

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 622/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitazione in Milano alla Via Dario Niccodemi n.10,
posto al piano terra

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano alla Via Dario Niccodemi n. 10, piano T

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio 181, particella 170, sub. 706

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessun comproprietario terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 84.000,00

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetria, APE
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco complessivo delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, Via Niccodemi n. 10, appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da due locali e servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante complessivamente sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

Eventuali comproprietari (terzi): **NESSUNO.**

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

-
tà per 1/2 in regime di comunione dei beni cor
-
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni cor

Dati identificativi: foglio 181, particella 170, sub. 706

Dati classamento: Z.C. 2; Cat. A/3; Classe: 3; consistenza: 2,5 vani; superficie catastale totale: 36 mq.; rendita: €. 290,51

Indirizzo: VIA DARIO NICCODEMI n. 10 piano: T

NOTA: per completezza di esposizione si osserva che, sulla scorta del titolo di acquisto della proprietà dell'immobile e della relativa trascrizione nei RR.II. (cfr. successivo paragrafo 4.1), l'intestato catastale da prassi avrebbe dovuto essere
 , *Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni*".

1.4. Coerenze

In contorno ed in senso orario: proprietà di terzi, cortile, altra proprietà, altra unità immobiliare.



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

NESSUNA

NOTA: la trascrizione del pignoramento risulta effettuata contro
Proprietà per 1/2, e

Proprietà per 1/2, identicamente alla corrente intestazione catastale, in merito alla quale si rinvia a quanto osservato al precedente paragrafo 1.3.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una discreta dotazione di servizi. Nel raggio di dieci minuti di passeggiata sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, verde privato e pubblico.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie, nel raggio di circa 100 metri vi sono varie fermate di bus e tram, servite da linee urbane.

L'immobile non è servito dalla Metropolitana. La stazione metropolitana più vicina è quella di Portello della linea 5 lilla e dista circa 2 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso condominiale in cui è il bene staggito si compone di un corpo di fabbrica prevalentemente residenziale con retrostante piccola area di cortile. Il fabbricato è attestato lungo la via Dario Niccodemi, presenta una struttura in telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi di cinque piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre piano attico e seminterrato, con copertura a falde spioventi, con soluzioni tecniche e linee compositive afferenti agli cinquanta del '900, in contesto signorile. Il complesso è dotato di ascensore, riscaldamento centralizzato, e portineria.

Il complesso condominiale è in stato di conservazione mediocre.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Monolocale uso abitazione posto al piano rialzato, derivante da frazionamento e cambio d'uso di più ampio locale commerciale afferente alla scala B.

Appartamento:



- esposizione: unica verso Nord-Est;
- pareti: rifinite con ceramica da arredo di grande formato, boiserie e vernici decorative in tutti gli ambienti;
- pavimenti: in piastrelle decorative di tipo gres porcellanato di grande formato nella zona giorno/notte, di piccolo formato nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato in tinta scura;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento interno in tappezzeria capitonnè;
- porte interne: porta del bagno in legno tamburato con superficie decorata con specchio;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia con segni di manomissione;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nell'angolo cottura;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, doccia;
- altezza dei locali: m 2,94 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, l'appartamento è di recente ristrutturazione, ma vi sono alcuni particolari non completati e non rifiniti.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica cod. 15146-012247/15 valido fino al 29/04/2025, da cui l'immobile risulta in classe energetica G per la climatizzazione invernale e classe energetica B per la climatizzazione estiva.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti della caldaia.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/10/2021, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza di una signora che comunicava di essere la figlia degli



esecutati, che dava accesso e collaborava alle operazioni peritali e dichiarava di occupare l'appartamento ai fini abitativi senza un contratto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali danti causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 04 DP I MILANO del 23/03/2022.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del **05/03/2019** n.1521/2019, trascritto a Milano 1 in data **19/03/2019** ai nn. 20210/13579, contro il signor

NOTA: il predetto decreto di trasferimento risulta correttamente trascritto in favore della signora proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, conformemente allo stato civile dichiarato e riportato nel dispositivo del decreto medesimo.

4.2. Precedenti proprietari

Il signor innanzi meglio identificato, aveva acquistato la quota di 1/2 dell'immobile dal signor on atto autenticato dal Notaio Scordo Letterio di Cuggiono in data **24/03/2006** n. 2216/1675 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data **21/04/2006** ai nn. 32226/18005.

Il signor aveva acquistato la quota di 1/2 dell'immobile - assieme al signor per l'altra quota di 1/2 - entrambi dalla signora con atto autenticato dal Notaio Villa Alberto di Milano in data **16/07/2004** n.64775/13060 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data **29/07/2004** ai nn. 58619/33407.

La signora aveva acquistato l'immobile dalla società con atto autenticato dal Notaio Pomini Renzo di Milano in data **12/07/1983** e conservato negli atti dello stesso Notaio al n. 979970/13176 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data **01/08/1983** ai nn. 28251/21834.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **30/08/2022** si evince:

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**
NESSUNO

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

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**
NESSUNA

- **Pignoramenti**
 - 1) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il **11/09/2020** - Registro Particolare 36918 Registro Generale 57599, Uff. Giudiziario di Milano, rep. 9259 del 01/07/2020;
a favore di.

contro:

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto



- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Dario Niccodemi 10 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, he ha fornito le informazioni che seguono.

- Consuntivo esercizio 2019/2020 € 3.100,36 + Consuntivo esercizio 2020/2021 € 4.612,67 totale = € 7.713,03
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 28/10/2021 = € 8.480,44
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: Sono state deliberate spese straordinarie per rifacimento terrazzo e gronde per l'importo competente all'unità staggita = €. 219,75, di cui restavano da pagare €. 72,51 al 28/10/2021;
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: Nessuno
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: non presente.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu iniziata in data anteriore al 01/09/1967, come viene dichiarato negli atti di provenienza dell'immobile precedenti al Decreto di trasferimento con cui pervenne alla debitrice esecutata. La configurazione attuale dell'immobile staggito, invece, deriva da frazionamento e cambio d'uso da negozio ad abitazione assistito da DIA in data 7 ottobre 2003 PG. 631.415/2003, come viene dichiarato nello stesso atto.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:



A seguito di apposita istanza di accesso agli atti depositata dallo scrivente perito, l'Ufficio Vi-
sura del Comune di Milano, con lettera Prot. 15/03/2022.0149809.U. , comunicava che gli
atti risultano irreperibili.

7.1. Conformità edilizia:

Non essendo stato reperito il titolo edilizio pertinente, nessuna valutazione può essere fatta
in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile staggito e non è stato possibile
nemmeno verificare se siano stati pagati gli oneri urbanistici per il cambio d'uso da negozio
ad abitazione.

Si ritiene opportuno evidenziare che la dichiarazione contenuta nell'Atto di provenienza, se-
condo cui la costruzione dell'edificio fu iniziata antecedentemente al 01/09/1967, è compa-
tibile con le caratteristiche costruttive e con le linee compositive del complesso condominia-
le. Si evidenzia inoltre che, nella documentazione catastale, si rileva una Variazione del
27/10/2003 protocollo n. 821542 in atti dal 27/10/2003 divisione- diversa distribuzione degli
spazi interni- negozio- abitazione (n. 55968.1/2003), con relativa scheda catastale associata.
Tale variazione è congruente con l'anagrafica del titolo edilizio DIA citato in atti di prove-
nienza ed attualmente irreperibile.

Dai rilievi svolti, alla luce delle vigenti norme di settore, si evidenzia che la configurazione at-
tuale dell'unità staggita deriva da recenti lavori di ristrutturazione eseguiti in difformità ri-
spetto alle vigenti norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di igiene della
Lombardia.

Alla luce delle vigenti norme di settore si rilevano le seguenti criticità sostanziali:

- a) L'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del pun-
to 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.
- b) L'unità è priva del disimpegno dotato di porte tra il locale bagno ed il locale in cui si
preparano i cibi.
- c) Il bagno è privo del bidet e non presenta nemmeno il sanitario a doppia funzione,
previsto dalle norme igieniche in mancanza del bidet.

Le criticità rilevate sono di carattere igienico ed ergonomico e pertanto dovranno essere
eliminate con interventi edili di adeguamento.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione
del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei
costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per
l'eliminazione delle difformità non sanabili. Tuttavia, le suddette valutazioni forfettarie sono
da considerare comunque puramente indicative, e dunque suscettibili di variazioni anche si-
gnificative, non essendo stato possibile valutare effettivamente la conformità edilizia, essen-
do risultati i titoli edilizi irreperibili.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto, ma dovrà essere
aggiornata in funzione delle opere di ristrutturazione e degli adeguamenti da realizzare.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in
oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.



8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento	mq	35,75	100%	35,75
Superfici balconi	mq	-	30%	
Superfici cantine	mq	-	25%	
sommano	mq lordi	35,75		35,75
				36 mq Commerciali arrotondati

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Abitazioni di tipo civile stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2700 / prezzo max. 3900 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9 / prezzo max. 13 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare



Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	36,0	€ 3 000,00	€ 108 000,00
				€ 108 000,00

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.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 108 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5 400,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio	
• dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso	-€ 8 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 8 000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 83 600,00
arrotondato	€ 84 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

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

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero



12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Valutando la tipologia edilizia ed il tenore signorile delle finiture interne ed esterne del fabbricato condominiale, a parere dello scrivente, è possibile escludere che lo stesso sia stato edificato come edilizia economia e popolare con il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 10/09/2022

l'Esperto Nominato



01) Rilievo fotografico, planimetria, APE



Milano Via Dario Niccodemi 10



Ballatoio comune piano terra presso Scala B





Zona giorno – notte





Angolo cottura

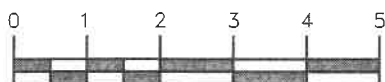
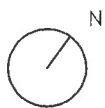
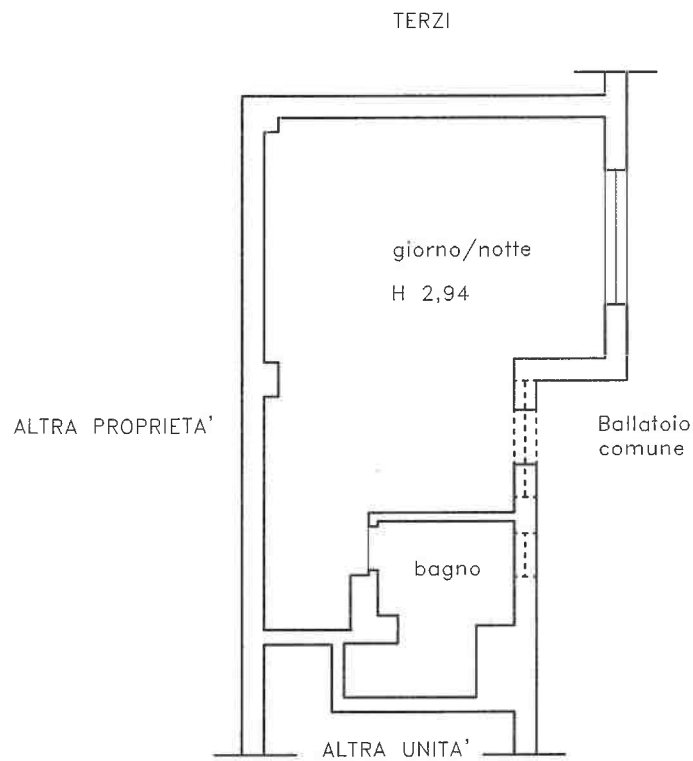


Bagno



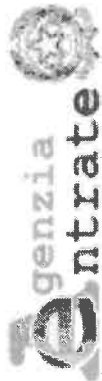
PLANIMETRIE DI MASSIMA CON SCALA METRICA

Unità immobiliare in Milano VIA DARIO NICCODEMI, 10
Piano terra Fg: 181 P.Ila 170 Sub 706



02) Documentazione catastale





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 14/10/2021 - Ora: 17.38.11 Segue

Visura n.: T377974 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2021

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 181 Particella: 170 Sub.: 706

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		181	170	706	2			A/3	3	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 290,51	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DARIO NICCODEMI n. 10 piano: T;												
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 181 - Particella 170

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		181	170	706	2			A/3	3	2,5 vani		Euro 290,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2005 protocollo n. MI0219776 in atti dal 05/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53637.1/2005)
Indirizzo	VIA DARIO NICCODEMI n. 10 piano: T;												
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

Visura storica per immobile

Data: 14/10/2021 - Ora: 17.38.11 Segue

Visura n.: T377974 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2004

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		181	170	706	2		A/3	3	2,5 vani		Euro 290,51	VARIAZIONE del 05/03/2004 protocollo n. MI0135649 in atti dal 05/03/2004 MODIFICHE INTERNE (n. 12531.1/2004)
Indirizzo: , VIA NICCODEMI DARIO n. 10 piano: T;												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2003

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		181	170	706	2		A/3	3	1,5 vani		Euro 174,30	VARIAZIONE del 27/10/2003 protocollo n. 821542 in atti dal 27/10/2003 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- NEGOZIO- ABITAZIONE (n. 55968.1/2003)
Indirizzo: , NICCODEMI n. DARIO piano: T;												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 05/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/03/2019 Trascrizione in atti dal 19/03/2019 Repertorio n.: 1521 Rogante: TRIBUNALE DI MILANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 13579.1/2019)			

Situazione degli intestati dal 24/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 05/03/2019
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2006 Repertorio n.: 2216 Rogante: SCORDO LETTERIO Sede: CUGGIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi: intermedi da esaminare) (n. 18005.1/2006)			

Visura storica per immobile

Data: 14/10/2021 - Ora: 17.38.11 Segue

Visura n.: T377974 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2021

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 24/03/2006
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 24/03/2006
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2004 Repertorio n. 64775 Rogante: VILLA ALBERTO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 33407.1/2004)			

Situazione degli intestati dal 27/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 16/07/2004
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 27/10/2003 protocollo n. 821542 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- NEGOZIO- ABITAZIONE (n. 55968.1/2003)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	181	170	702	Cens.	Zona				Catastale		(ALTRE) del 28/05/1982 protocollo n. 813699 in atti dal 23/10/2003 ACQUISIZIONE U. I. U. (n. 3974.1/1982)
Indirizzo VIA NICCODEMI DARIO n. 10 piano: T;												
Annotazioni porz. a												

Situazione degli intestati dal 12/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/10/2003
DATI DERIVANTI DA			
SCALF LUCA RIVAIA del 12/07/1983 protocollo n. 813773 Voltura in atti dal 23/10/2003 Repertorio n.: 979970 Rogante: FOMINI RENZO Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO Volume: 2 n.: 39144 del 22/07/1983 VENDITA (n. 12804.1/2003)			

Situazione degli intestati dal 28/05/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA			
(ALIKE) del 28/05/1982 protocollo n. 813699 in atti dal 23/10/2003 Registrazione: ACQUISIZIONE U.I.U. (n. 3974.1/1982)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2021

Data: 14/10/2021 - Ora: 17.38.11 Fine

Visura n.: T377974 Pag: 4

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).



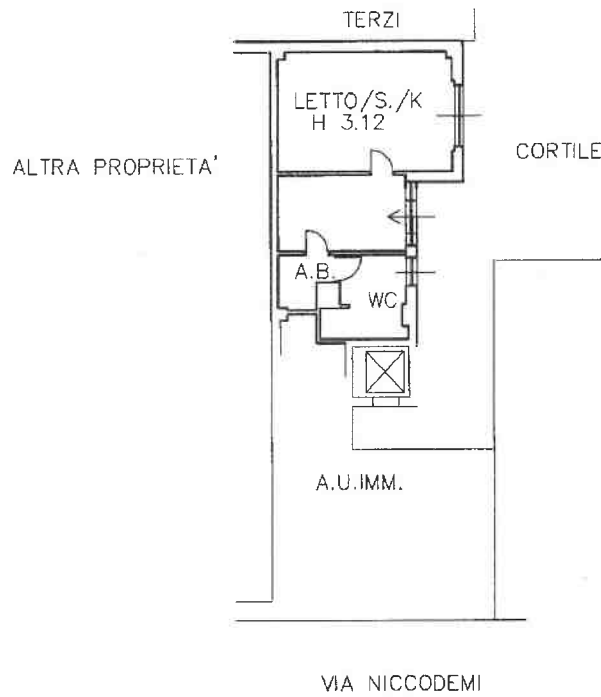
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0135649 del 05/03/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Niccodemi Dario civ. 10

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 181	Prov. Milano
Particella: 170	N.
Subalterno: 706	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H 3.12



Ultima planimetria in atti

Data: 14/10/2021 - n. T383569 - Richiedente: BCCLCU73D15A783M

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





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 821542 del 27/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Niccodemi

civ. DARIO

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 181

Particella: 170

Subalterno: 706

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

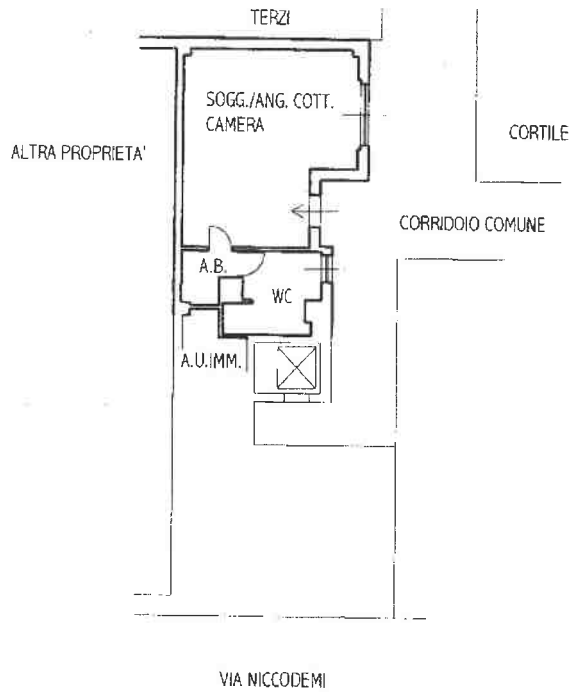
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H 3.20



Nord



Planimetria non attuale



03) Elenco complessivo delle formalità



Ispezione telematica

Ispezione n. T241184 del 30/08/2022

per dati anagrafici
Richiedente BCCLCU**Dati della richiesta**

Codice fiscale:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1999 al 30/08/2022
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1999 al 30/08/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995 al	30/08/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	29/04/1995

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita		Sesso	Codice fiscale
------------------	--	-------	----------------

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2020 - Registro Particolare 36918 Registro Generale 57599
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9259 del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 243028 del 30/08/2022

Inizio ispezione 30/08/2022 16:43:04

Richiedente BCCLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20210

Registro particolare n. 13579

Presentazione n. 35 del 19/03/2019

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/03/2019

Autorità emittente TRIBUNALE DI MILANO

Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 1521/2019

Codice fiscale 801 514 30156

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A B o C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 181

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA DARIO NICCODEMI

Particella 170

Consistenza 2,5 vani

Subalterno 706

N. civico 10



Ispezione telematica

n. T1 243028 del 30/08/2022

Inizio ispezione 30/08/2022 16:43:04

Richiedente BCCLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20210

Registro particolare n. 13579

Presentazione n. 35 del 19/03/2019

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome _____ Nome

Nata il _____ a

Sesso F Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome _____ Nome

Nato il _____ a

Sesso _____ Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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



04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

arch. Luca Bocchini
ctu tribunale Milano

bocchini.18430@oamilano.it

OGGETTO: richiesta informazioni:

622/20)

Comunico che risulta dante causa nel seguente contratto:
- 1577/3/2015 (comodato) da richiedere a UT PORDENONE TIK;
NON risulta dante causa in contratti di locazione/comodato
in essere.

referente:
responsabile del procedimento

IL CAPO TEAM

(firmato digitalmente)

(*) firma su atto di delega prot. n. 950 del 07/02/2022 del Direttore Provinciale

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



05) Atto di provenienza





TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

Decreto di trasferimento di bene espropriato

nella procedura esecutiva immobiliare n. **1158/2016 R.G.E.** promossa da

in persona dell'Amministratore

pro tempore, rappresentato

contro

Il Giudice dell'esecuzione,

-rilevato che l'immobile pignorato di seguito descritto è stato aggiudicato, per la somma di **Euro 58.000,00** (cinquantottomila,00) in favore di

che ha dichiarato di

essere coniugata in regime di comunione dei beni con

-rilevato che gli aggiudicatari hanno regolarmente versato il prezzo di aggiudicazione e le somme necessarie al pagamento delle imposte mediante;

(i) versamento della cauzione in sede d'asta in data 24 ottobre 2018 di **Euro 3.400,00** (tremilaquattrocento,00);

(ii) versamento del saldo prezzo in data 18 gennaio 2019 di **Euro 54.600,00** (cinquantaquattromilaseicento,00), a mezzo bonifico bancario, nel conto corrente della procedura esecutiva;





(iii) versamento a titolo di fondo spese in data 28 gennaio 2019 di **Euro 4.560,43** (quattromilacinquecentosessanta,43), a mezzo bonifico bancario, nel conto corrente della procedura esecutiva;

-visto l'art. 586 c.p.c.

TRASFERISCE

la piena proprietà dell'immobile espropriato appresso descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura e con la proporzionale quota delle parti comuni dell'edificio a

che ha dichiarato di essere coniugata in regime di comunione dei beni con

INGIUNGE

all'esecutato ed agli eventuali occupanti senza titolo opponibile di rilasciare l'immobile trasferito nella piena e libera disponibilità dei suddetti aggiudicatari;

ORDINA

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, Circonscrizione di Milano 1, di annotare la cancellazione, limitatamente e proporzionalmente al bene trasferito, delle seguenti formalità:

1. **ipoteca volontaria** iscritta in data 29 luglio 2004 ai nn. 13365/58620 a favore di





2. **pignoramento** trascritto in data 1 giugno 2016 ai nn. 24979/36533 a favore di

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Milano (MI), via Dario Niccodemi n. 10, appartamento al piano terreno composto da due locali e un bagno, il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio 181, particella 170, subalterno 706, via Dario Niccodemi n. 10, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 36, rendita Euro 290,51.

Confini dell'appartamento: proprietà di terzi, cortile, altra proprietà, altra unità immobiliare.

REGIME FISCALE

"PREZZO VALORE"

Si dà atto, ai fini della registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, nel testo in vigore a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014 depositata il 23/01/2014, della richiesta dell'aggiudicatario che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in relazione alla cessione di cui al presente decreto di trasferimento, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo dell'aggiudicazione. Detto valore è stato indicato dagli aggiudicatari in **Euro 36.604,26** (rendita catastale rivalutata al 5% pari ad Euro 305,04 moltiplicata per il coefficiente rivalutato 120).

Tale dichiarazione, consegnata dagli aggiudicatari al professionista delegato alla vendita, viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.





PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016. Si dà atto che gli aggiudicatari ai sensi dell'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, hanno dichiarato di avere ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica dell'edificio. Tale dichiarazione viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.

Milano,

Il Cancelliere

Il Giudice dell'esecuzione



COMPRAVENDITA

Tra le parti:

Registrato a:
MAGENTA
il 18/04/2006
n. 966 S.1T
Serie 1T
Pagati euro

da una parte e dall'altra:

che quindi sottoscrive per sè quale acquirente e in nome per conto del predetto (venditore) a quanto infra autorizzato con procura speciale con autorizzazione a contrarre con se medesimo per scrittura in autentica Notaio Alberto VILLA di Milano del sedici luglio 2004 rep. 64782 che si allega sub A

si conviene e stipula quanto segue:

1°) Il signor _____ come sopra rappresentato, dichiara di vendere, come vende al Signor _____

che (già proprietario della residua quota di un



mezzo) in proprio accetta ed acquista la **quota di metà** della **piena ed esclusiva proprietà** sulla seguente porzione immobiliare :

In Comune di Milano (MI), Via Niccodemi N. 10:

appartamento al piano terreno composto da due locali e servizio.

Il tutto attualmente censito al CATASTO FABBRICATI come segue:

- **Foglio 181 mappale 170 (centosettanta) sub. 706 (subalterno settecentosei)**, Via Niccodemi N. 10, PT, Zona 2, Categoria A/3, Classe 3, Vani 2,5 Rendita Catastale Euro 290,51

COERENZE IN CONTORNO ED IN SENSO ORARIO: dell'appartamento

Proprietà di terzi, cortile, altra proprietà, altra unità immobiliare.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

2°) Quanto in contratto si intende venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale, manutenzione e stabilità in cui si trova, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi ed infissi, azioni e ragioni, servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue, subentrando la parte acquirente in pieno luogo e stato alla parte venditrice per ogni rapporto inerentevi.

3°) La presente vendita viene convenuta per il concordato prezzo di **Euro 30.000,00 (trentamila/00)** somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquiren-



te alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con formale promessa di null'altro avere a pretendere al riguardo, con rinuncia all'ipoteca legale.

4°) Si dà atto che con oggi stesso la parte acquirente viene immessa nel possesso giuridico e materiale di quanto in contratto.

Da oggi quindi sono e saranno a favore e carico di parte acquirente tutti i frutti ed oneri relativi mentre imposte, tasse e spese condominiali precedenti la consegna si intendono ad esclusivo carico della parte venditrice.

5°) La parte venditrice sta garante circa la regolarità della proprietà e la sua esenzione da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli vincoli di prelazione, nonché da oneri e pesi di sorta, fatta eccezione per l'ipoteca a favore

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29 luglio 2004 ai N.i 58620/13365 che si lascia sussistere

per il che si impegna alla più ampia manutenzione del presente contratto anche per ogni caso di evizione.

6°) In ordine alla provenienza la parte venditrice riferisce che quanto in contratto ad essa pervenne in forza di atto in data 16 luglio 2004 n. 64775/13060 Rep. Dott Alberto Villa Notaio in Milano ed ivi registrato - Atti Privati - il 28 luglio 2004 al n. 8672 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 29 luglio 2004 ai



N.i 58619/33407,

atto al quale si fa ogni e più ampio riferimento per patti, condizioni e planimetrie in esso contenuti come se le risultanze dello stesso fossero qui integralmente riportate.

La parte venditrice dichiara che la presente vendita non è effettuata nell'esercizio di una impresa commerciale.

La parte acquirente, ai sensi del comma 497 articolo 1 della Legge 23.12.2005 n. 266 ("Legge Finanziaria 2006"), chiede che la base imponibile per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986 (cosiddetto valore catastale) che dichiara essere pari ad Euro 16.777,00 (sedicimila settecentosettantasette/00).

Tutte le spese e tasse del presente atto, inerenti e dipendenti, si intendono ad esclusivo carico della parte acquirente.

A' sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, sulle agevolazioni "PRIMA CASA" la parte acquirente conferma:

- di avere già la residenza in Milano
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime



di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla medesima parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e successivi provvedimenti così come elencati all'art. 3 comma 131 della predetta Legge n. 549/95

il tutto ad eccezione della quota di metà dell'immobile in oggetto già di sua titolarità

- che l'immobile acquistato è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 Agosto 1969.

Le parti, per quanto occorrer possa, dichiarano espressamente di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.12 della Legge 13 maggio 1988 n.154.

Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice in persona come sopra dichiara:

- a' sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità alla licenza edilizia in data anteriore al 1° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara altresì che successivamente a tale data in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi fatta eccezione per opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano Denuncia di ini-



zio attività in data 7 ottobre 2003 PG. 631.415/2003 con dichiarazione che nessun diniego nè preventivo nè successivo ego nei termini di legge è intervenuto dal Comune di Milano.

All'originale firmato:

N. 2216 Rep.

N. 1675 Raccolta

AUTENTICAZIONE

In Milano, Via Legnano n. 8, l'anno 2006 (duemilasei) questo giorno 24 (ventiquattro) del mese di marzo.

Certifico io sottoscritto Dottor **Letterio Scordo** Notaio in Cuggiono con studio in vicolo San Gregorio n. 8/B, iscritto presso il collegio del distretto Notarile di Milano, che

-

della cui identità personale sono certo,

ha firmato in mia presenza

e vista.

Attesto altresì io Notaio che il medesimo quale procuratore della parte venditrice, previamente ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ha reso in mia presenza la dichiarazione ai sensi artt. 3 e 76 DPR 445/2000 di cui sopra.

All'Originale firmato:

Letterio Scordo Notaio



Allegato "A" dell'atto N. 64775/13060 del 19/11/2014
di rep.

STUDIO NOTARILE VILFA

MILANO - Via Legnano n. 8

Tel. (02) 8693166 - 862129

PROCURA SPECIALE



La sottoscritta Signora:

col presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale e per quanto infra generale il Signor:

affinchè

in nome e per conto di essa mandante abbia a vendere a chi ed al prezzo che riterrà più opportuno la seguente unità immobiliare:

In Comune di Milano - Via Niccodemi n. 10:

- appartamento sito al piano terreno composto da due locali oltre servizi.

Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI come segue:

foglio 181, mappale 170 sub. 706, Via Niccodemi n. 10, P-T, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, RC EURO 290,51.

All'uopo accorda al nominato procuratore ogni e più ampia facoltà per l'oggetto di cui sopra, ivi comprese quelle di:

firmare l'atto notarile di compravendita, ivi far luogo alla

più esatta identificazione descrittiva e catastale dell'immo-

bile, determinare il prezzo, esigerlo o darlo per esatto, ac-



30

cordare dilazioni, con garanzia reale o personale con o senza effetti, rilasciare ricevuta di quietanza e scarico, determinare l'immissione in possesso ed i conguagli di godimento, includere nel fiendo atto patti e condizioni che riterrà più opportuni nell'interesse della mandante e come d'uso per simili contratti, con facoltà di rinunciare all'ipoteca legale e con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da sue responsabilità, rendere la dichiarazione di cui alla Legge 47/85.

Il tutto con formale promessa di avere per rato e valido l'operato del nominato procuratore e da esaurirsi in unico contesto.

Milano, 30 giugno 2004.

N. 64649 rep.

AUTENTICAZIONE

In Milano, Via Legnano n. 8, l'anno 2004 duemilaquattro, questo giorno 30 trenta del mese di giugno.

Certifico io sottoscritto Dott. ALBERTO VILLA, Notaio residente in Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile di

Milano, che la Signora:

della cui identità personale io notaio sono certo, cittadina italiana, rinunciando col mio consenso all'assistenza dei testimoni, ha firmato in mia presenza e vista.

[Handwritten signature]


CALCOFICA

Carte	13,33
Oni	19,00
	1
	1
	9,50
	1
	1
	1
	2
	32,03

[Handwritten signature]

COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti signori:

Registrato a:
MILANO 2
il 28/07/2004
n. 8672
Serie 1T
Pagati euro

il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore speciale della Signora:

giusta procura speciale in data 30 giugno 2004 N. 64649 Rep. in autentica Dott Alberto Villa Notaio in Milano, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";



si conviene e si stipula quanto segue:

1°) La Signora _____ come sopra rappresentata, dichiara di vendere come vende ai Signori _____

_____ che in comunione ordinaria ed in parti uguali tra loro accettano ed acquistano la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile:

In Comune di Milano (MI), Via Niccodemi N. 10:

appartamento al piano terreno composto da due locali e servizio.

Il tutto attualmente censito al CATASTO FABBRICATI come segue:

- Foglio 181 mappale 170 (centosettanta) sub. 706 (subalterno settecentosei), Via Niccodemi N. 10, PT, Zona 2, Categoria A/3, Classe 3, Vani 2,5 Rendita Catastale Euro 290,51 a seguito di scheda di variazione per divisione, diversa distribuzione di spazi interni e cambio di destinazione da negozio ad abitazione del 27 ottobre 2003 Prot. n. 821542

ed a scheda di variazione per modifiche interne del 5 marzo 2004 Prot. n. 0135649;

COERENZE IN CONTORNO ED IN SENSO ORARIO: dell'appartamento

Proprietà di terzi, cortile, altra proprietà, altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Oltre a quanto sopra venduto ed acquistato, in via assoluta ed esclusiva, è compresa la proporzionale quota di comproprietà



delle parti comuni condominiali

2°) Quanto in contratto si intende venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale, manutenzione e stabilità in cui si trova, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi ed infissi, azioni e ragioni, servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue, subentrando la parte acquirente in pieno luogo e stato alla parte venditrice per ogni rapporto inerentevi.

3°) La presente vendita viene convenuta per il concordato prezzo di **Euro 60.000,00 (sessantamila/00)**

somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con formale promessa di null'altro avere a pretendere al riguardo, con rinuncia all'ipoteca legale.

4°) Si dà atto che con oggi stesso la parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto in contratto anche per ogni effetto di godimento. Da oggi quindi sono e saranno a suo favore e carico tutti i frutti ed oneri relativi mentre imposte, tasse e spese condominiali precedenti si intendono ad esclusivo carico della parte venditrice.

5°) La parte venditrice sta garante circa la regolarità della proprietà e la sua esenzione da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli vincoli di prelazione, nonché da oneri e pesi di sorta,
per il che si impegna alla più ampia manutenzione del presente



contratto anche per ogni caso di evizione.

6°) In ordine alla provenienza la parte venditrice riferisce che quanto in contratto ad essa pervenne in forza di atto in data 12 luglio 1983 N. 979970/13176 Rep. Avv. Renzo Pomini Notaio in Milano registrato a Milano il 22 luglio 1983 al n. 39144 Serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 1° agosto 1983 ai N. 28251/21834, atto al quale si fa ogni e più ampio riferimento per patti, condizioni e planimetrie in esso contenute come se le risultanze dello stesso fossero qui integralmente riportate.

La parte venditrice dichiara che la presente vendita non è effettuata nell'esercizio di una impresa commerciale.

Tutte le spese e tasse del presente atto, inerenti e dipendenti, si intendono ad esclusivo carico della parte acquirente.

A' sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, la parte acquirente dichiara:

- di risiedere nel Comune ove è sito l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprie-



tà su altra casa di abitazione acquistata dalla medesima parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e successivi provvedimenti così come elencati all'art. 3 comma 131 della predetta Legge n. 549/95;

- che l'immobile acquistato è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 Agosto 1969.

Le parti, per quanto occorrer possa, dichiarano espressamente di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.12 della Legge 13 maggio 1988 n.154.

Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:

- a' sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità alla licenza edilizia in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi fatta eccezione per opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano

Denuncia di inizio attività in data 7 ottobre 2003
PG. 631.415/2003

Le parti espressamente richiedono ed acconsentono che il presente atto venga stipulato nella forma della scrittura privata con autentica notarile e che lo stesso venga conservato in originale nella raccolta degli atti del Notaio che ne autenti-



cherà le firme di sottoscrizione.

All'originale firmato:

N. 64775 Rep.

N. 13060 Raccolta

AUTENTICAZIONE

In Milano, Via Torino angolo Via San Vito l'anno 2004 (duemila quattro) questo giorno 16 (sedici) del mese di luglio .

Certifico io sottoscritto **Dott. ALBERTO VILLA**, notaio residente in Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che i signori:

della cui identità personale sono certo,

rinunciando

d'accordo tra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, hanno firmato in mia presenza e vista.

Attesto altresì io Notaio che la parte venditrice, previamente



ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ha reso in mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

All'originale firmato:

Dott. Alberto Villa Notaio.



06) Titoli edilizi



Direzione specialistica attuazione diretta PGT e SUE
Unità Beni Ambientali, Paesaggio e Servizi Generali
Unità Servizi Generali e Visure
Ufficio Visure

Milano



Comune
di Milano

Milano, 9 marzo 2022

BOCCHINI LUCA

bocchini.18430@oamilano.it

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 100249 del 19/02/2022 VIA NICCODEMI DARIO, 10

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 631415000/2003 – Prog. 6556/2003, richiesti risultano irreperibili.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI

(firmato digitalmente)

Responsabile: I

Pratica trattata da: Q

Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 – via Sile 8 – piano terra

Via Sile, 8 - 20139 Milano
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)
Mail: InfoVisure@comune.milano.it



07) Comunicazioni del Condominio



R: URGENTE Tribunale di Milano RGE 622/20 Accesso agli atti Condominio Via Niccodemi 10 Milano

Segreteria <segreteria@studiosozzi.it>

gio 28/10/2021 09:26

A: Luca_Bocchini_ <luocabocchini@hotmail.com>

2 allegati (3 MB)

Niccodemi 10.pdf, Situazione versamenti

Buongiorno Architetto Bocchini,
di seguito Le informazioni richieste:

- Consuntivo esercizio 2019/2020 € 3.100,36 + Consuntivo esercizio 2020/2021 € 4.612,67 totale = € 7.713,03,
- Le confermo che è presente una posizione debitoria e come da Lei richiesto allego estratto conto e Le evidenzio che domani scadrà la rata n. 3 e il saldo esercizio,
- Nell'estratto conto trova le spese straordinarie, che per l'unità in oggetto ammontano a € 219,75 (ma resta da pagare solo l'ultima rata che scadrà lunedì di € 72,51),
- Allego il regolamento di condominio,
- Non vi sono supercondomini,
- Al momento non vi sono informazioni importanti da segnalare,
- CIS al momento non presente,
- Di seguito i recapiti:

Resto a sua disposizione.
Cordialmente,

--

Professione esercitata ai sensi della legge n. 4 del 14 gennaio 2013(G.U. n.22/2013)

Prima di stampare questa e-mail pensa all'ambiente =)

Le informazioni contenute nella comunicazione che precede hanno carattere riservato. Ogni sua pubblicazione, utilizzazione o diffusione, anche parziale, deve essere autorizzata dal mittente. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente.

Da: Luca_Bocchini_ <luocabocchini@hotmail.com>

Inviato: mercoledì 27 ottobre 2021 20:38

C:

Oggetto: URGENTE Tribunale di Milano RGE 622/20 Accesso agli atti Condominio Via Niccodemi 10 Milano

Priorità: Alta

Egregio amm.re,

il sottoscritto arch. Luca Bocchini, in qualità di esperto nominato nella procedura di Esecuzione Immobiliare rge 622/20 del Tribunale di Milano, avente per oggetto pignoramento di una unità immobiliare site nel **Condominio Via Niccodemi 10 Milano**, da Lei amministrato, individuato in catasto come segue:

Foglio: 181 Particella: 170 Sub.: 706 (Appartamento piano T);

ed essendo il bene dei soggetti proprietari:

In esecuzione del mandato ricevuto chiede le seguenti informazioni:

- Importo competente alla proprietà del consuntivo delle **ultime due gestioni ordinarie** al fine di informare il futuro acquirente sull'ammontare delle spese condominiali che gli deriveranno dall'acquisto degli immobili;
- Esistenza di una **eventuale posizione debitoria** della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto;
- Esistenza di **eventuali spese straordinarie** già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato;
- **Regolamento di condominio;**
- Esistenza di eventuali altri **supercondomini** e relativi contatti degli Amministratori.
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...



- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica
- CONTATTI TELEFONICI E MAIL DEI PROPRIETARI

Preciso che ho bisogno delle sole informazioni richieste e non necessito di alcun documento allegato ad eccezione del solo Regolamento di condominio e supercondominio, se presente.

La richiesta riveste carattere di urgenza

Restando a disposizione per qualsiasi informazione e chiarimento al pignoramento e carta d'identità.

allego Decreto di nomina del Tribunale, Nota trascrizione del

Ringraziando per la cortese collaborazione porgo cordiali saluti.

L'esperto

Luca Bocchini

Studio dell'architetto Luca Bocchini

Progettazione - Project management

Sicurezza cantieri - CTU Tribunale di Milano

Via Lanzone 39 20123 Milano

Tel. 02 83413550

NOTA SULLA RISERVATEZZA DEL MESSAGGIO

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente all'indirizzo e-mail luabocchini@hotmail.com e cancellare la e-mail. Grazie.



Situazione versamenti

Condominio Niccodemi 10 - C. Fisc. 80304540158

Via Niccodemi 10 - 20156 Milano (MI)

Unità imm. A40

Esercizio 2021/22

Rata	Da versare	Versato	Saldo
06/05/2021 Rata n. 1 anticipata 2021/22	406,16	406,16	0,00
29/07/2021 Rata n. 2 anticipata 2021/22	406,16	406,16	0,00
29/10/2021 Rata n. 3 2021/22 + saldo 2020/21	8.989,25	1.040,44	-7.948,81
29/12/2021 Rata n. 4 2021/22	531,63	0,00	-531,63
Totale	10.333,20	1.852,76	-8.480,44

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
12/10/2021 A40	Bonifico	1.852,76	R72 Rata n. 1 anticipata 2021/22, Rata n. 2 anticipata 2021/22, R73 Rata n. 1 anticipata 2021/22, Rata n. 2 anticipata 2021/22, R74 Rata n. 3 2021/22 + saldo 2020/21
Totale		1.852,76	

Esercizio RIFACIMENTO TERRAZZO PROP. PIERGIORGI + GRONDE

Rata	Da versare	Versato	Saldo
01/09/2021 Rata n. 1 lavori str.	74,72	74,72	0,00
01/10/2021 Rata n. 2 lavori str.	72,52	72,52	0,00
01/11/2021 Rata n. 3 lavori str.	72,51	0,00	-72,51
Totale	219,75	147,24	-72,51

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
12/10/2021 A40	Bonifico	147,24	R66 Rata n. 1 lavori str., Rata n. 2 lavori str., R67 Rata n. 1 lavori str., Rata n. 2 lavori str.
Totale		147,24	

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 10.552,95 Versato: 2.000,00 A Saldo: -8.552,95

