesso del Regolamento di Condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è accessibile stante l'assenza di ascensore e di montascale. Altresì il servizio igienico, per dimensioni e presenza di gradino, non è adeguato a persona con disabilità.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato
- Tessuto urbano di recente formazione
- Tessuti urbani a impianto aperto
- Insiemi urbani unitari
- ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)



- Fattibilità con modeste limitazioni – II
- Classe di sensibilità paesaggistica media - 3

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Milano per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

Atti di Fabbrica

L'impianto è ante 01.09.1967. L'immobile oggetto di Procedura fa parte del Fabbricato F di cui al Lotto B dell'intervento relativo al quartiere Mario Chiesa, edificato in forza della **licenza per opere edilizie del 07.02.1941 atti 17848/2997/1941 (All. 7.1)** rilasciata all'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.

Agibilità

Rilasciata **licenza di Occupazione n. 110 del 09.02.1960 (All. 7.2)** a decorrere dal 12.01.1952.

Diffornità riscontrate

L'immobile è conforme alle grafiche di cui agli Atti di Fabbrica. Si riscontra nel servizio igienico la realizzazione di un gradino, per probabili esigenze di pendenza, e di un ripostiglio in quota, che non incidono in maniera significativa sulla regolarità.

Si riscontra altresì una differenza nel disegno del balcone, che risulta chiuso su un lato dalla continuazione del muro perimetrale del fronte est.

Per quanto concerne il piano interrato, la suddivisione dei vani cantina non ha riscontro sulle grafiche di cui agli Atti di Fabbrica, dove il piano è rappresentato come un unico spazio, con ingresso in posizione differente (laterale) rispetto all'attuale.

Regolarizzazione edilizia

Per le piccole modifiche interne di cui sopra, si può procedere con una CILA in sanatoria. Costi stimati per spese tecniche e oblazioni: **€ 2.000,00 circa**.

Per quanto concerne il piano interrato e le modifiche esterne, le stesse dovranno essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria di tipo condominiale, che includa anche verifiche strutturali per apertura di vani in muri perimetrali. Il costo di tale pratica andrà ripartita proporzionalmente tra le unità. Si stima una incidenza indicativa per l'unità pari a **€ 500,00 circa**.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

La scheda catastale in atti è la scheda di impianto.



Difformità riscontrate

Per quanto concerne l'appartamento, si riscontrano le difformità relative al servizio igienico di cui al precedente § 7.2. Si riscontra inoltre la rappresentazione grafica di una finestra sul fronte est, non presente nella realtà e non indicata sugli Atti di Fabbrica.

Per quanto riguarda la cantina, la stessa è abbozzata a mano sulla scheda senza alcuna coerenza o elemento che ne permetta di individuare chiaramente la posizione.

Nota. Nella visura si riscontra che il bene è intestato a [REDACTED]: non è stata eseguita voltura a seguito della modifica del cognome della debitrice. Altresì non risulta volturato l'atto di compravendita del 31.01.1995 a favore di [REDACTED] che non compare quindi tra gli intestati.

Regolarizzazione

A fronte delle difformità sopra descritte e delle regolarizzazioni edilizie di cui al precedente § 7.2, dovranno essere predisposte nuove planimetrie catastali mediante modello Docfa sia per l'appartamento, sia per la cantina (che, ai sensi delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, dovrà presentare autonomo identificativo e categoria C/2). Costi stimati per spese tecniche e diritti: **€ 500,00 circa.**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	51,07	100%	51,07
Balcone	m ²	2,60	30%	0,78
Cantina	m ²	7,50	25%	1,88
				53,73
				arrotondato
				54,00
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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



del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2021 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2021 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni febbraio 2022, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2021

Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24 - Macrozona 46

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico – stato normale

valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max. 2.000,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

1° Semestre 2021

Città Settore Est – Macrozona 60 Selinunte-Rembrandt

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max. 2.300,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – febbraio 2022

ZONASEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Abitazioni in stabili di 2° fascia

valore di mercato: **min. 2.096,00 €/mq – max 2.441,00 €/mq**

Nota. L'immobile fa parte di un complesso di edilizia popolare degli anni Quaranta, in un contesto degradato, sebbene il quartiere si trovi a poca distanza sia da San Siro, sia da City Life. Appare dunque opportuno, a partire dal valore minimo dei listini, applicare una decurtazione che tenga in considerazione le condizioni della zona, del complesso edilizio, dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, a fronte del mercato immobiliare per beni simili. Si ritiene congruo definire un valore unitario pari a 1.300,00 €/m².

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	54,00 m ²	1.300,00 €/m ²	70.200,00 €



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E. - 3.510,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 3.000,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio - 3.392,08 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 60.297,92 €
arrotondato **60.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni 51.253,23 €
(- 15%) arrotondato 51.000,00 €

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna criticità significativa. Si rimanda ai § 7.2 e 7.3 per le difformità edilizie e catastali.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale: estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO A
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo:
 - 3.1 Certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia
 - 3.2 Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 4 Provenienza:
 - 4.1 Atto di compravendita Notaio Stefano Venezia di Milano, rep. 45029/5574



- 4.2** Grafiche fornite da ALER di individuazione del vano cantina: planimetria d'unione delle cantine; allegato grafico all'atto pilota del 26.01.1967, Notaio Zaraga, rep. 6694
- 5** Documentazione ipocatastale ventennale: certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento; ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile
- 6** Documentazione Amministrazione di Condominio
- 7** Documentazione Edilizia:
- 7.1** Licenza per opere edilizie del 07.02.1941 atti 17848/2997/1941
- 7.2** Licenza di Occupazione n. 110 del 09.02.1960
- 8** Copia privacy elaborato di stima
-

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 15 (quindici) pagine, oltre la copertina, a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice via posta ordinaria e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

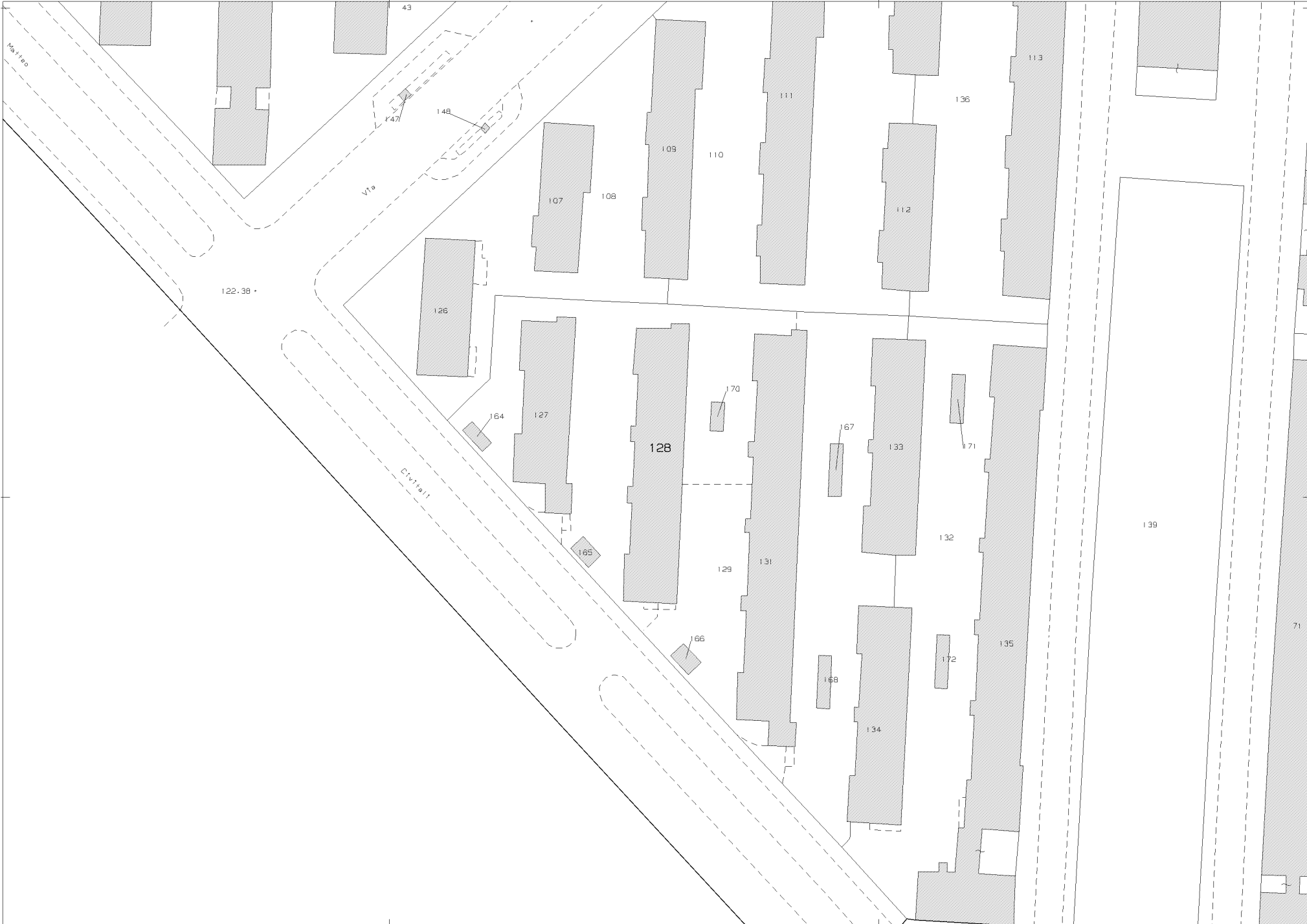
Con ossequio,

Milano li: 23/02/2022

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa



N=5035200



E=1510600

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda n. *22473728*
Comune di Milano Ditta:

Via Civitani N. 4

ISTITUTO AUTONOMO
PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

26097 *N. 26097*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 18 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

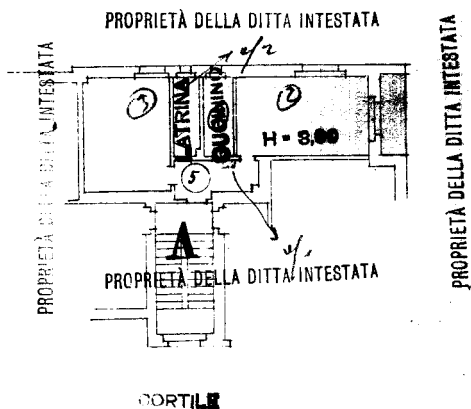
di

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

22473728

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
caro del dichiorante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

PIANO 1°



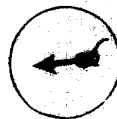
15/03/2017

MI0139290

Villa Mario fu Silvio

DOCTOR INGEGNERE
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

*Combin
L/1*



ORIENTAMENTO
RAPP. 1:300



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2021

Data: 03/11/2021 - Ora: 14.34.39 Segue

Visura n.: T258299 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 337 Particella: 128 Sub.: 5

INTESTATO

1	[REDACTED] data in [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	--	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 15/03/2017

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		337	128	5	2		A/4	2	4 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 56 m ²	Euro 289,22	VARIAZIONE del 15/03/2017 protocollo n. MI0139290 in atti dal 15/03/2017 RETTIFICA SUPERFICIE (n. 47694.1/2017)
Indirizzo		VIA MATTEO CIVITALI n. 4 piano: 1-S1;										
Annotazioni		di stadio: rettifica superficie dpr 138/98 su istanza del 10/03/2017, acquisita agli atti al prot. n. mi0131210 del 2017										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 337 - Particella 128

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2017

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		337	128	5	2		A/4	2	4 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 289,22	VARIAZIONE del 10/03/2017 protocollo n. MI0131146 in atti dal 10/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 45531.1/2017)
Indirizzo		, VIA MATTEO CIVITALI n. 4 piano: 1-S1;										
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.420326/1948										



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2021

Situazione dell'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		337	128	5	2		A/4	2	4 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte** : 72 m ²	Euro 289,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , VIA MATTEO CIVITALI n. 4 piano: 1-S1;												
Notifica - Partita 26097 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		337	128	5	2		A/4	2	4 vani		Euro 289,22 L. 560.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA MATTEO CIVITALI n. 4 piano: 1-S1;												
Notifica - Partita 26097 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		337	128	5	2		A/4	2	4 vani		L. 936	Impianto meccanografico del 18/04/1989
Indirizzo , VIA MATTEO CIVITALI n. 4 piano: 1-S1;												
Notifica - Partita 26097 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 06/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/2003 protocollo n. 642252 Trascrizione in atti dal 21/07/2003 Repertorio n.: 45029 Rogante: VENEZIA STEFANO Sede: BRESCO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 34725.1/2003)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2021

Data: 03/11/2021 - Ora: 14.34.39 Fine

Visura n.: T258299 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` fino al 06/06/2003
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/1984 Voltura in atti dal 16/11/1994 Repertorio n.: 32257 Rogante: SORMANNI Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO n: 30216 del 22/05/1984 COMPRAVENDITA (n. 118615.1/1987)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/07/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 5000/10000 fino al 16/05/1984
2	[REDACTED] nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 5000/10000 fino al 16/05/1984
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/07/1975 Voltura in atti dal 05/10/1994 Registrazione: Sede: MILANO n: 428 del 26/01/1976 SUCCESSIONE (n. 16942.1/1978)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 25/07/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/04/1989	

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 2
Documentazione fotografica

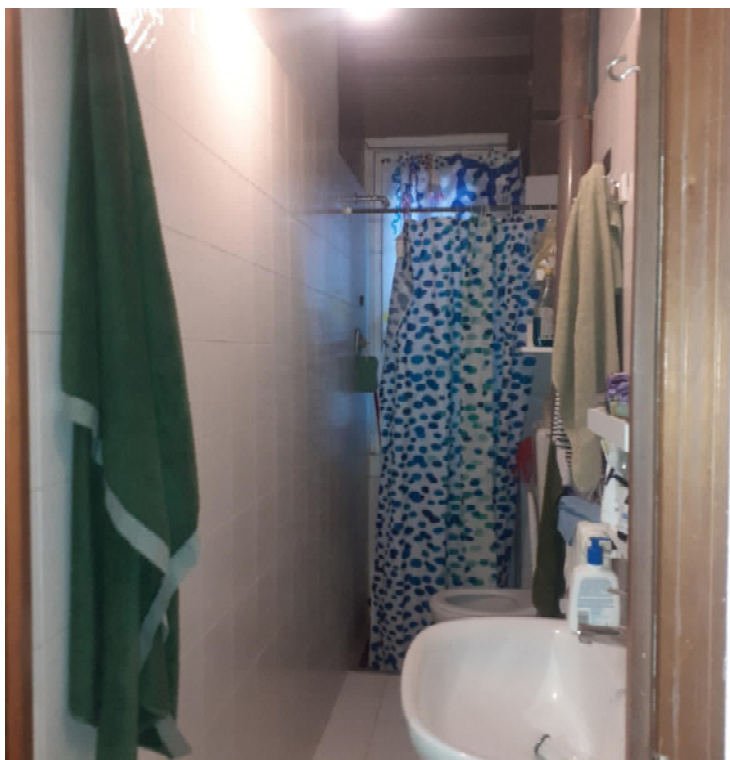


ALLEGATO 2
Documentazione fotografica

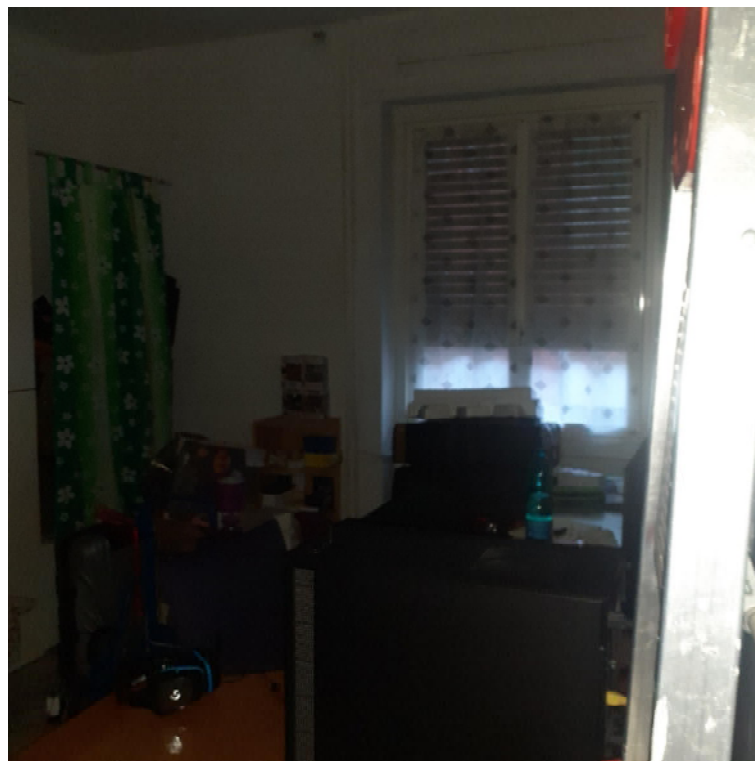


ALLEGATO 2
Documentazione fotografica

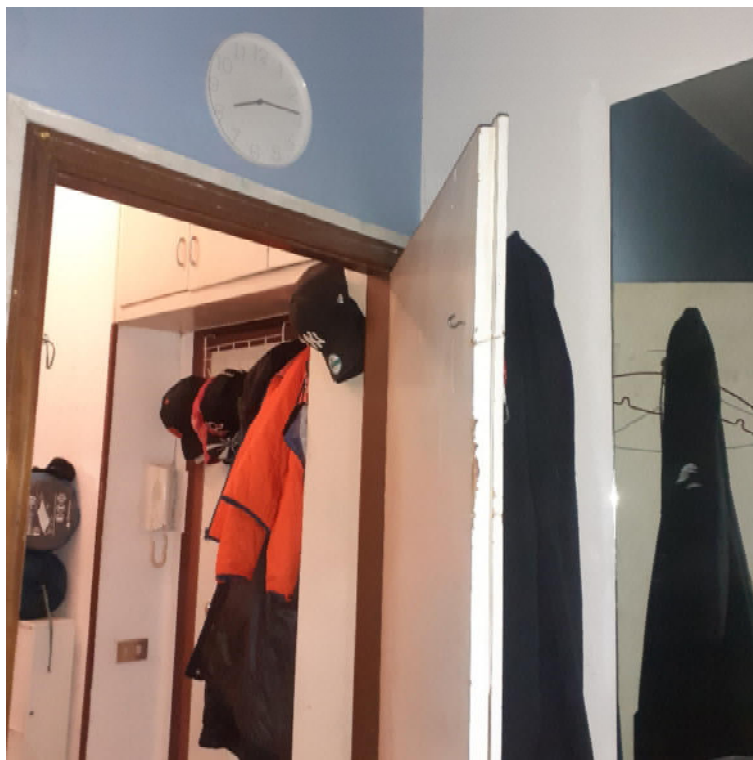
Appartamento



ALLEGATO 2
Documentazione fotografica



ALLEGATO 2
Documentazione fotografica



ALLEGATO 2
Documentazione fotografica

Cantina





COMUNE DI MILANO

Certificato di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ~~XXXXXXXXXX~~

Nome ~~XXXXXX~~

Risulta nata il ~~XXXX/XX/XXXX~~ in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Atto (ASSENTE)

(C.F. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA CIVITALI MATTEO N. 4

Comune MILANO (MI).

Data 22/02/2022

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

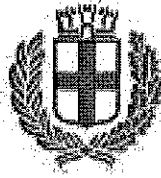
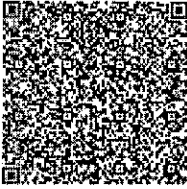
Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



**COMUNE DI MILANO****Certificato di Stato di famiglia****Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA CIVITALI MATTEO N. 4
Comune MILANO (MI)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome ~~XXXXXXXXXX~~

Nome ~~XXXXXXXXXX~~

nata il ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~)

Atto (ASSENTE)

(C.F. ~~XXXXXXXXXX~~)

Cognome ~~XXXXXXXXXX~~

Nome ~~XXXXXXXXXX~~

nato il ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~

Atto (ASSENTE)

(C.F. ~~XXXXXXXXXX~~)

Cognome ~~XXXXXXXXXX~~

Nome ~~XXXXXXXXXX~~

nato il ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~

Atto (ASSENTE)

(C.F. ~~XXXXXXXXXX~~)

Data 22/02/2022

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



Alessandra Testa

Da: DP II MILANO - UT MILANO 3 <dp.iimilano.utmilano3@agenziaentrate.it>
Inviato: martedì 9 novembre 2021 12:33
A: Alessandra Testa
Oggetto: I: Tribunale di Milano - Proc. Esecutiva R.G. 756-2020 - Richiesta sussistenza contratti di locazione
Allegati: 10176.pdf

Gentile Architetto,
in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, l'Ufficio comunica che dalle verifiche in A.T. non risultano contratti di locazione/comodato sull'immobile oggetto della procedura.
Si segnala che risulta registrato un contratto di locazione, intestato al soggetto esecutato in qualità di locatore, di cui non sono riportati i dati catastali:
- contratto n. 10176 serie 3 anno 2008, registrato presso l'UT Milano 6, e risolto al 09/07/2016.
Per l'eventuale richiesta della copia cartacea la invitiamo a rivolgersi all'Ufficio di registrazione.

Distinti saluti

Staff di Direzione

Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale II di Milano
Ufficio Territoriale di Milano 3



Online la dichiarazione precompilata 2021

Dal 19 maggio sul sito dell'[Agenzia delle Entrate](#) è possibile inviare la propria dichiarazione precompilata, accettandola così com'è oppure modificandola.
Le scadenze per l'invio sono il 30 settembre per il modello 730 e il 30 novembre per il modello Redditi.

Per informazioni e modalità di assistenza consulta la [guida](#) e il [video](#) online, oppure accedi al sito <https://info-precompilata.agenziaentrate.gov.it> o chiama il numero verde **800.90.96.96** da telefono fisso (0696668907 da cellulare).

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



DATA 09/11/2021

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI2 UT MILANO 3

INTERROGAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. 010176
IDENTIFICATIVO TELEMATICO: C6708L010176000JJ
STIPULATO IL 10/07/2008 E REGISTRATO IL 10/07/2008
PRESSO L'UFFICIO DI MILANO 6

SERIE: 3

NEGOZIO	CORRISPETTIVO	DURATA	
		DAL	AL
001	6.600,00	10/07/2008	09/07/2012

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 09/07/2016

SCADENZE CORRELATE ED ESTREMI DEI VERSAMENTI

10/07/2009	6.600,00	F23 2010/C500226/000008901	DEL 23/04/2010
10/07/2010	6.600,00	F23 2010/C555078/000009427	DEL 20/09/2010
10/07/2011	6.600,00	F23 2011/C669962/000016213	DEL 20/07/2011
10/07/2012	6.600,00	F23 2012/C872055/000005997	DEL 30/11/2012
10/07/2013	6.600,00	F23 2014/C279872/000007209	DEL 03/07/2014
10/07/2014	6.600,00	F23 2014/C279872/000007208	DEL 03/07/2014
10/07/2015	6.600,00		

SCADENZA	STAMPA	SPEDIZIONE	NOTIFICA	A/L	CODICE FISCALE	NOTE
10/07/2015	12/06/2017		30/11/2017	001	XXXXXXXXXXXX	

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

- 1 (D) ~~XXXXXXXXXXXX~~
- 2 (A) ~~XXXXXXXXXXXX~~





VENEZIA STEFANO Notaio
Via XXV Aprile, 37
20091 Bresso (Mi)
t. 02/66502840 f. 02/66502841

Numero 45029 di repertorio

Numero 5574 di raccolta

VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei giugno duemilatrè.

In Milano in viale Ferdinando di Savoia angolo via Galilei, nei locali della "Banca Intesa Spa".

Avanti a me dottor Stefano Venezia, Notaio residente in Bresso, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

si costituiscono:

* * * * *

- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il giorno ~~XXXXXXXXXX~~, residente a ~~XXXXXXXXXX~~ in via ~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

la quale dichiara, ai sensi dell'articolo 2659 del Codice Civile di essere coniugata in regime di separazione dei beni, ma che il bene oggetto del presente atto è bene personale ai sensi dell'articolo 179 del Codice civile lettera a);

in seguito denominata "PARTE VENDITRICE";

* * * * *

- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il giorno ~~XXXXXXXXXX~~, residente a ~~XXXXXXXXXX~~ in via ~~XXXXXXXXXX~~, cittadina ~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

la quale dichiara, ai sensi dell'articolo 2659 del Codice Civile di essere nubile;

in seguito denominata "PARTE ACQUIRENTE".

* * * * *

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, senza l'assistenza dei testimoni a questo atto, per avervi le parti espressamente rinunciato di comune accordo tra loro e con il mio consenso,

convengono e stipulano quanto segue:

1) - DISPOSITIVO -

La signora ~~XXXXXXXXXX~~ vende alla signora ~~XXXXXXXXXX~~ che acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile ubicato nel Comune di

MILANO

nel fabbricato con accesso dalla via Matteo Civitali numero 4 e precisamente:

- appartamento sito al primo piano con ingresso dalla scala "A", composto da due locali ed accessori con annesso vano di cantina.

Dati Catastali

Quanto sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. di detto Comune, come segue:

- foglio 337, mappale 128, subalterno 5, via Civitali Matteo, numero 4, piano 1/S1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,0, rendita catastale Euro 289,22.

2

REGISTRATO A MILANO

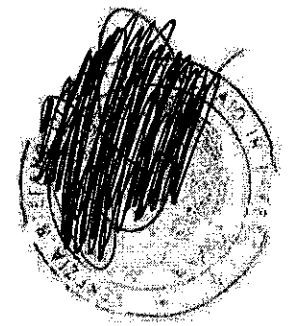
il 25-6-2003

in 2338

vol. serie IV

Euro 1191,54

IRG scritto all'Ufficio del territorio di MILANO servizi di pubblicità Immobiles Registrato il giorno 11-6-2003 numero 31996



Coerenze:

- dell'appartamento: appartamento di terzi; cortile comune al mappale 129; appartamento di terzi; appartamento di terzi, pianerottolo ed appartamento di terzi;
- della cantina: cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi; muro perimetrale.

2) - CORRISPETTIVO -

Il corrispettivo è convenuto dalle parti a corpo ai sensi dell'articolo 1538 del Codice Civile in complessivi Euro 31.000,00 (trentunomila virgola zero zero) somma che la parte venditrice riconosce di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia corrispondente quietanza liberatoria, rinunciando ai sensi dell'articolo 2834 del Codice Civile al diritto all'iscrizione di ipoteca legale.

3) - TRASFERIMENTO, CONSEGNA, PROVENIENZA E GARANZIE -

Si trasferisce alla parte acquirente dalla data odierna la proprietà di quanto sopra descritto, che viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù, e con il diritto ad una quota proporzionale di comproprietà indivisa nelle parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e del vigente Regolamento di Condominio, il tutto così come pervenuto con atto in data 31 gennaio 1995 numero 4629/154 di repertorio del Notaio Daniela De Simone di Bresso, registrato a Milano il 17 febbraio 1995 al numero 4002 serie IV e trascritto a Milano 1^ con nota in data 20 febbraio 1995 ai numeri 6837/4340.

La parte venditrice garantisce che quanto oggetto del presente atto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da vincoli, diritti a favore di terzi, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali ed iscrizioni ipotecarie, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca iscritta a Milano 1^ con nota in data 28 gennaio 1984 ai numeri 23473/3540, già assentita di cancellazione con atto in data 20 giugno 1994 al numero 226494 di repertorio del notaio Giovan Giuseppe Sessa di Milano, registrato a Milano il giorno 1 luglio 1994 al numero 3953, in corso di annotamento.

Il materiale godimento dell'immobile oggetto del presente atto verrà fatto conseguire alla parte acquirente entro e non oltre il giorno 31 luglio 2003.

Garantisce inoltre la parte venditrice di avere regolarmente pagato e comunque di pagare sino alla data odierna qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta, tassa, afferenti l'immobile in oggetto, anche se accertate od iscritte al ruolo in epoca successiva al presente atto ed in particolare si impegna a corrispondere le spese eventualmente dovute sino alla data di consegna dell'immobile come sopra convenuta.

4) - DICHIARAZIONE RELATIVA ALLA REGOLARITA' URBANISTICA -

La parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta, in conformità al disposto della Legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, che la costruzione dell'edificio comprendente l'immobile oggetto del presente atto, risulta realizzata in data anteriore al primo settembre 1967.

Dichiara altresì che successivamente a tale data, all'immobile oggetto del presente atto, non sono state apportate opere, modifiche o mutamenti tali da richiedere provvedimenti autorizzativi.

5) - DICHIARAZIONE RELATIVA AL REDDITO FONDIARIO -

La parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta, in conformità al disposto della Legge 26 giugno 1990 numero 165, che il reddito fondiario derivante dall'immobile in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale, alla data odierna è scaduto il termine di presentazione. Dichiara inoltre di avere domicilio fiscale come sopra indicato.

6) - RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI FISCALI -

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 nonché dell'articolo 10 comma 2 del D.L.vo 31 ottobre 1990 numero 347, entrambe le parti dichiarano che quanto oggetto del presente atto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri previsti dal D.M. 2 agosto 1969.

Inoltre dichiarano:

- la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa arte o professione;

- la signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

a) di risiedere nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto del presente atto;

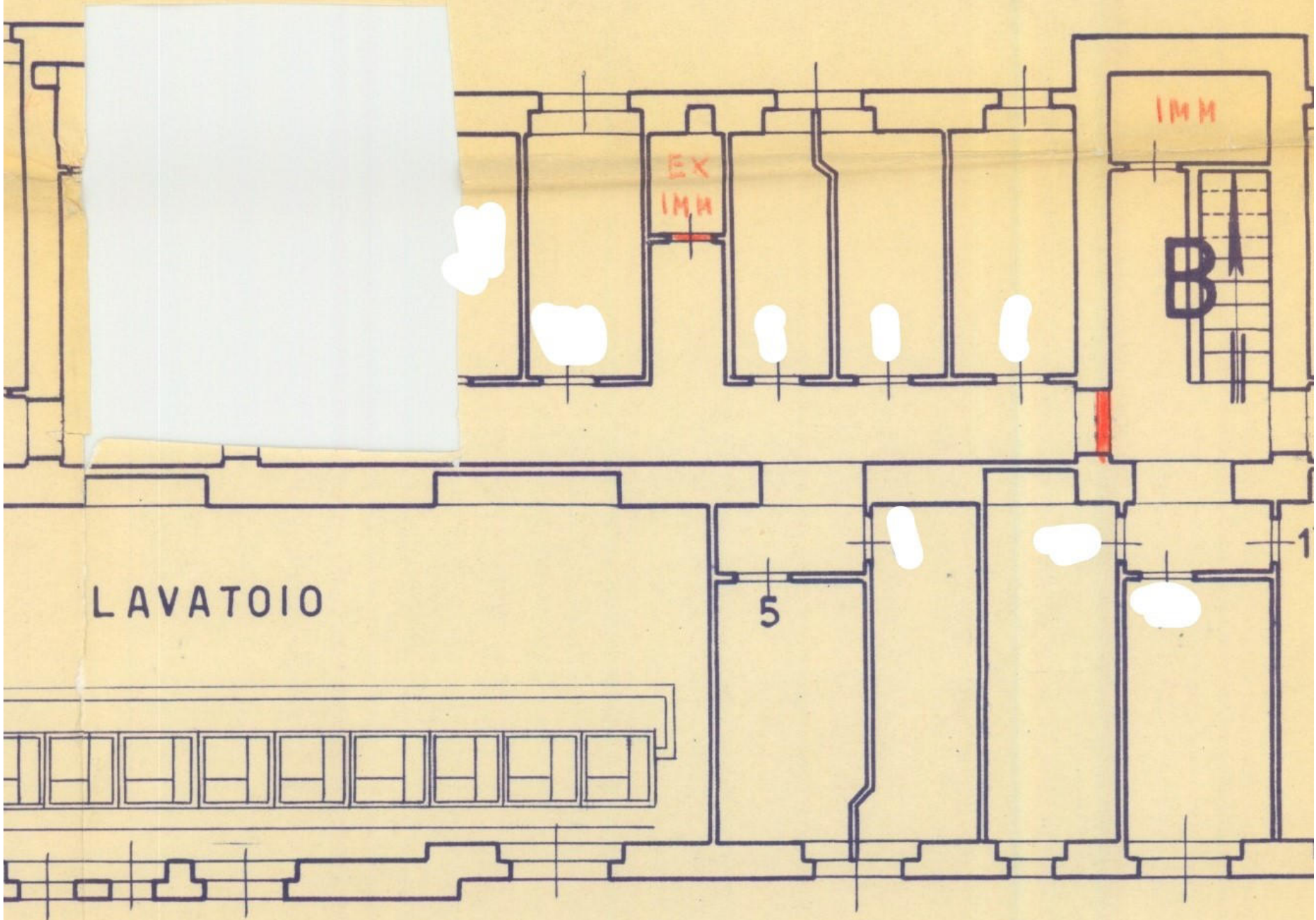
b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) 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 acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni di cui alle disposizioni normative richiamate dalla lettera c) nota II bis) art. 1 D.P.R. 131/86.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura, alle componenti che lo hanno approvato ed a conferma, con me Notaio, lo sottoscrivono.



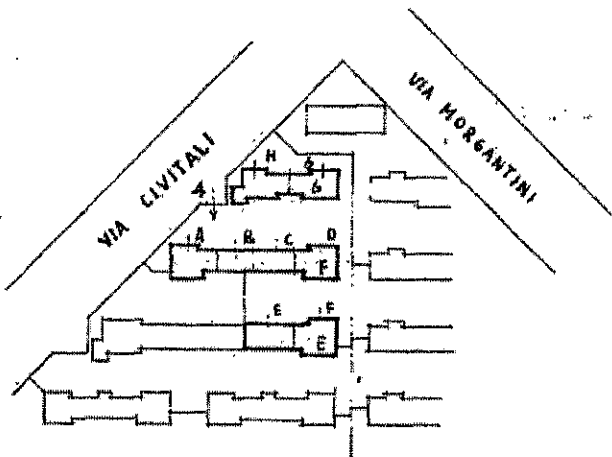
12



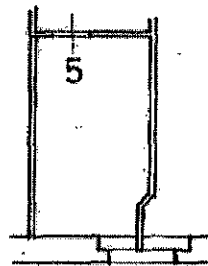
ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

VIA CIVITALI 4

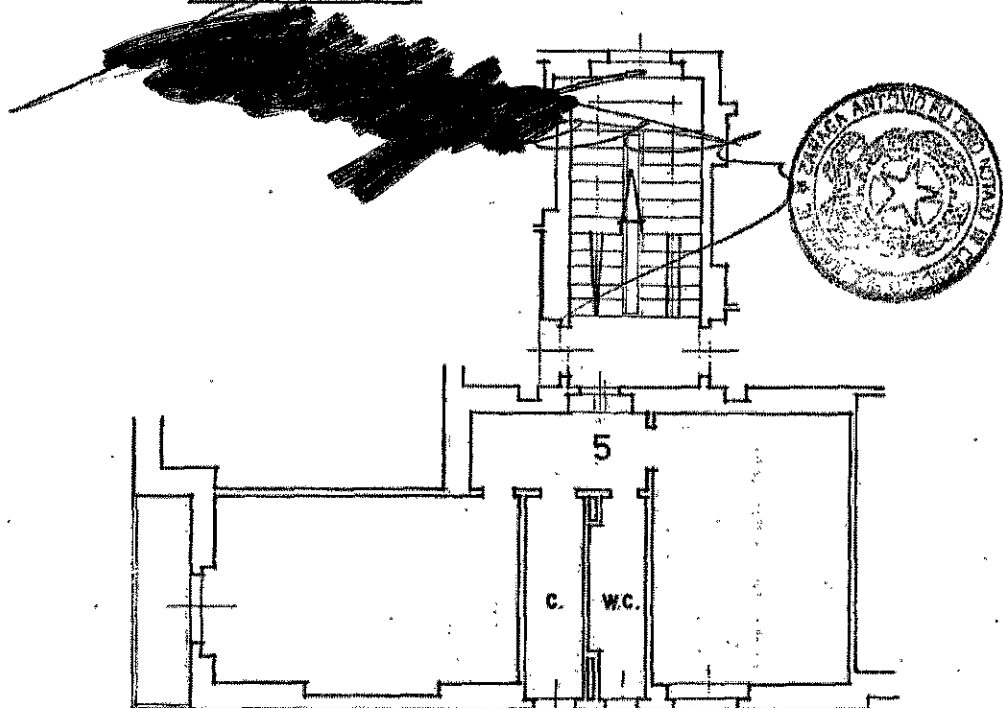
ALLEGATO



PIANO CANTINA



PIANO PRIMO



N.
RAPP. 1:100



Alessandra Testa

Da: SSLE <ssle@aler.mi.it>
Inviato: lunedì 14 febbraio 2022 15:26
A: Alessandra Testa
Oggetto: I: Tribunale di Milano - Procedura Esecutiva R.G. 756-2020 contro [REDACTED]
[REDACTED] - Immobile in Milano, Via Civitali 4 - piano 1-S1 - N.C.E.U. foglio 337, mappale 128, sub. 5 – Richiesta spese condominiali e stato debitorio

Ad integrazione del riscontro sotto riportato, si comunica che al 14.02.2022 nei confronti di Aler Milano [REDACTED] ha un debito di € 4.660,86 per le spese di manutenzione straordinaria.
Rimanendo a disposizione, si porgono cordiali saluti.

Avv. Cristiana Colletti

ALER Milano
V.le Romagna, 26 - 20133 Milano (MI)
Direzione Generale
Coordinamento Avvocatura
Avv. Grazia Capilli

Questo messaggio di posta elettronica ed i file allegati contengono informazioni per uso esclusivo del destinatario e/o informazioni proprietarie, privilegiate e/o riservate. Nel caso in cui Voi non foste il destinatario desiderato, leggere gli allegati, copiare o distribuire quanto ricevuto può essere soggetto a restrizioni legali o sanzioni. Si prega pertanto di avvisare il mittente del messaggio dell'errato invio e provvedere ad una immediata cancellazione del messaggio stesso, senza farne copie ulteriori.

Da: seve@aler.mi.it <seve@aler.mi.it>
Inviato: lunedì 14 febbraio 2022 14:37
A: alessandratesta@archtestudio.it
Cc: SSLE@aler.mi.it
Oggetto: Re: Tribunale di Milano - Procedura Esecutiva R.G. 756-2020 contro [REDACTED] - Immobile in Milano, Via Civitali 4 - piano 1-S1 - N.C.E.U. foglio 337, mappale 128, sub. 5 – Richiesta spese condominiali e stato debitorio

Si riscontra la mail pervenuta allo scrivente per precisare quanto seguente:

allo stato, risultano non pagate quote di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale di €. 13.903,59 al 28/02/2022;
le spese annue per la gestione 2020 previsionale è di €. 1.696,04
le spese annue per la gestione 2021 previsionale è di €. 1.696,04
le spese annue per la gestione 2022 previsionale è di €. 1.711,32
allo stato non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinato sulla base di mq. 42,810
non vi è copia del regolamento condominiale;
Per le spese di manutenzione straordinaria dovrà rivolgersi al Settore Gestione Condomini e Autogestioni sca2@aler.mi.it

ALER Milano
V.le Romagna, 26 - 20133 Milano
DIREZIONE AMMINISTRATIVA
Coordinamento Vendite



Alessandra Testa

Da: SSLE <ssle@aler.mi.it>
Inviato: venerdì 18 febbraio 2022 12:55
A: Alessandra Testa
Oggetto: R: Tribunale di Milano - Procedura Esecutiva R.G. 756-2020 contro ██████████
██████████ - Immobile in Milano, Via Civitali 4 - piano 1-S1 - N.C.E.U. foglio 337,
mappale 128, sub. 5 - Richiesta: spese condominiali e stato debitorio

Faccio seguito alla corrispondenza intercorsa per comunicare che Aler, in virtù di una clausola contenuta nel rogito con cui l'ente ha venduto l'alloggio di cui all'oggetto in data 22.02.1967 e richiamata nei rogiti successivi, è amministratore dello stabile di Via Civitali.

Le opere di M.S. aventi ad oggetto la bonifica di manufatti contenenti amianto sono stati aggiudicati in data 22.09.2016, consegnati alla ditta appaltatrice "Mistrulli Nicola" in data 29.09.2016 e ultimati in data 22.12.2017.

Avv. Cristiana Colletti

ALER Milano
V.le Romagna, 26 - 20133 Milano (MI)
Direzione Generale
Coordinamento Avvocatura
Avv. Grazia Capilli

Questo messaggio di posta elettronica ed i file allegati contengono informazioni per uso esclusivo del destinatario e/o informazioni proprietarie, privilegiate e/o riservate. Nel caso in cui Voi non foste il destinatario desiderato, leggere gli allegati, copiare o distribuire quanto ricevuto può essere soggetto a restrizioni legali e sanzioni. Si prega pertanto di avvisare il mittente del messaggio dell'errato invio e provvedere ad una immediata cancellazione del messaggio stesso, senza farne copie ulteriori.



Alessandra Testa

Da: stefano.laffranchi@aler.mi.it
Inviato: martedì 22 febbraio 2022 16:58
A: dema; Alessandra Testa
Cc: ceid
Oggetto: Re: Tribunale di Milano - Procedura Esecutiva R.G. 756-2020 - Richiesta sussistenza Certificato di Idoneità Statica - Fabbricato in Milano, Via Civitali n. 4

Si comunica che il fabbricato di Via Civitali n.4 a Milano non è provvisto di CIS.

Distinti saluti.

Ing. Stefano Laffranchi

ALER Milano
V.le Romagna, 26 - 20133 Milano (MI)
Direzione Tecnica-Sociale
Coordinamento Tecnico
Certificazione Idoneità Statica
Il Responsabile
Ing. Stefano Laffranchi
Tel. 02/7392.2424

Questo messaggio di posta elettronica ed i file allegati contengono informazioni per uso esclusivo del destinatario e/o informazioni proprietarie, privilegiate e/o riservate. Nel caso in cui Voi non foste il destinatario desiderato, leggere gli allegati, copiare o distribuire quanto ricevuto può essere soggetto a restrizioni legali o sanzioni. Si prega pertanto di avvisare il mittente del messaggio dell'errato invio e provvedere ad una immediata cancellazione del messaggio stesso, senza farne copie ulteriori.

Da: dema@aler.mi.it
A: "ceid" <ceid@aler.mi.it>
Cc: alessandratesta@archestudio.it
Inviato: Lunedì, 21 febbraio 2022 14:04:00
Oggetto: Fwd: Tribunale di Milano - Procedura Esecutiva R.G. 756-2020 - Richiesta sussistenza Certificato di Idoneità Statica - Fabbricato in Milano, Via Civitali n. 4

Si inoltra la richiesta per quanto di competenza.

ALER Milano
V.le Romagna, 26 - 20133 Milano
DIREZIONE GENERALE
SETTORE PROGRAMMAZIONE
E CERTIFICAZIONE IMMOBILIARE
Il Quadro Direttivo
Geom. Rocco Antonio Procopio



Licenza per opere edilizie del 07.02.1941 atti 17848/2997/1941

ORIGINALE
da trasmettere in 2/2

Copia. **lm.** COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI 17848 - 2997 1941 - Att. 11
Milano, li 7 FEB 1941 Anno VII

Relazione di consegna
del 30 FEB 1941
Realità *[firma]* per tutto e diritti di segreteria.

Il sottoscritto *[firma]* in qualità di *[firma]*
dichiara di aver ritirata copia in bollo della presente nota e N. 33 tipi.

(FIRMA LEGITTIMA)
[firma]

il 5 FEB 1941 Anno VII

1. AIDA RAGIONERIA (Sec. 3) per esazione tasse edilizie, ecc.,
con la RAGIONERIA (Sec. 3) per esazione tasse edilizie, ecc.,

2. Poi, in attesa delle domande regolamentari di visita, si tengano questi atti in evidenza, da riprodurre il 1-12-1941

Tramesso avviso di rilascio sulla carta al Comando di Zona *[firma]*

Licenza per Opere Edilizie
in Viale D'Adda N. 35 e Via affluente Civitelli N. 2/1

A sensi e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento Comunale Edilizio e con le riserve di cui all'art. 6 di detto Regolamento, nonché senza pregiudizio di ogni tasso e diritto esigibile, è concessa LICENZA al richiedente *Stefano Fascista Autonomo* per la Casa Popolare della Provincia di Milano, con sede in Via S. Paolo N. 12,

di esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri 24583/910 alle seguenti condizioni:

- 1) dovranno osservarsi tutte le vigenti prescrizioni di edilizia, di igiene, di polizia, di imposta sui materiali e di fognatura;
- 2) entro il termine che verrà fissato con separato avviso dalla Civica Ragioneria, dovrà provvedersi al pagamento delle tasse edilizie, in L. 1275.-; delle tasse per esame progetto in L. 3.250.-; per visto di controllo in L. 650.-;
3. Per quanto riguarda la costruzione del ricovero antiaereo, inerente all'immobile in oggetto, si dovranno osservare le prescrizioni a cui fu subordinata l'approvazione del corrispondente progetto, in separati atti municipali al N. N. 21441 - 28571 1940
4. Le relazioni sul sito espresse dalla Commissione Tecnica edilizia in seduta del 12-11-1940, del parere favorevole e delle conclusioni che la Commissione ebbe presentando, rispetto al piano di attuazione, gli opportuni rapporti gli alloggi che non hanno il piano di circolazione al sesto; che venga privilegiata l'attuazione e l'abbandonamento di balconi in piano terreno rialzato verso corte, in tutti i fabbricati.

13 FEB 1941



abitazione, di tipo popolare (foto B-f
Apari Chiesa)

A. B. e La facciata nuova è successa:

a) per quanto riguarda la facciata al blocco
della costruzione (R. D. L. 19-6-1930 F. 983) e fu l'imp
sul piano nei solai tra piano e piano (R. D. L. 7-9-
30 F. 1306) in base alla convenzione autorizzatoria di cui
alla nota
Qui si parla;

b) per quanto riguarda la abbozza in
dei solai (in facciata all'art. 59 del progetto Reg. di
in base alla deliberazione Podestaria 25-10-1930
approvata dalla G. P. C. in seduta 28-12-1930 A.
Qui si parla;

p. IL PODESTA'
Il Segretario Capo Ripartizione

RAGIONERIA
MUNICIPALE
24 FEB. 1941

17311

Tassa di esame di progetto
SCOSSA N.° 399

TASSA EDILIZIA N. 90
pagato il

RAGIONERIA MUNICIPALE - SEZIONE III^a
11 24 MAR 1941

Spetta la somma di:
L. 1272.- per tassa balconi
" 3202.- " maggior attesa
" 630.- " esame progetto
" " " visita controllo
" " " teen strord.
L. 5175.- Totale (lib. di bollatura)

Si paga all'ON. RIPARTIZ. EDIL. PRIVATA
IL RAGIONIERE CAPO

VISTO
MUNICIPALITÀ

PREVENUTA OGGI
21 MAR 1941 XIX
AL PROTOCOLLO
EDILIZIA PRIVATA



Milano 20/1/1944

Comune di Milano
 IV Dist. n. 22122
 Ufficio di Via Mattei Civitelli

Oggetto: Verbale di collaudo delle opere in ve-
 namento armato in Via Mattei Civitelli - Milano.

Al Podestà di
MILANO

Per la consegna all'interessato, si trasmette
 il verbale in oggetto.

IL CAPO DELLA PROVINCIA

COMUNE DI MILANO
 PROTOCOLLO GENERALE
 25 GEN. 1944
 N. 8720 RIR

COMUNA
 PRIVATA
 - n. 206/LLD -
 25 GEN 1944
 641

Copia 1/1/44

SENTITO DA PULLO in base all'art. 147
 del T. U. sull'attività pubblica di economia
 N. 12 del Aprile 1930, art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

ESISTENTE ARMAMENTO PER LE CASE POPOLARI DELLA CITTÀ
 VICINIA DI MILANO

CAPIEVALE S. VINCENZO - Lotta 2
 Edifici n. 2, 3 e 4

COLLAUDO DELLE OPERE IN COMPLESSIVO
 DESCRIZIONE

Dati delle costruzioni collaudate

Edifici n. 2, 3 e 4 del lotto 2 del quartiere
 "Chiesa", posto in Milano, via Mattei Civitelli.

Edifici di abitazione popolari a 4 piani.

Progettista del quartiere e direttore dei lavori
 Dr. Ing. VINCENZO COLOMBO, Milano, Via Carlo Farini, 36.

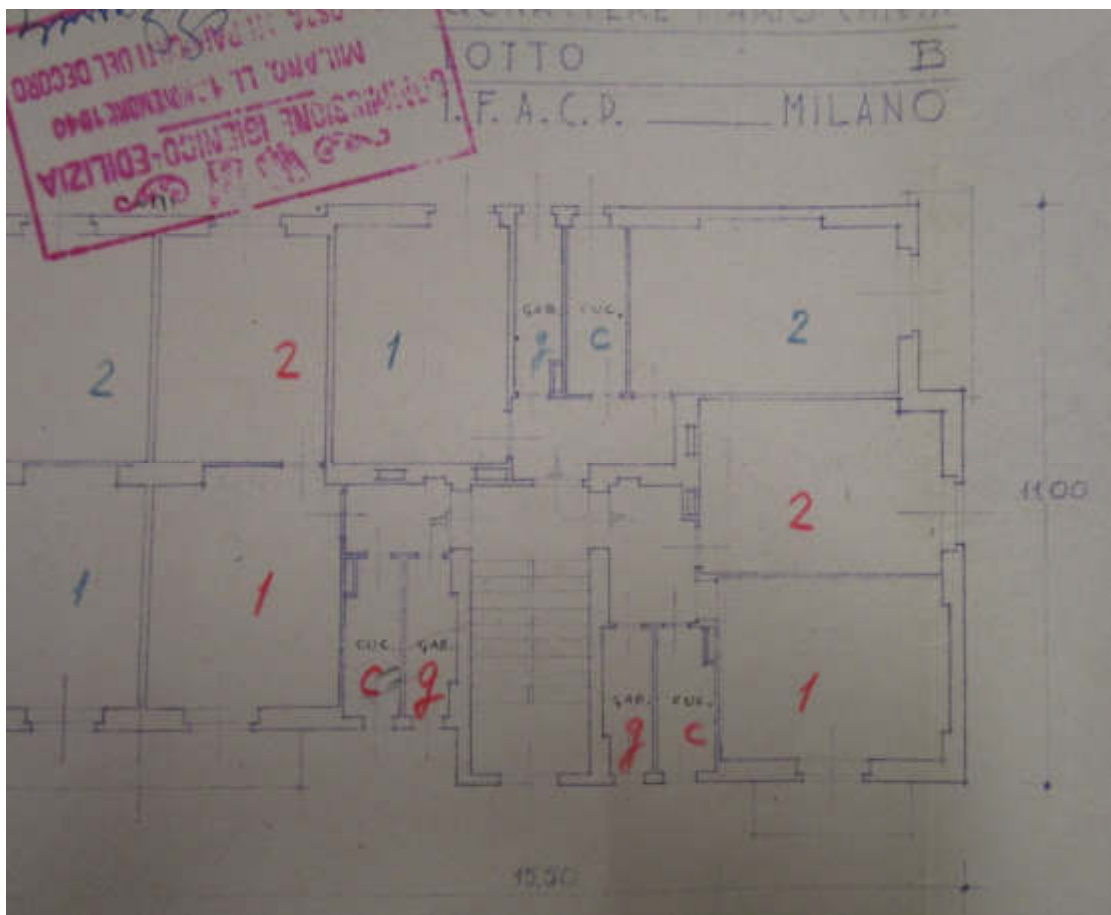
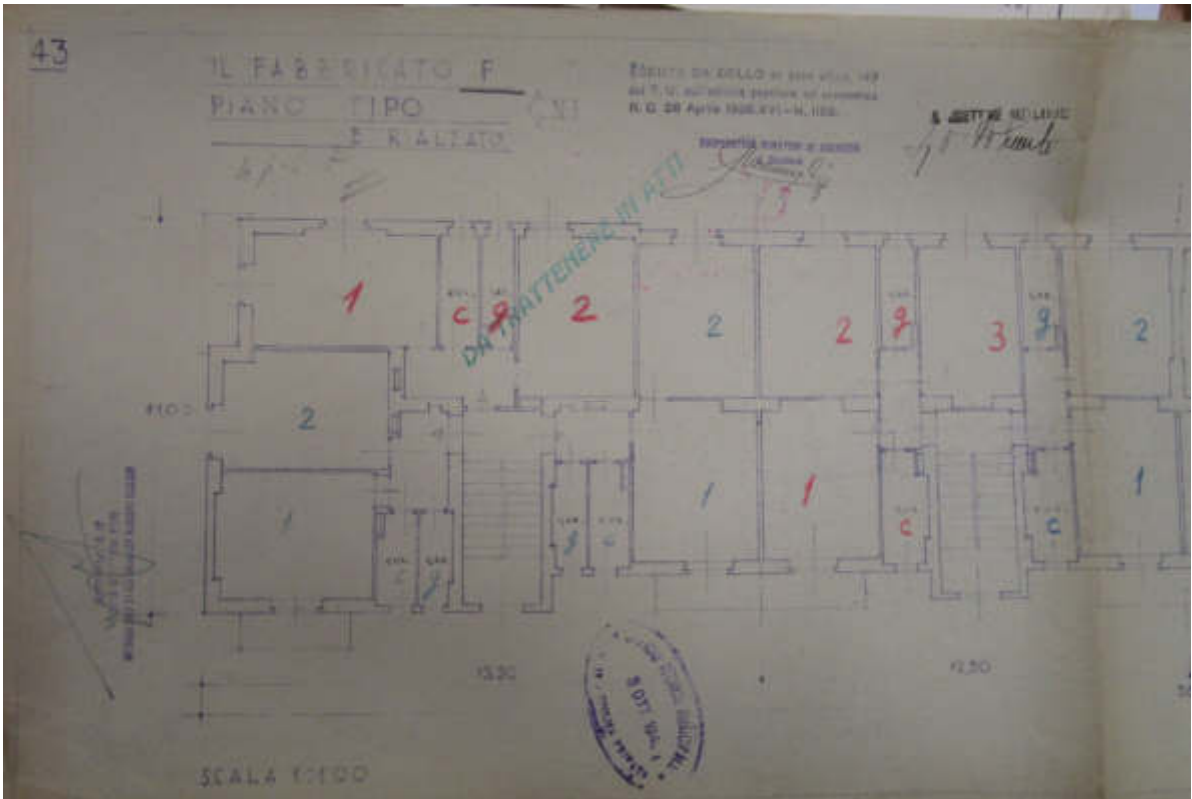
Progettista delle opere in completamento esecutive
 Dr. Ing. CARLO BERRI, Milano, Via Luca Sestini
 Alberti, 6.

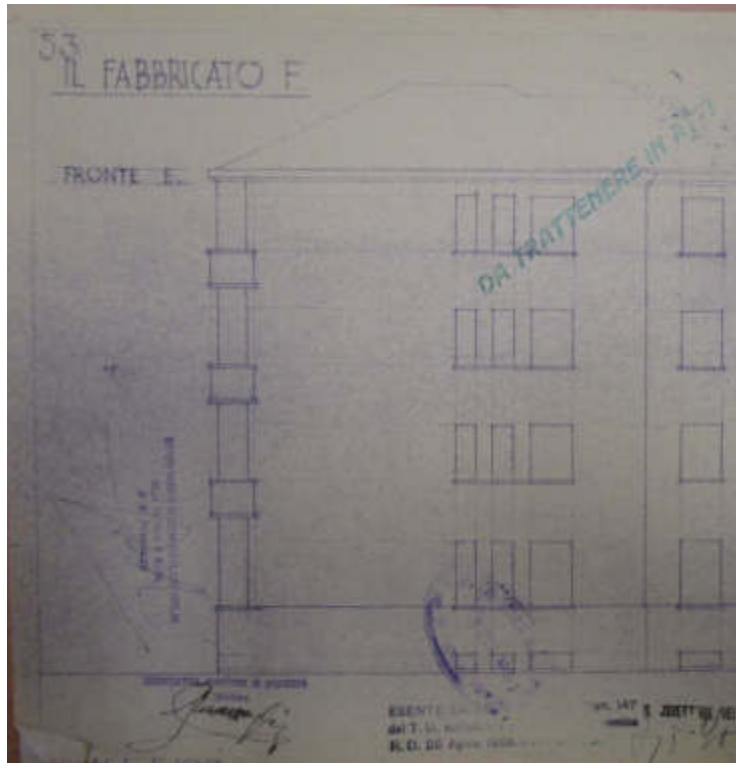
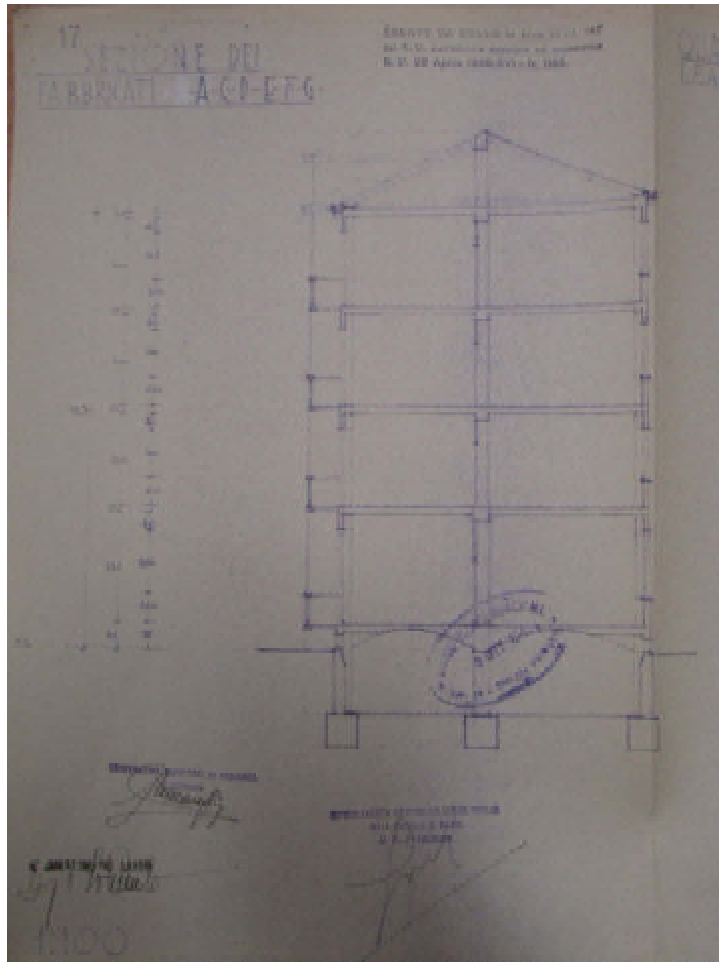
Costruttrice
 Cooperativa caseggiati di S. VINCENZO, Milano, Via Broletto, 7.

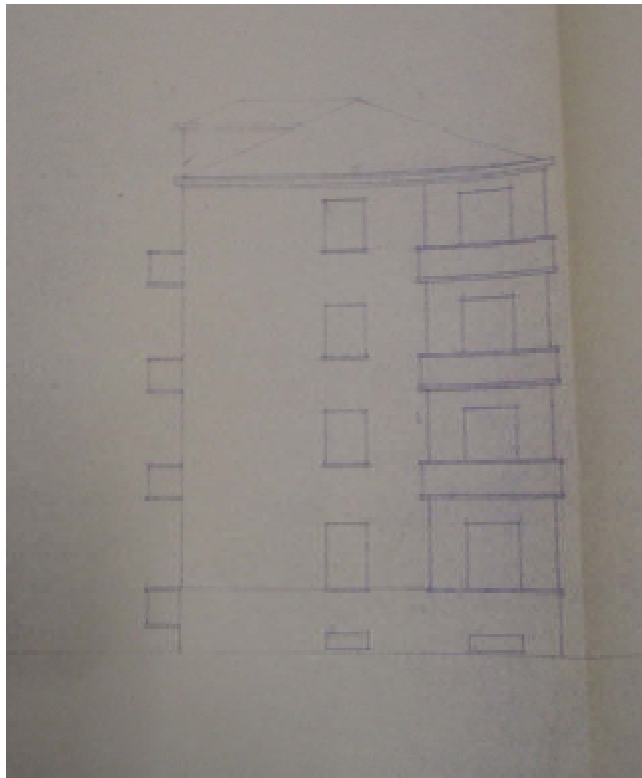
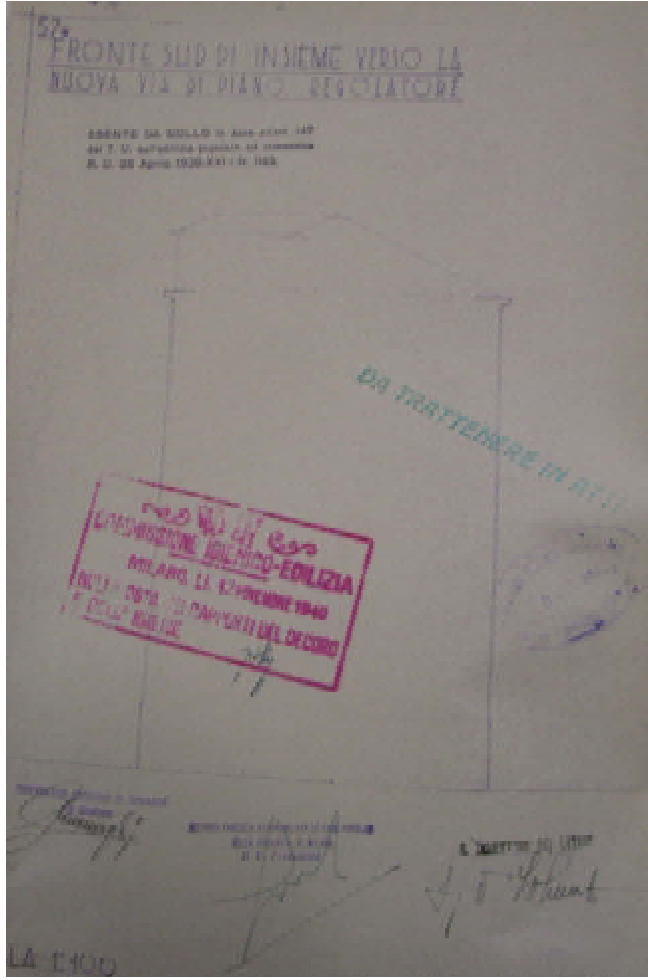
Collaudatore delle opere in completamento esecutive
 Dr. Ing. LUIGI GUSSONI, Milano, Via Forte Trossello, 1.

1. Inscritto nell'Albo degli Ingegneri della pro-
 vincia di Milano e nell'elenco professionale degli

Dott. Ing. PAOLO ZANELLI
 Dott. Ing. LUIGI GUSSONI
 Via S. Tomaso 1 - MILANO - Tel. 47.721







- FABBRICATO D -

Nuovi a piano rialzato: N. 17 locali uso abitazione
" " " " " 8 cucinini e n. 8 disimpegni
" " " " " 8 gabinetti con doccia
" " primo piano " 17 locali uso abitazione
" " " " " 8 cucinini e n. 8 disimpegni
" " " " " 8 gabinetti con doccia
" " secondo " 17 locali uso abitazione
" " " " " 8 cucinini e n. 8 disimpegni
" " " " " 8 gabinetti con doccia
" " terzo " 17 locali uso abitazione
" " " " " 8 cucinini e n. 8 disimpegni
" " " " " 8 gabinetti con doccia.

- FABBRICATO E -

Nuovi a piano terreno rialzato: N. 4 locali uso alloggio custode
" " " " " 1 cucinino e n. 1 disimpegno
" " " " " 1 gabinetto con doccia
" " " " " 14 cucinini e n. 14 disimpegni
" " " " " 14 locali uso abitazione
" " " " " 14 gabinetti con doccia
" " primo piano: N. 30 locali uso abitazione
" " " " " 15 gabinetti con doccia
" " " " " 15 cucinini e n. 15 disimpegni
" " secondo " 30 locali uso abitazione
" " " " " 15 gabinetti con doccia
" " " " " 15 cucinini e n. 15 disimpegni
" " terzo " 30 locali uso abitazione
" " " " " 15 gabinetti con doccia
" " " " " 15 cucinini e n. 15 disimpegni.

- FABBRICATO F -

Nuovi a piano rialzato: N. 22 locali uso abitazione
" " " " " 10 cucinini e n. 10 disimpegni
" " " " " 10 gabinetti con doccia
" " primo piano " 22 locali uso abitazione
" " " " " 10 cucinini e n. 10 disimpegni
" " " " " 10 gabinetti con doccia
" " secondo " 22 locali uso abitazione
" " " " " 10 cucinini e n. 10 disimpegni
" " " " " 10 gabinetti con doccia
" " terzo " 22 locali uso abitazione
" " " " " 10 cucinini e n. 10 disimpegni
" " " " " 10 gabinetti con doccia.

- FABBRICATO G -

Nuovi a piano terreno rialzato: N. 14 locali uso abitazione
" " " " " 6 cucinini e n. 6 disimpegni
" " " " " 6 gabinetti con doccia
" " primo piano: N. 12 locali uso abitazione
" " " " " 6 cucinini e n. 6 disimpegni
" " " " " 6 gabinetti con doccia
" " secondo " 12 locali uso abitazione
" " " " " 6 cucinini e n. 6 disimpegni
" " " " " 6 gabinetti con doccia
" " terzo " 12 locali uso abitazione
" " " " " 6 cucinini e n. 6 disimpegni
" " " " " 6 gabinetti con doccia.

N.B. Viene fatta ogni riserva circa la regolamentarità dei mesi di scarico per i quali si farà luogo a collaudo separato.

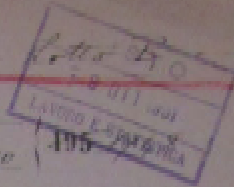
p. IL SINDACO - d'ordine -
IL CAPO DISTRIZIONE



Quartiere M. Chiesa

Protocollo generale N. *44830*

Ripartizione Edilizia Privata N. *11470*



Relazione di terza visita per licenza di occupazione

al fabbricato ad uso di *abitazioni* in *Via Cavali* N. *4*
 di proprietà *Sp. Aut. via Cav. Popolari Milano*

L'incaricato senza visita, eccorrendo, rinuncia dalla parte e tipo planimetrica di ciascun piano.

PIANO	LOCALI		ALLOGGI		Servizi	DESCRIZIONE DEI LOCALI e loro uso	INDICAZIONE DI RISCOSTRO con gli alloggi planimetrici ed altre cose
	tot	abitati	N. alloggi	N. locali per alloggio			
						<u>Fabbricato F (V. Planimetrica)</u>	
<i>Rialto</i>	<i>22</i>	<i>-</i>	<i>8</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>abitazioni</i>	<i>1-2</i>
			<i>2</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>abitazioni</i> <i>abitazioni</i> <i>abitazioni</i>	<i>1-2-3</i>
<i>Primo</i>	<i>22</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>abitazioni</i>	<i>al piano rialzato</i>
<i>Secondo</i>	<i>22</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>abitazioni</i>	
<i>Terzo</i>	<i>22</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>abitazioni</i>	



OSSERVAZIONI E PROPOSTE

In esito alle risultanze delle visite si propone di ingiungere:

Regolamenta

Data della visita tecnica 6/10/1951 Data della visita igienica 12 GEN 1952

L'Ingegnere incaricato dell'ispezione

[Handwritten signature]

L'Ufficiale sanitario - Capo dell'Ufficio d'igiene

[Handwritten signature]

