

# Tribunale di Milano

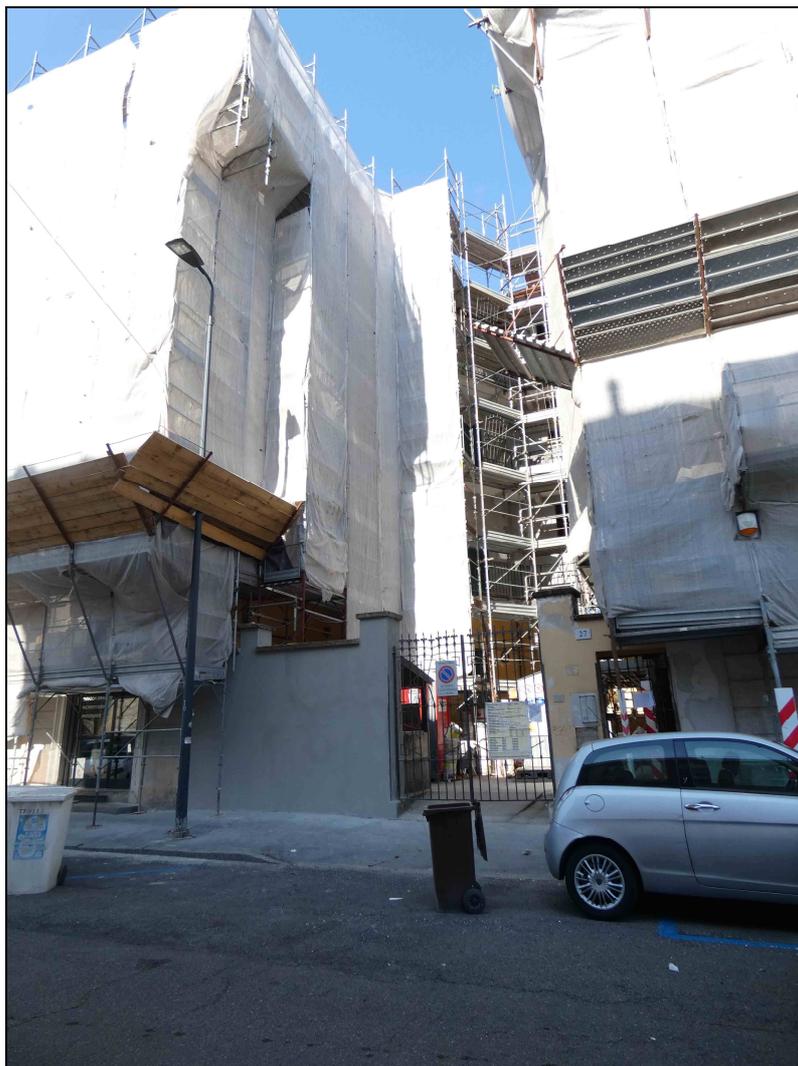
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 195/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Luigi Manzotti n.27  
(appartamento)



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

Bene in Milano – Via Luigi Manzoni n.27

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 135, particella 7, subalterno 12

### **Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato il 13/06/2022 l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

### **Contratto di locazione in essere**

Nessuno.

### **Comproprietari**

Nessuno.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotto UNICO:

da libero: € 74.000,00

# LOTTO UNICO

(Appartamento)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – Via Luigi Manzotti n.27 appartamento al piano primo composto da 1,5 vani.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile di

\_\_\_\_\_ ; si segnala che dal certificato contestuale reperito dall'Esperto presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Milano non risulta il regime patrimoniale e lo stato civile della debitrice in quanto era coniugata in \_\_\_\_\_. La scrivente ha contattato il Consolato dell'Ecuador a mezzo PEC, ma ad oggi nonostante i diversi solleciti non ha ricevuto risposta circa lo stato civile della \_\_\_\_\_. Durante il sopralluogo la debitrice ha fornito all'Esperto copia dell'attestato civile rilasciato dal \_\_\_\_\_ in data 26.05.2015 dal quale si evince che è divorziata dal

**(all.1).**

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2)

Intestati: \_\_\_\_\_ Proprietà **1/1 in regime di comunione dei beni**

Dati identificativi: **foglio 135, particella 7, subalterno 12**

Dati classamento: categoria A/4, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 32 mq totale escluse aree scoperte 32 mq rendita € 127,82

Indirizzo: Via Luigi Manzotti n.27, piano 1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

### 1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, vano scale comune, passaggio comune per due lati, altra proprietà per due lati.

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D31/Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercati, farmacie, ospedali, ristoranti, sede Municipio 9 e comando Polizia Locale nel raggio di 1 km circa.

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di 250 mt linea metropolitana m3 gialla (S.Donato - Comasina), linee di superficie automobilistiche 70 (Ceresio - Cim.Bruzzano), 82 (Bovisasca - Zara M3 M5). Stazione ferroviaria di Milano Lancetti a 1,2 km circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km ingresso autostrada A4 Torino - Milano - Venezia - Trieste e autostrada A8 dei Laghi con lo svincolo di Milano Certosa.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso condominiale costituito da un unico edificio con doppio affaccio su strada sulle Vie Luigi Manzotti e Cesare Abba di 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nella porzione di edificio in affaccio su Via Luigi Manzotti e presenta:

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solai fuori terra in cemento armato e laterizio;
- facciate: in intonaco, al sopralluogo si presentavano in fase di ristrutturazione come tutte le parti comuni dello stabile, con balconi in aggetto rispetto al filo facciata con parapetti cemento e metallo, mentre i ballatoi dei diversi piani presentano ringhiera in metallo;
- accesso: l'accesso pedonale al complesso condominiale avviene dal cancello in ferro posto al civico 27 di Via Luigi Manzotti inserito all'interno del muro di cinta e posto alla destra dell'access carraio anch'esso con cancello in ferro;
- vano scale: dal cortile comune si accede al vano scale che presenta pavimenti dei piani e degli interpiani in cementine esagonali, gradini in pietra completati da ringhiera in ferro. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati. Anche il vano scale all'atto del sopralluogo era oggetto di ristrutturazione;

- ascensore: non presente;
- condizioni generali dell'edificio: in fase di ristrutturazione generale.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)**

Abitazione di tipo popolare sita al piano primo e composta da ingresso, bagno, zona pranzo e soggiorno, zona notte soppalcata.

#### Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle dell'angolo cottura che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica e di quelle del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di grès porcellanato avorio fino ad h. 2,00 cm circa;
- pavimenti: tutto l'appartamento nella zona giorno presenta pavimento in piastrelle di grès porcellanato di diversi colori, mentre la zona notte presenta finitura in linoleum;
- infissi esterni: in legno di colore bianco con vetro semplice nella zona giorno completata esternamente da veneziana e grata antintrusione, il bagno presenta un serramento in PVC bianco con vetro doppio;
- porta d'accesso: portoncino di tipo blindato di colore verde scuro;
- porte interne: in legno tamburata di colore bianco;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente a vista ma non per uso cucina, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a muro con radiatori in ghisa e scaldavivande in alluminio, certificazione fornita;
- acqua calda sanitaria: autonomo a mezzo di caldaia a muro a gas, certificazione fornita;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: zona giorno non soppalcata h. 3,45 m circa, zona sotto soppalco h. 1,80 m circa, bagno h.3,15 m circa, zona soppalco h. 1,55 m circa;
- condizioni generali: buone.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile è situato nell'area periferica nord di Milano e più precisamente nel Quartiere Dergano, fino al 1868 comune a sé stante poi aggregato ad Affori e nel 1923 annesso al

comune di Milano, zona caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali.

## 2.5. Certificazione energetica

Non presente.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

## 3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 13/06/2022, è stato possibile verificare che risulta occupato dalla debitrice esecutata.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6 non risultano contratti di locazione in essere.

## 4. PROVENIENZA (all. 5)

### 4.1. Attuale proprietaria

proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni dal 03/04/2007.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Emanuele Ferrari di Milano in data 03/04/2007 n. 133432/9548 rep. trascritto a Milano 1 in data 27/04/2007 ai nn.31061/17647.

### 4.2. Precedenti proprietari

, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. Francesco Lacchi di San Giuliano Milanese in data 24/03/2006 rep. 52270/22842, trascritto a Milano 1 il 13/04/2006 ai nn.29712/16502.

Azzari Barbara nata a Milano il 24/01/1964, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. Paolo Consolandi di Milano in data 05/12/1991 rep. 87616, trascritto a Milano 1 il 28/12/1991 ai nn.48348/32744.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 09/03/2021, 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 (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 09/09/2022 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**

Nessuna.

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

Nessuna.

**Eventuali note:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 13/04/2006 ai nn.29713/6193 derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Francesco Lacchi i San Giuliano Milanese in data 24/03/2006 rep. 52271/22843

a favore di

contro

Importo ipoteca € 244.000,00 di cui € 122.000,00 di capitale, € 122.000,00 di spese, tasso d'interesse 4,625% durata del vincolo 30 anni

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/12/2012 rep. 24070 trascritto a Milano 1 il 14/03/2013 ai nn.13577/9964  
contro \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1

in favore di

**Pignoramento** del 19/02/2021 rep. 2798 trascritto a Milano 1 il 09/03/2021 ai nn.17169/11610  
contro \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1

in favore di

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 09/09/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

## 6. CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Rag. Maria Vitariello con sede in Milano Via G. Tartini n.12/B che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: millesimi 19,75.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 550,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 2,515,95.

Cause in corso: informazione non fornita dall'amministrazione.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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 gravante 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

Nessuna.

### 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore a 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO – Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile:

- Nulla osta per opere edilizie n.41667-618/1930 del 18/04/1930
- Autorizzazione in sanatoria per opere edilizie del 17/09/1990 n.1875

Le altre pratiche riportate nell'atto di provenienza risultano irreperibili.

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Licenza di occupazione prot. n.194329/37498-932 del 02/05/1933.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme da quanto autorizzato con le pratiche sopra citate.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare conformazione del bagno e della zona giorno notte. Si segnala che per quanto riguarda la parte soppalcata dovrà essere demolita in quanto non sanabile ai sensi dei vigenti regolamenti edilizio e igienico.

Sono sanabili mediante: demolizione delle opere non sanabili ai sensi dei vigenti regolamenti e presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso.

Costi stimati: € 3.000,00 per opere edili, € 2.000,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per quanto concerne la suddivisione interna degli spazi. Una volta rimossa la porzione soppalcata non a norma dei regolamenti edilizio ed igienico vigenti la planimetria catastale risulterà conforme.

## 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 ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensivi 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
Appartamento	mq.	32,0	100%	32,0
		<b>32,0</b>		<b>32,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. 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 compendio, 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 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 del bene.

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 (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D31 – Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI che dà quotazioni da 1.750,00 a 2.500,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2022 – zona Bovisa/Dergano che dà quotazioni da 2.800,00 a 4.000,00 €/mq per Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 2.600,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A/4	32,0	€ 2 600,00	€ 83 200,00
				<b>€ 83 200,00</b>

#### 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.

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 83 200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4 160,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5 000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 74 040,00  
**arrotondato** € 74 000,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 il caso.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

#### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente e al legale della Debitrice Esecutata a mezzo PEC.

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: 12/09/2022

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale e certificazioni impianti
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari





**Foto esterno:**



Foto 1. Prospetto su Via Luigi Manzotti

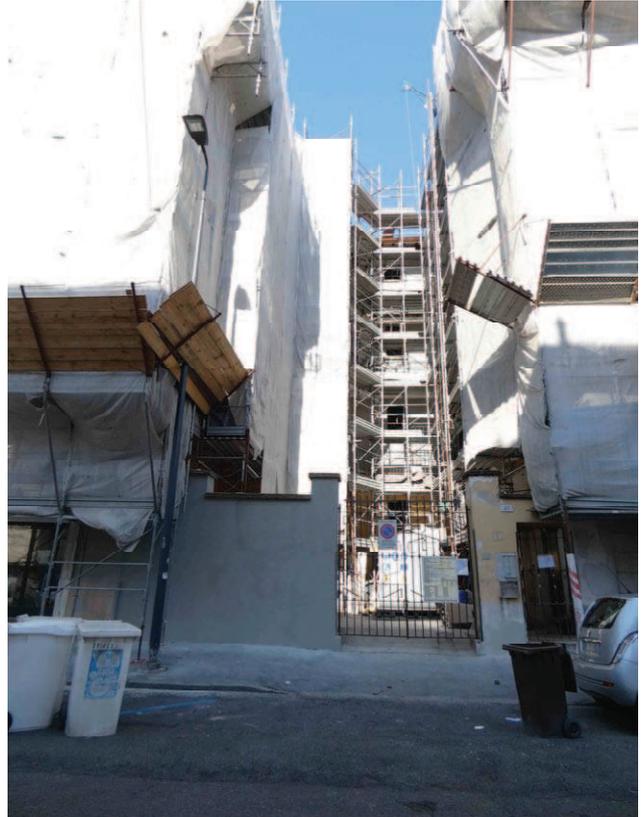


Foto 2. Ingresso al civico 27 di Via Luigi Manzotti



Foto 3. Accesso al vano scale dal cortile comune

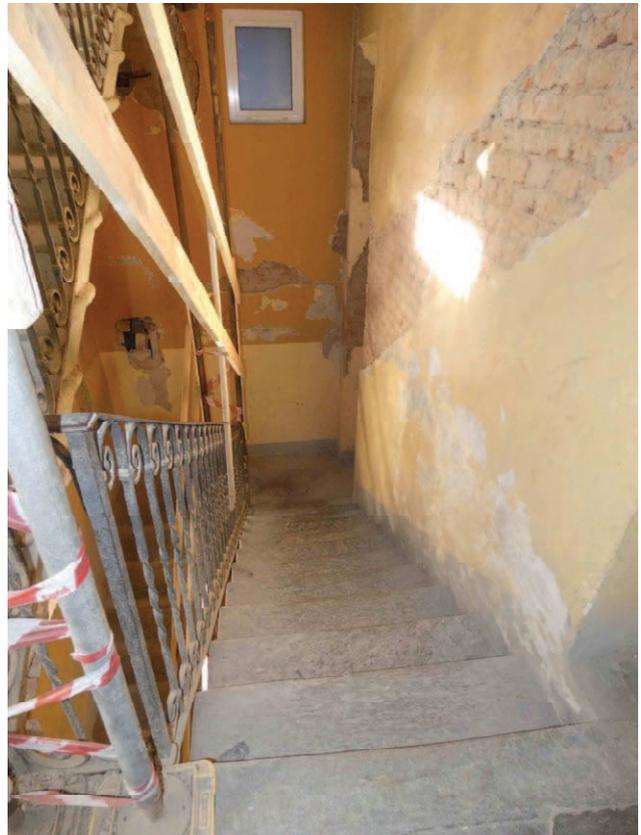


Foto 4. Vano scale





Foto 5. Porta d'accesso all'appartamento

**Foto interne:**



Foto 6. Disimpegno

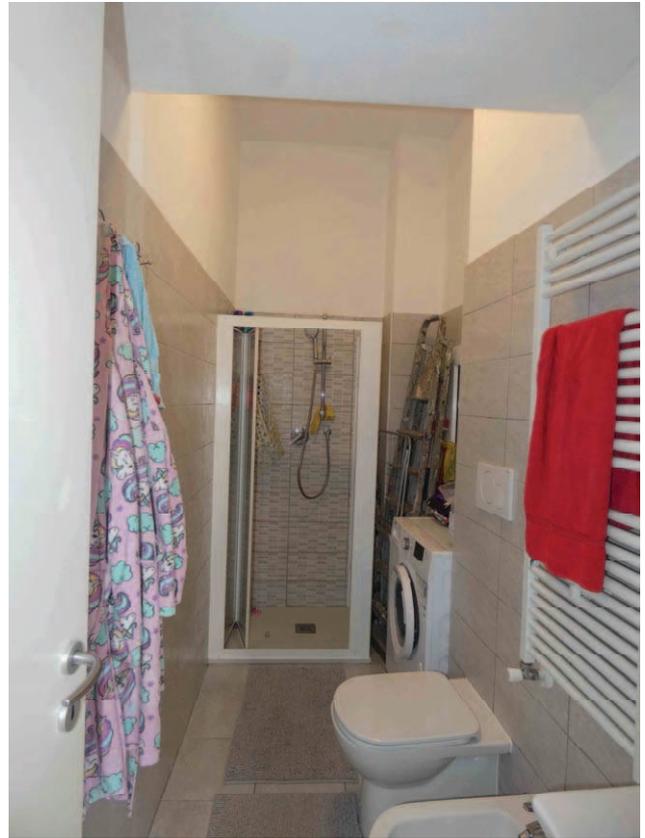


Foto 7. Bagno





Foto 8. Bagno



Foto 9. Zona giorno



Foto 10. Zona giorno

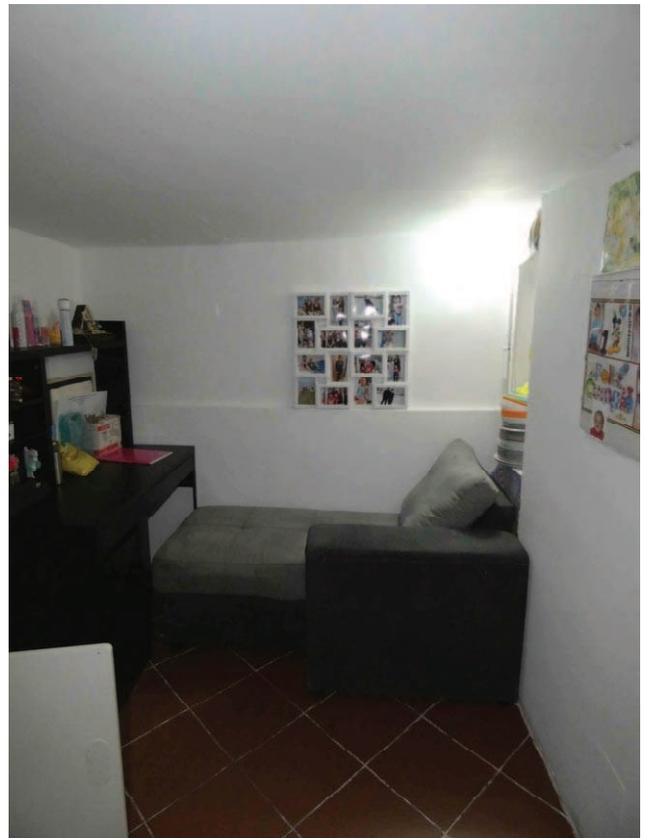


Foto 11. Zona giorno





Foto 12. Zona giorno

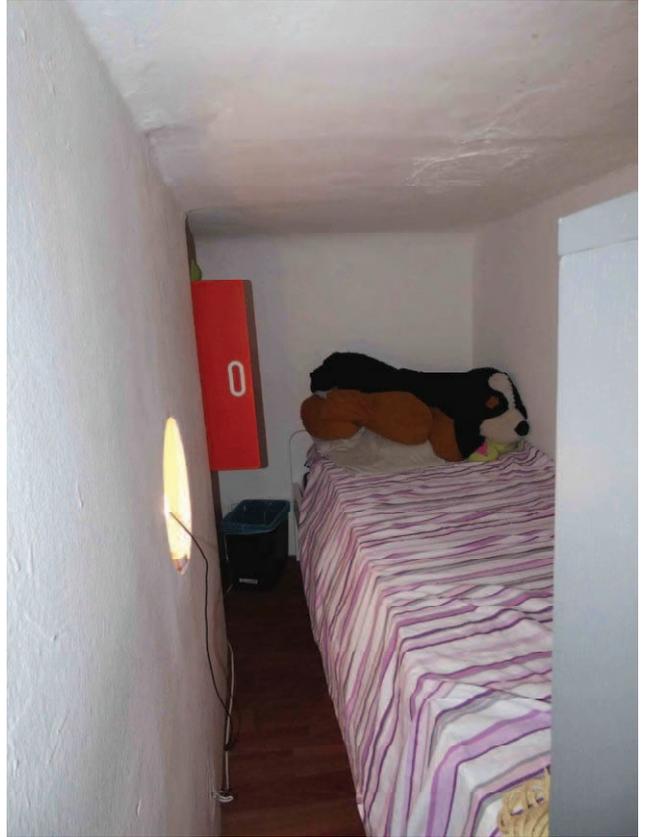


Foto 13. Zona notte sopalcata



Foto 14. Zona notte sopalcata



Foto 15. Zona notte sopalcata





Foto 16. Zona notte sopalcata



Foto 17. Zona notte sopalcata



N. 131632 DI REP.

N. 1548 DI RACC.

COMPRAVENDITA

AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI MILANO 2

Repubblica Italiana

ATTO QUI REGISTRATO AL N°

L'anno 2007 duemilasette

6362 SERIE AT

DEL 26 Aprile 2007

il giorno 3 (tre)

IMPOSTE ASSOLTE PER

€ / Euro 1.136,00

del mese di aprile

in Milano Foro Bonaparte n. 67

Avanti a me dottor Emanuele Ferrari, Notaio residente a  
Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano

SONO PERSONALMENTE COMPARI

I signori

[redacted], nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] cittadina [redacted] residente in Italia a [redacted]  
in via [redacted] codice fiscale [redacted]

"PARTE VENDITRICE"

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
[redacted] cittadina ecuadoriana residente in Italia a  
[redacted] in [redacted]  
codice fiscale [redacted]

"PARTE ACQUIRENTE"

Persone dell'identità personale delle quali io Notaio sono  
certo.

Detti componenti, premesso che tra la parte venditrice e la  
parte acquirente non intercorre vincolo di parentela, mi  
dichiarano di convenire e stipulare come segue:





caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati,  
che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto come  
sopra specificato.

## Articolo 3

Proprietà e possesso a favore della parte acquirente a far  
tempo da oggi e pertanto da tale data a favore e a carico  
della stessa i relativi frutti e pesi.

## Articolo 4

La vendita dell'immobile viene fatta a corpo, nello stato di  
fatto in cui l'immobile venduto attualmente si trova,  
conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le pertinenze,  
azioni, servitù attive e passive.

## Articolo 5

La parte venditrice garantisce che le porzioni immobiliari  
oggetto del presente atto sono di sua piena ed esclusiva  
proprietà e disponibilità, e pervenute per atto di  
compravendita a rogito del Notaio Francesco Lacchi di San  
Giuliano Milanese in data 24 marzo 2006 n. 52270/22842 di  
rep, registrato a Milano 4 il 13 aprile 2006 al n. 5899 serie  
1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Milano 1 il 13 aprile 2006 ai nn.ri  
29712/16502.

## Articolo 6

La parte venditrice garantisce altresì che l'immobile stesso  
è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche

752

fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano l il 13 aprile 2006 ai nn.ri 29713/6193 a favore del Credito Bergamasco Spa, che si lascia sussistere, il cui relativo debito viene accollato alla parte acquirente, come sopra indicato.

Articolo 7

La parte acquirente si obbliga a scrupolosamente osservare il regolamento di condominio e annessa tabella millesimale che reggono l'immobile di cui trattasi.

Articolo 8

La parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche soggette ad alcun provvedimento amministrativo, fatta eccezione per le opere per le quali il Comune di Milano ha rilasciato Concessione in Sanatoria in data 17 settembre 1990 prot. n. 1875 Atti n. 437199/142775/86 e in data 20 marzo 2006 n. 235 Atti n. 29983.400/1987 e per le opere interne per le quali è stata presentata comunicazione al Comune di Milano Consiglio di Circostrizione in data 8 luglio 1992 al n. 1688.

## Articolo 9

Viene autorizzata la voltura censuaria del presente atto e la sua trascrizione presso il competente Ufficio del Territorio di Milano 1 - rinunciando la parte venditrice ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del competente dirigente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

## Articolo 10

A' sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 le parti dichiarano quanto segue:

- il signor [redacted] di essere <sup>3)</sup> coniugata in regime di <sup>2)</sup> V  
separazione di beni: di stato vedovi
- la signora [redacted] di essere in

regime di comunione dei beni con [redacted]

## Articolo 11

Spese e tasse conseguenti al presente atto a carico della parte acquirente.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Milano, in via Manzotti n. 27,  
appartamento posto al piano primo composto da un locale oltre  
accessorio censito nel N.C.E.U. come segue  
Foglio 135, mappale 7, sub. 12, via Luigi Manzotti n. 27, p.  
1, cat. A/4, cl. 3, vani 1,5, rendita euro 127,82.



Confini:

aliena proprietà, vano scala e passaggio comune, passaggio comune, aliena proprietà.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, con l'annessa quota proporzionale di comproprietà nelle parti comuni.

\* \* \* \* \*

La parte acquirente chiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'art. 16 del D.L. 22.5.1993

convertito nella legge 19 luglio 1993 n. 243 che ha modificato il 1° comma dell'art. 1 della tariffa parte prima

allegata al T.U. 26-4-1986 n. 131 e a tale scopo dichiara:

- di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel comune in cui è ubicato l'immobile dedotto in contratto

- 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 da lui stesso con le agevolazioni di cui all'art.

1 della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26.4.1986

n. 131, ovvero di cui all'art. 1 della legge 22.4.1982 n. 168; all'art. 2 del D.L. 7.2.1985 n. 12 convertito con

modificazioni dalla legge 5.4.1985 n. 118; all'art. 3 co.2 della legge 31.12.1991 n.415; all'art. 5 co. 2 e 3 dei D.L.

21.1.1992 n. 14, 20.3.1992 n. 237 e 20.5.1992 n. 293;



all'art. 2 co. 2 e 3 del D.L. 24.7.1992 n. 348; all'art. 1

co. 2 e 3 del D.L. 24.9.1992 n. 338; all'art. 1 co. 2 e 3 del

D.L. 24.11.1992 n. 455; all'art. 1 co. 2 del D.L. 23.1.1993

N. 16 convertito con modificazioni della legge 24.3.1993 n.

75 e all'art. 16 del d.l. 22.5.1993 n. 155 convertito con

modificazioni dalla legge 19.7.1993 n. 243;

che sussistono tutte le altre condizioni di cui alla citata legge.

La Parte Venditrice dichiara di essere a conoscenza del fatto

che la presente vendita, intervenuta prima del decorso del

quinquennio dal precedente acquisto, comporterà a suo carico

la perdita dei benefici fiscali ottenuti, e all'uopo dichiara

che intende riacquistare entro un anno da oggi altra unità

immobiliare da adibire a prima abitazione.

\* \* \* \* \*

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4

luglio 2006, n. 223 convertito nella legge 248/2006 in data 4

agosto 2006, le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto

di notorietà a' sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevole

delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace,

nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile, in

caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati che

la presente cessione di immobile è stata conclusa senza

alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.



NOTA CONTABILE

Quietanza n. 6.814 di mercoledì 01/06/2022

Richiesta: N. 1 copia, in carta libera, da 8 facciate (Atto pubblico notarile)

Atto: FERRARI Emanuele, rep. 133.432/9.548 in data 03/04/2007

**Totale riscosso in quietanza: € 36,00**  
**(Euro trentasei / 00)**

Quietanza Supplementare N.

Data \_\_\_\_\_

TOTALE € \_\_\_\_\_

di cui € \_\_\_\_\_

a titolo di imposta di bollo assolta in  
modo virtuale in base a decreto n.  
3/2591/97 del 7 marzo 1997.

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - Archivio Notarile di Milano

La presente copia su supporto informatico, composta di N° 8 (otto) facciate (esclusa la presente), è conforme all'originale atto conservato in questo Archivio.

Si rilascia al richiedente SILVIA MONTINARO (CANEGRATE), con apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 D. Lgs. del 7 marzo 2005 n. 82.

In esenzione dall'imposta di bollo per uso:

CTU (Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Giustificativo: Trib. Milano S.E.I. N. 195/2021 R.G.E. del 19/4/2022 (accettazione in pari data)).

Milano, oggi martedì 07 giugno 2022

Firmato digitalmente dalla dr.ssa Raffaella Materi, Conservatore



## Silvia Montinaro SM Project

---

**Da:** studiovitariellomilano@gmail.com  
**Inviato:** martedì 14 giugno 2022 11:12  
**A:** Silvia Montinaro SM Project  
**Oggetto:** R: Procedura esecutiva RGE 195/2021: richiesta informazioni/documenti immobile proprietà Sig.ra [REDACTED]  
**Allegati:** REGOLAMENTO MANZOTTI 27.pdf; riparto\_preventivo\_vert spese annue e base millesimale proprietà [REDACTED].pdf; riparto\_preventivo\_vertRIPARTO LAVORI RIPRISTINO STABILE IN CORSO.pdf

In allegato inviamo i documenti richiesti.

Riferiamo che la signora [REDACTED] ha saldato le sue competenze di natura ordinaria e straordinaria.

In allegato il regolamento.

Non siamo in possesso di certificazione impianti.

Distinti saluti.

---

### AMMINISTRAZIONE STABILI STUDIO MARIA VITARIELLO

Via Tartini 12/B, 20158 - MILANO  
TEL. 02/89.07.62.23 - FAX 02/66.82.30.46  
CELL. 338/18.62.464  
E-MAIL: [studiovitariellomilano@gmail.com](mailto:studiovitariellomilano@gmail.com)  
PEC : [studiovitariello@pec.it](mailto:studiovitariello@pec.it)

*In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.*



Studio Notarile CONSOLANDI e PRINETTI  
Dr. PAOLO CONSOLANDI  
Dr. LUIGI PRINETTI  
Dr. CLAUDIA CONSOLANDI  
NOTAI ASSOCIATI  
20123 MILANO - Via S. Marta, 18  
Tel. 805.07.95 (3 linee ric. aut.)

MANZOTTI 27

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA CASA IN MILANO, VIA  
MANZOTTI N. 27

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) Forma oggetto del presente Regolamento di condominio la casa posta in Milano, Via Manzotti n. 27, identificata nelle mappe del Comune di Milano al foglio 135 con il mappale 7.

Art. 2) I rapporti fra i condomini sono disciplinati dal presente Regolamento, il quale contiene altresì le norme per l'uso ed il godimento delle proprietà comuni e particolari. Esso è parte integrante di tutti i contratti di compravendita e atti di proprietà delle varie unità immobiliari costituenti il condominio.

Tutti i condomini, nonchè i loro successori, eredi, inquilini ed aventi causa, sono tenuti all'osservanza di questo regolamento.

Ciascun condomino si intende domiciliato nei locali di sua proprietà, salvo che non dia diversa indicazione per iscritto.

#### PROPRIETA' COMUNI

Art. 3) Sono di proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini, salvo sia diversamente indicato nei titoli di proprietà, in proporzione alle quote millesimali di proprietà previ-



ste dalla tabella qui allegata (millesimi di proprietà), calcolati in base al valore delle varie unità immobiliari:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato e l'area scoperta a cortile indicate nelle mappe di catasto terreni del Comune di Milano al foglio 135 con il mappale 7;
- b) le fondazioni, i pilastri, i muri maestri e tutte le strutture portanti, i muri perimetrali dello stabile, il tetto di copertura, le scale compresi i pianerottoli, le facciate.
- c) l'intero piano solaio sottotetto non censito nel N.C.E.U. al quale venne denunciato con denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Milano Sezione N.C.E.U. in data 28 marzo 1988 n. 5272 di prot., il servizio igienico posto al piano terreno, i corridoi di disimpegno del piano interrato;
- d) le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune come le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, gas, energia elettrica, per l'eventuale citofono, i canali per il telefono e simili fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini nonchè quanto altro indicato dall'art. 1117 C.C. e che in

base agli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, o al presente regolamento non risultino di proprietà particolare.

Per maggior chiarimento si allega al presente regolamento un tipo planimetrico comprendente tutti i piani del fabbricato ove le parti comuni dei piani della casa sono indicate con punteggiatura.

Art. 4) Si fa presente che:

- a) la porzione di ballatoio posta al piano primo colorata in tinta verde nella planimetria allegata è di proprietà comune agli appartamenti subb. 9 e 10 con servitù di passo a favore degli appartamenti subb. 8 e 12 per l'uso del servizio igienico identificato nella planimetria allegata con tratteggio rosso, mentre la porzione di ballatoio colorata in tinta gialla è di proprietà comune agli appartamenti subb. 11 e 12;
- b) la porzione di ballatoio posta al piano secondo colorata in tinta verde nella planimetria allegata è di proprietà comune agli appartamenti subb. 14 e 15 con servitù di passo a favore degli appartamenti subb. 13 e 18 per l'uso del servizio igienico identificato nella planimetria allegata con tratteggio rosso; la porzione di ballatoio colorata in tinta azzurra è di proprietà comune agli appartamenti subb. 16 e 17 mentre quella colorata in tinta gialla è di proprietà





proprietà dell'appartamento distinto con il mappale 7 sub.10; quello sito al piano secondo diventerà di proprietà comune degli appartamenti distinti con il mappale 7 subb.14 e 15 e quello sito al piano terzo diventerà di proprietà del mappale 7 sub. 21.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 5) In particolare si fa presente, sempre nel rispetto dei limiti e delle condizioni imposte dall'art. 7 capo a) del presente regolamento che:

- a) il venditore fino a che sarà proprietario di unità immobiliari nello stabile si riserva la facoltà di apportare alle parti comuni dello stabile tutte le modifiche che si rendessero necessarie in dipendenza del frazionamento dello stabile per soddisfare particolari esigenze di parti acquirenti purchè tali modifiche non pregiudichino il regolare godimento delle singole porzioni immobiliari vendute;
- b) ai proprietari di unità immobiliari soprastanti l'una all'altra viene concesso il diritto di collegare le stesse con scale (o altro mezzo) all'interno della loro proprietà, purchè tecnicamente possibile e purchè tale posa in opera non abbia a nuocere alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e previo esperimento delle pratiche comunali occorrenti;
- c) ad ogni condomino è concesso il diritto di co-



struire servizi igienici (o di modificare quelli già esistenti) all'interno della loro proprietà a loro cura e spese con possibilità di allacciarsi agli scarichi già esistenti e previo esperimento delle pratiche comunali occorrenti.

NORME PER L'USO ED IL GOVERNO DELLE PROPRIETA' E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 6) Gli appartamenti potranno essere adibiti ad abitazione, ad uffici commerciali e professionali compresi studi medici, dentistici e odontotecnici. E' fatto divieto di destinare i locali della casa a pensioni, agenzie di pompe funebri, sede di partiti e movimenti politici ed a case di cura.

Le unità immobiliari al piano terreno e cantinato potranno essere adibite anche a negozi, attività artigianali, ristoranti, pizzerie, laboratori, purchè non rumorosi.

Gli appartamenti ed i locali in genere del condominio non potranno avere uso contrario all'igiene, alla moralè, al buon costume ed al decoro dell'ambiente.

DIVIETI .

Art. 7) E' fatto divieto di:

a) apportare innovazioni, varianti o modifiche an-



che all'interno delle singole unità che possano recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato. Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà, a proprie cure e spese e nei limiti di cui sopra, modifiche interne. Tali modifiche dovranno avere ottenuto le preventive autorizzazioni dalle competenti autorità ed essere comunicate all'Amministratore del Condominio per concordare i tempi dell'esecuzione;

b) tenere materiale infiammabile o esplosivo, salvo quanto in materia è consentito dalle leggi, regolamenti e disposizioni delle Pubbliche Autorità;

c) gettare negli acquai, nei lavandini, nei vasi dei servizi igienici e nell'immondezzaio materie che ostruiscano i tubi di scarico;

d) gettare oggetti di rifiuto nel cortile;

e) ingombrare con cose o materiali il cortile, gli atrii, gli accessi, i pianerottoli, i corridoi ed i vani di proprietà comune, anche temporaneamente;

f) parcheggiare con autoveicoli nel cortile;

g) fare in genere alcuna cosa in contrasto con le vigenti leggi e regolamenti e che, comunque possa recare danno o disturbo ai condomini ed a terzi;

h) usare radio, televisione ed altri apparecchi riproduttori di suoni con volumi di ascolto tali da



arrecare molestia agli altri condomini;

i) battere e stendere tappeti e panni alle finestre e balconi se non nelle ore consentite dalle disposizioni comunali;

l) esporre abiti, biancheria e simili alle finestre e ai balconi;

m) ingombrare in modo visibile all'esterno i balconi con qualsiasi oggetto;

n) pulire i balconi con sostanze caustiche o acide di qualsiasi genere;

o) utilizzare le canne di aspirazione dei bagni e delle cucine comuni ad ogni colonna di appartamenti in modo diverso da quello destinato.

#### OBBLIGHI E DIRITTI

Art. 8) E' fatto obbligo ai condomini di:

a) provvedere alla sollecita riparazione dei guasti che eventualmente si verificassero all'interno dei locali di proprietà e che potessero comunque portare nocumento alle persone e alle cose di proprietà comune o di terzi;

b) riparare sollecitamente i guasti e rifondere i danni derivanti alle cose comuni da fatto o per colpa propria;

c) segnalare all'amministratore le manchevolezze concernenti qualsiasi servizio, i guasti agli im-



pianti ed enti comuni, siano essi all'interno o all'esterno della propria unità;

d) comunicare a mezzo raccomandata all'amministratore l'eventuale trasferimento di proprietà dei propri locali entro 30 giorni dal trasferimento;

e) dare notizia all'amministratore nel caso di affitto del proprio appartamento, indicando nome e cognome dell'inquilino, garantendo che questi sia persona di ineccepibile moralità e che si impegni a rispettare il presente regolamento assumendo la responsabilità in caso contrario;

f) lasciare le chiavi dei locali presso persona di fiducia facilmente reperibile in caso di assenza continuativa per oltre 48 ore, per dar modo di accedere ai locali in caso di necessità;

g) deve inoltre consentire che nei locali di sua proprietà si proceda, in qualunque momento, alla ispezione anche a mezzo di tecnici ed alla esecuzione dei lavori che si rendessero necessari per la conservazione e la riparazione delle parti comuni;

h) è fatto obbligo ai proprietari dei vani nei quali sono posti interruttori, saracinesche, colonne montanti, contatori di qualunque genere, di lasciare libero accesso nei suddetti vani al personale incaricato della manutenzione e ispezione; venendo



così a crearsi servitù a favore del condominio.

#### SPESE GENERALI

Art. 9) Tutte le spese per la gestione condominiale e per la manutenzione ordinaria saranno suddivise in ragione dei millesimi di gestione riportati nella tabella qui allegata (millesimi di gestione). Tutte le spese di manutenzione straordinaria e di innovazione saranno suddivise secondo i millesimi di proprietà indicati nella tabella qui allegata.

Ove peraltro si trattasse di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese andranno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno di essi condomini può farne.

Le spese relative alla manutenzione delle cose, delle opere e degli impianti destinati a servire una parte del fabbricato sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità.

Le spese per la ricostruzione e ripartizione delle scale, soffitti e solai saranno suddivise secondo quanto indicato negli art. 1124 e 1125 del C.C.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese a proprio carico, nè può rinunciare al diritto sulle cose e sui servizi comuni. In particolare ogni condomino è tenuto al pagamento delle spese anche se l'appartamento non sia occupato, salvo

diversa deliberazione condominiale.

#### AMMINISTRATORE

Art. 10) L'amministratore, nei limiti di legge, ha la rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio; egli dura in carica un anno e può essere rieletto.

L'amministratore sarà coadiuvato da un consiglio composto da due o più condomini nominati annualmente dall'assemblea. Detto consiglio è rieleggibile ed ha funzione esclusivamente informativa e consultiva. Le decisioni spettano comunque all'amministratore.

Disposizione Transitoria: viene nominato amministratore del condominio il sig. geom. Federico Cerin di Milano Via Carli n. 19 fino all'assemblea che approverà il rendiconto al 31 dicembre 1991.

Art. 11) All'amministratore competono tutti i poteri e le attribuzioni a lui conferiti dal C.C. ed è retribuito.

In particolare egli provvede:

- a) alla riscossione ed alla erogazione delle somme occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria della casa;
- b) alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea;



c) alla vigilanza sul buon andamento generale, sulla manutenzione e sul decoro del condominio;

d) alla compilazione dei preventivi e dei conti di gestione annuali sottoponendoli ogni anno all'approvazione della assemblea ordinaria;

e) alla sorveglianza necessaria per assicurare il regolare funzionamento e la continuità dei servizi dello stabile;

f) ad ordinare, disporre e sorvegliare nell'ambito dei suoi poteri, tutto ciò che riflette l'amministrazione del condominio nell'interesse generale;

g) a fare accertamenti legali, inoltrare istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari, provvedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela dei diritti del condominio agendo a nome e per conto di esso.

Art. 12) Ogni condomino è tenuto a fornire all'amministratore, in via anticipata, i mezzi necessari per fronteggiare le spese condominiali in proporzione ai millesimi risultanti dalla tabella allegata e nella misura del bilancio preventivo, nonché le somme dovute a saldo in base al bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.

Per i condomini che non mettessero a disposizione dell'amministratore i mezzi necessari di cui al



precedente capoverso, entro 15 giorni dalla sua richiesta, l'amministratore ha facoltà di adire le vie di legge per il forzato pagamento; le somme non versate saranno gravate da interessi di mora nella misura dei tassi attivi applicati dalle banche per la normale clientela, salvo diversa deliberazione dell'assemblea.

Saranno inoltre a carico del condomino moroso le maggiori spese conseguenti al ritardato pagamento, nonché quelle giudiziali.

L'amministratore ha la facoltà di provvedere senz'altro a far eseguire tutti quei lavori indispensabili che per il loro carattere di urgenza non potessero ottenere la preventiva autorizzazione dalla assemblea. Ne dovrà riferire alla prima assemblea dei condomini e darne immediata comunicazione al consiglio condominiale.

Art. 13) L'amministratore dovrà tenere una accurata contabilità dalla quale risultino tutte le spese e le entrate, nonché le posizioni individuali di ogni singolo condomino.

Art. 14) L'amministratore dovrà tenere un libro su cui verranno scritti i verbali di tutte le assemblee; detto libro dovrà essere conservato per l'intera durata del condominio.



Art. 15) Alla fine di ogni esercizio, che si chiude al' 31 dicembre di ogni anno, salvo diversa delibera dell'assemblea, l'amministratore provvederà alla chiusura del rendiconto ed entro 4 mesi convocherà l'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo e del preventivo.

Alla convocazione stessa dovrà essere allegata copia del rendiconto e della posizione di ogni condomino.

Art. 16) I reclami relativi all'uso delle cose comuni dovranno essere diretti, per iscritto, all'amministratore.

Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini salvo ricorso all'Assemblea o alla Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'Art. 1137 del C.C..

Art. 17) In caso di vendita o trasferimento della proprietà a qualsiasi titolo, i nuovi proprietari sono tenuti in solido con i venditori a rispondere degli eventuali debiti di questi ultimi verso il condominio.

#### ASSEMBLEA

Art. 18) L'assemblea dei condomini, quando è regolarmente costituita rappresenta l'intera comunione.

F  
r  
C  
C  
r  
r  
t  
c  
A  
S  
F  
r  
c  
l  
v  
r  
d  
A  
d  
g  
I  
n  
d  
r  
c



Per la validità della costituzione e delle deliberazioni dell'Assemblea valgono le norme portate dal C.C.. Essa ha lo scopo di discutere e deliberare su questioni di interesse comune e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed al presente regolamento, sono, obbligatorie anche per gli assenti ed i dissenzienti, salvo sempre il diritto di opporsi in sede giudiziaria a termine di legge.

Art. 19) L'assemblea viene convocata dall'amministratore in via ordinaria una volta all'anno per la presentazione e l'approvazione del preventivo e del rendiconto della trascorsa gestione; in via straordinaria ogni qualvolta l'amministratore ne ravvisi la necessità e ne sia fatta, per giustificati motivi, richiesta scritta da tanti condomini che rappresentino almeno un sesto della proprietà totale dell'edificio.

Art. 20) La convocazione deve essere fatta a mezzo di lettera raccomandata da spedirsi almeno otto giorni prima della data fissata per la seduta.

In detta convocazione dovrà essere indicato l'ordine del giorno sul quale l'assemblea è chiamata a deliberare. Nell'avviso di convocazione potrà essere fissato il giorno per la seconda adunanza nel caso che la prima non fosse valida per il mancato

numero legale; la seconda adunanza dovrà in ogni modo essere convocata per un giorno successivo a quella della prima; ma non oltre dieci giorni.

L'Assemblea non può deliberare se non risulti che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione.

Art. 21) Ogni condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà.

Art. 22) I singoli proprietari potranno farsi rappresentare da un'altra persona, possibilmente da un altro condomino, con semplice delega scritta, restando convenuto che tale delega comporta la preventiva rettifica dell'operato del delegato.

Qualora una porzione immobiliare sia destinata a più persone, queste avranno diritto ad un solo rappresentante sia in assemblea che di fronte al condominio in genere.

Art. 23) L'assemblea regolarmente costituita nominerà di volta in volta il Presidente ed il Segretario, che potrà anche essere l'amministratore.

Il presidente dirigerà la riunione e controllerà la validità delle deliberazioni.

Il segretario stenderà il Verbale di quanto l'Assemblea discuterà e assieme al Presidente ne firmerà l'originale.

Art. 24) Per tutto quanto non disposto e non previsto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme e le clausole del medesimo e degli atti di compravendita, valgono le disposizioni del Codice Civile.



Allegato del regolamento di Condominio

CONDOMINIO IN MILANO

VIA MANZOTTI CIV. N° 27

TABELLA MILLESIMALE

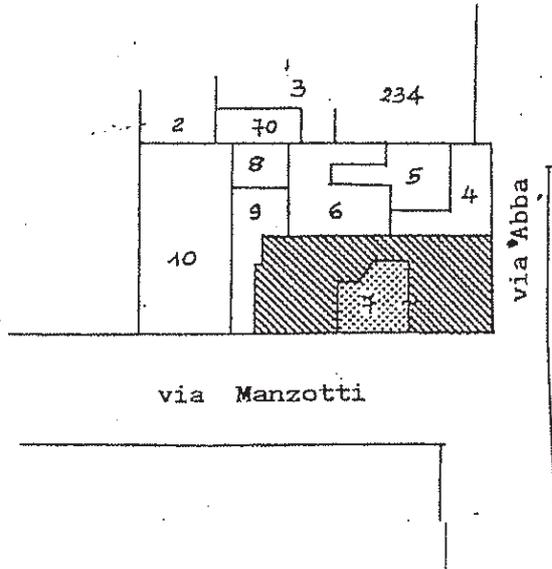
Piano	Subalt.	MILLESIMI PROPRIETA'	MILLESIMI GESTIONE	Destinazione
T/S1	5274/88	201.68	170.74	Negozio idraulica
Terreno	5	18.83	20.32	Ufficio
T/S1	27	188.91	150.96	Negozio Ristorante
Primo	8	32.38	34.94	Abitazione
"	9	31.88	34.03	"
"	10	35.98	36.77	"
"	11	96.64	95.30	"
"	12	19.75	21.31	Studio Artistico
Secondo	13	30.76	34.94	Abitazione
"	14	30.19	34.25	"
"	15	33.08	37.53	"
"	16	31.04	35.17	"
"	17	34.21	38.82	"
"	18	33.37	37.83	"
Terzo	19	29.35	35.17	"
"	20	28.57	34.25	"
"	21	31.53	37.68	"
"	22	28.64	34.25	"
"	26	63.21	75.74	"
		<u>1000.00</u>	<u>1000.00</u>	

Allegato al Regolamento di Condominio

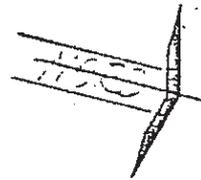
CONDOMINIO IN MILANO

VIA MANZOTTI N° 27

PLANIMETRIE IN SCALA 1:200

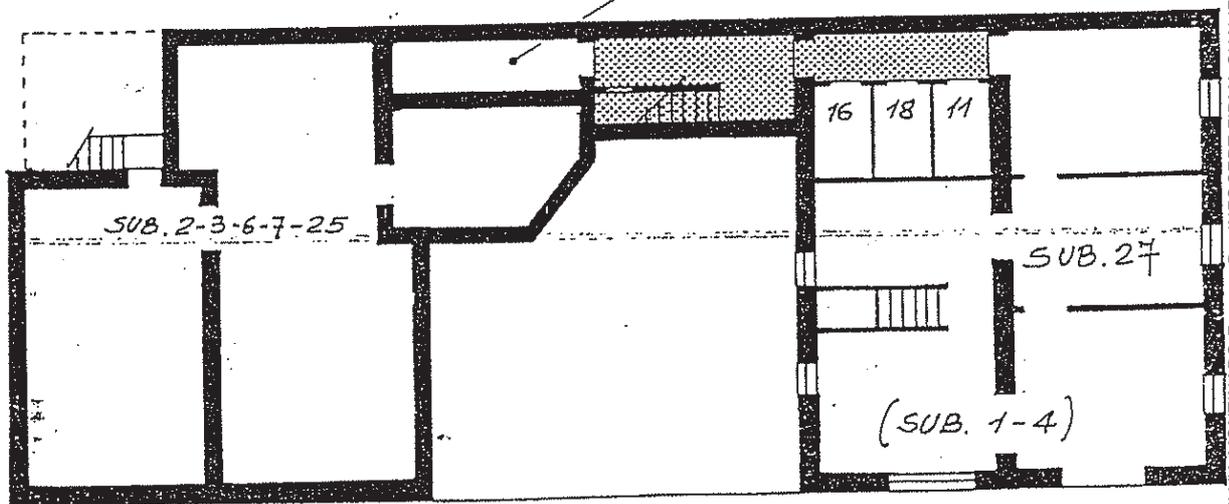


ESTRATTO MAPPA  
FOGLIO 135  
scala 1 : 100

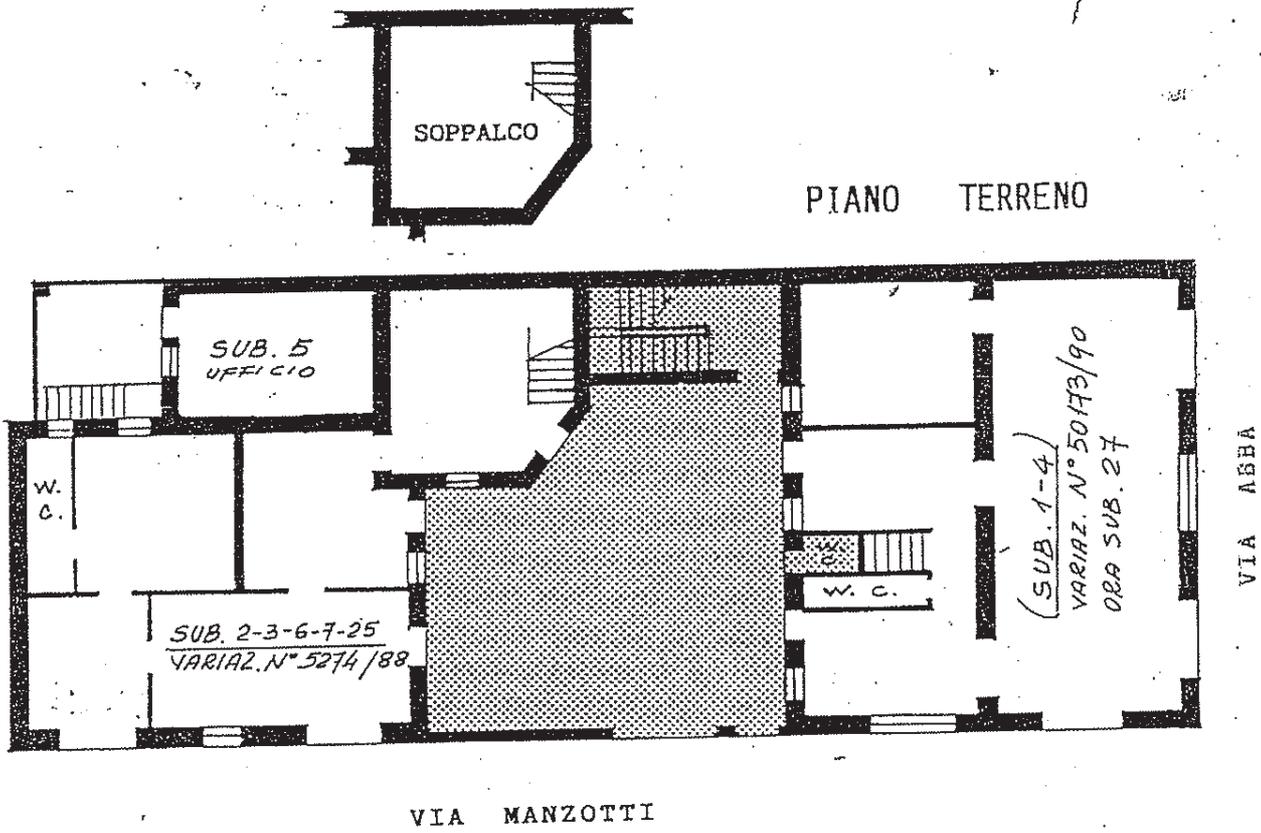


PIANO CANTINATO

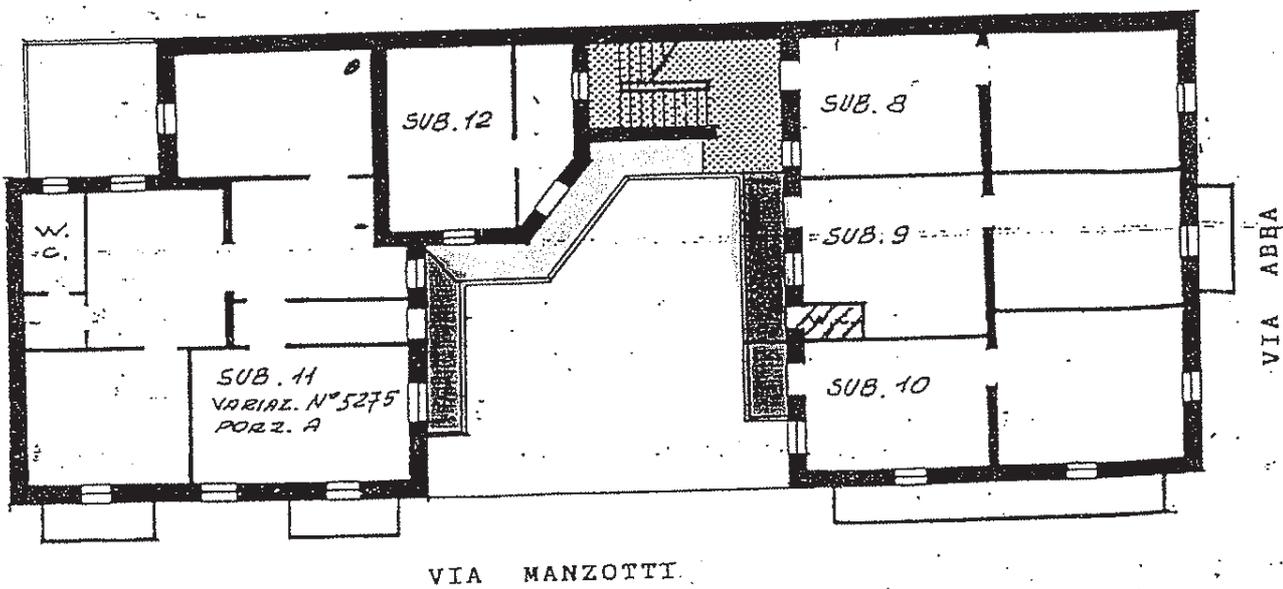
CANTINA ANNESSA AL NEGOZIO 5274



VIA MANZOTTI

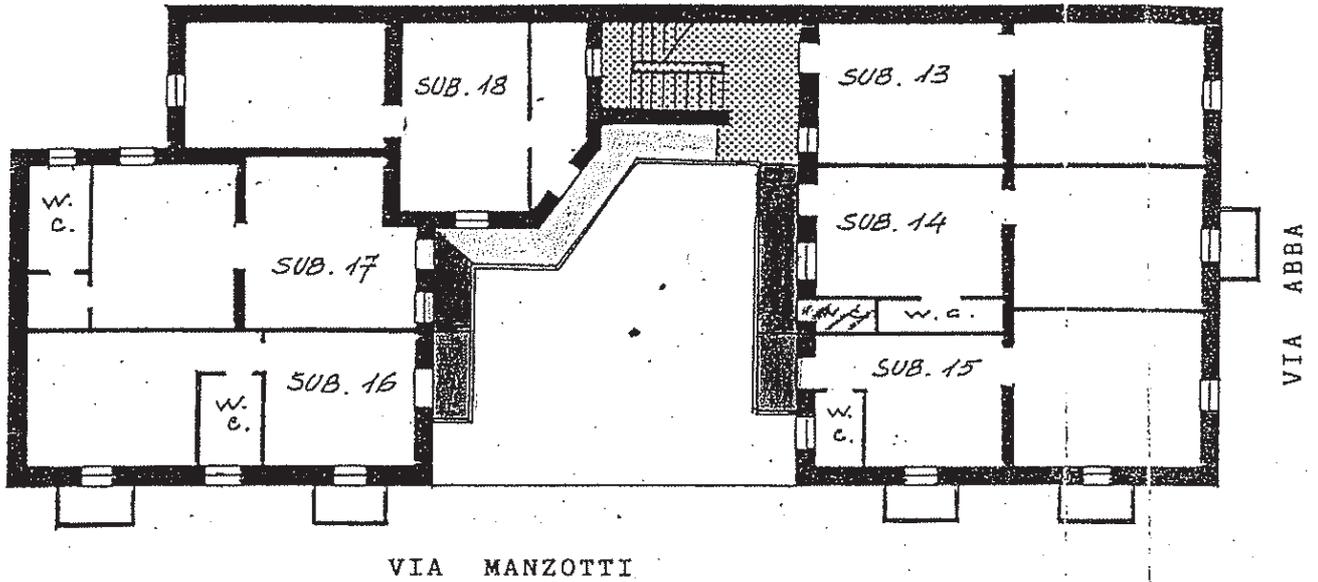


- PIANO PRIMO
-  PROPRIETA' ESCLUSIVA
  -  COMUNE AI SUB. 9-10
  -  comune ai sub. 11-12



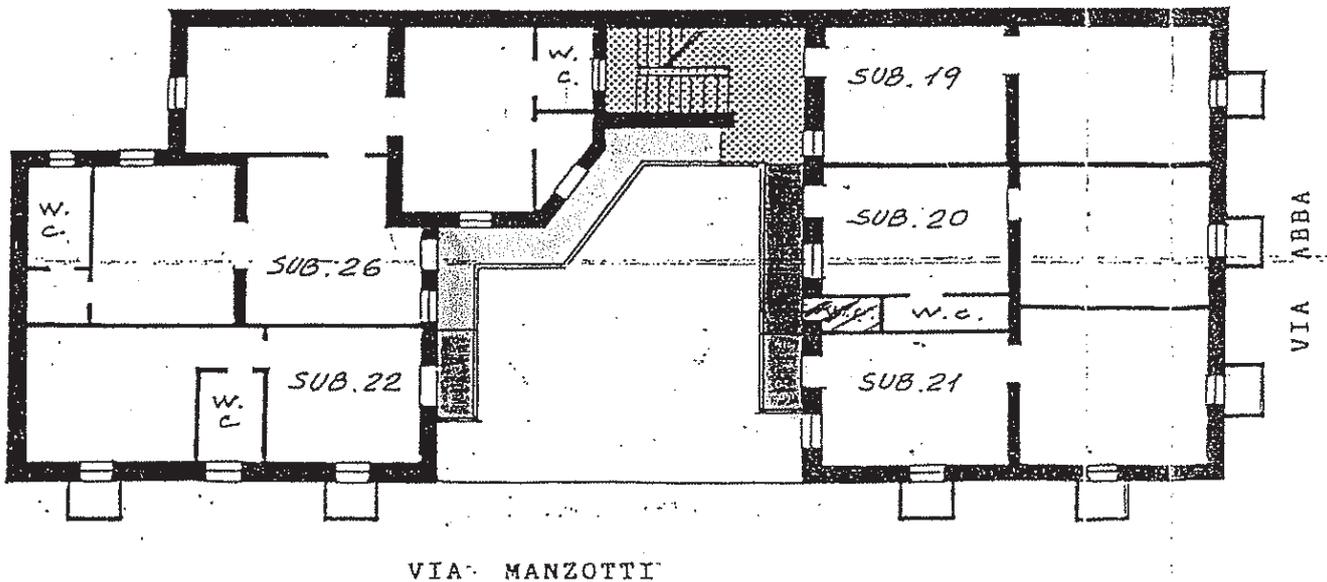
PIANO SECONDO

-  PROPRIETA' ESCLUSIVA
-  COMUNE AI SUB. 14-15
-  COMUNE AI SUB. 16-17
-  COMUNE AI SUB. 16-17-18



PIANO TERZO

-  PROPRIETA' ESCLUSIVA
-  COMUNE AI SUB. 20-21
-  COMUNE AI SUB. 22-26





# TRIPLES S.r.l.



CAP. SOC. 1.000.000.000 IVA 05081700962  
 C.F. 02688340962 P.I.E. S.p.A. 02688340962  
 MAG. 21 - FAX 02 60 67 15 - TEL. 02 60 67 15

Milano - Via Manzoni 27  
 Tel. 02 60 67 15 - Fax 02 60 67 15  
 Milano - Via Zucchi 8  
 Tel. 02 66 41 96 91 - Cell. 333 74 96 622  
 Milano - Via Washington 105 - Tel. 02 83968796  
 E-mail: triples@tin.it

**REPERITION** BOSCH JUNKERS

NUMERO 02504 DATA 06.07.21  
 NOME FABIO  
 COGNOME  
 VIA MANZONI 27  
 LOCALITA' MILANO  
 CONDIZIONE Sull'acqua  
 SERRATA E 62 F 5162385  
 TIPO DI  
 COMBUSTIBILE Gas Metano  
 PIANO I  
 MANO FU  
 MODELLO CIACN 2408  
 POT. NOMINALE 24 Data install. 2011  
 TIPO DI  
 CONDIZIONE

FL 610

SI ESEGUONO  
 RIPARAZIONI  
 IDRAULICHE

CONDIZIONATORI  
 PATENTING E GAS  
 NUOVO IMPIANTO  
 SOSTITUZIONE  
 MANUTENZIONI

LABORATORIO  
 SPECIALIZZATO NELLA  
 RIPARAZIONE REVISIONE  
 DI SCALDABAGNI  
 DI TUTTI I MARCHI

**QUANTITA' NATURA E QUALITA' DEL PRIMO DEL SERVIZIO**

MANUTENZIONE ORDINARIA + GAS + LUBRIF  
 SOSTITUIAMO SCARICATORE PULITO  
 CANCELLATA CALDAIA SOTTO PIANO (ELETTRICO)  
 CETERA PIANO DI CLASSE

DI CALDAIE  
 E SCALDABAGNI

CONTRO LA FORMAZIONE  
 DI CALCIO  
 INSTALLAZIONE DI  
 CORRETTORI ACQUE  
 A POLIFOSFATI  
 BOLLITORI PERVERI

DETTAGLIO IVA			CORRISPETTIVO PAGATO	
IMPREVIBILE	ALIQVITA'	IMPOSTA	FORNITURA	NON PAGATE

La garanzia riguarda esclusivamente i pezzi sostituiti e comunque non oltre 12 mesi dalla data della riparazione. La validità della garanzia delle caldaie murali revisionate presso la N. aliquota è di 12 mesi; sono escluse le parti elettriche e gli scambiatori di calore.

**AL MOMENTO DEL NOSTRO INTERVENTO LO SCARICO DEI GAS BRUCIATI E:**  
 EFFICIENTE  INCERTO  NON EFFICIENTE E QUINDI SITUAZIONE DI PERICOLO

La presa d'aria per ventilazione locale: MANCANTE  PRESENTE  SUFFICIENTE  INSUFFICIENTE  DA MODIFICARE IN CMQ

E presente l'interruttore elettrico bipolare: SI  NO

Allacciamenti elettrici conforme al libretto d'installazione e alle normative CTE: SI  NO

**AI FINI DEL LIVELLO DI SICUREZZA L'IMPIANTO PUO' FUNZIONARE:** SI  NO

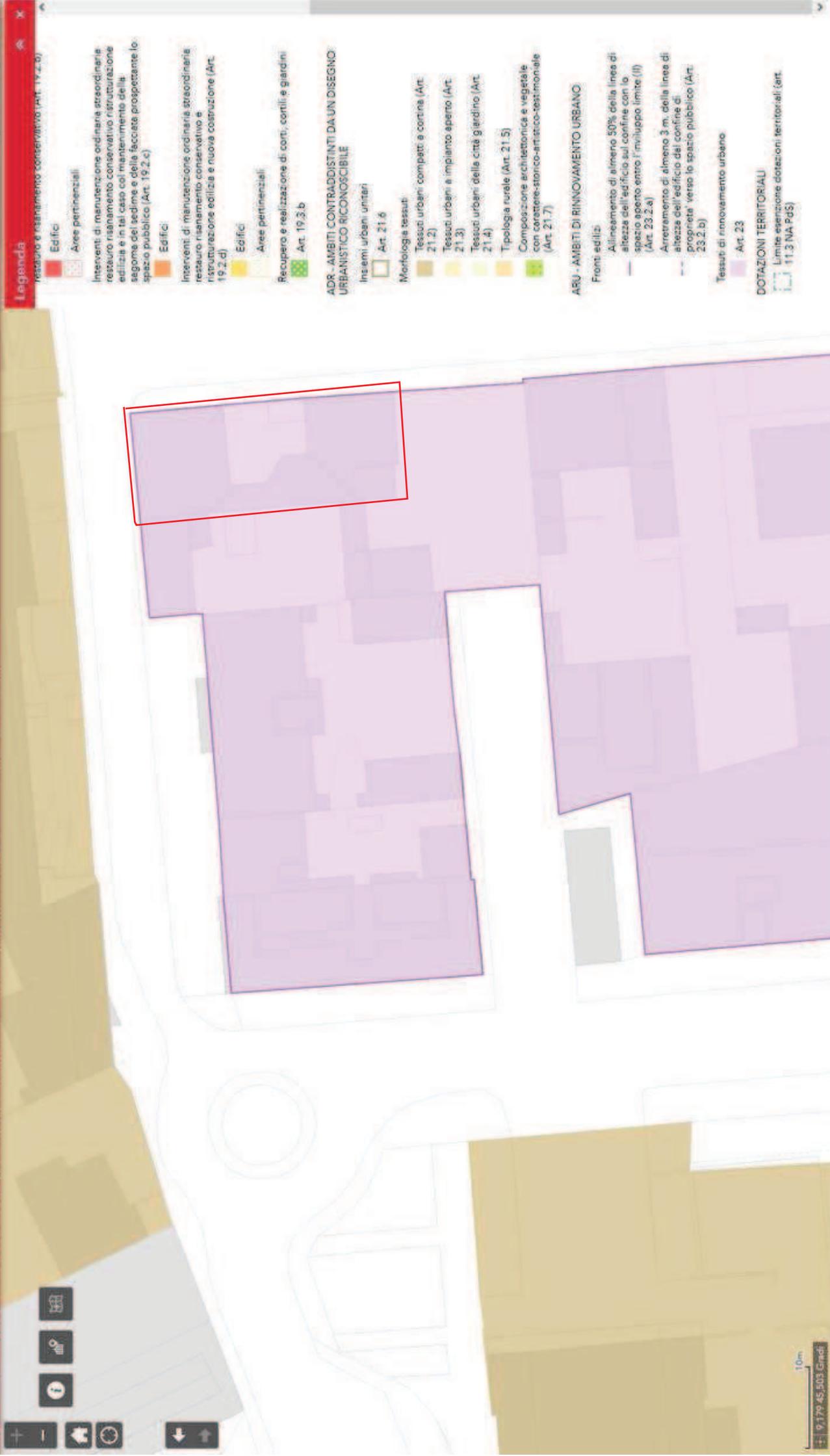
Privacy: i dati relativi verranno trattati esclusivamente all'interno della nostra società e non ceduti, vedi regolamento 8

FIRMA DEL TECNICO [Signature] FIRMA DEL CLIENTE [Signature]

E' niente dichiara sotto la propria responsabilità l'esatta ragione sociale e.p. IVA

FIRMA DEL CLIENTE o di chi ne fa le veci per presa visione di quanto sopra

TRIPLES S.p.A. - VIA DANTE ALIGHIERI, 2 - 20121 MILANO - TEL. 02 60 67 15 - FAX 02 60 67 15 - AUT. MIN. DELLE FINANZE N. 503695 DEL 12/09/70





PROPRIETA' SIG. BARDELLI RAFFAELE

VIA GIUSEPPE CESARE ABBA

- MILANO -

ING. GIUSEPPE CERADOLINI

Via S. Gregorio 11, 93

Tel. 02. 500033 - MILANO (198)

*Bardelli Raffaele*

*Tommaso Ferrario arch. 1988*

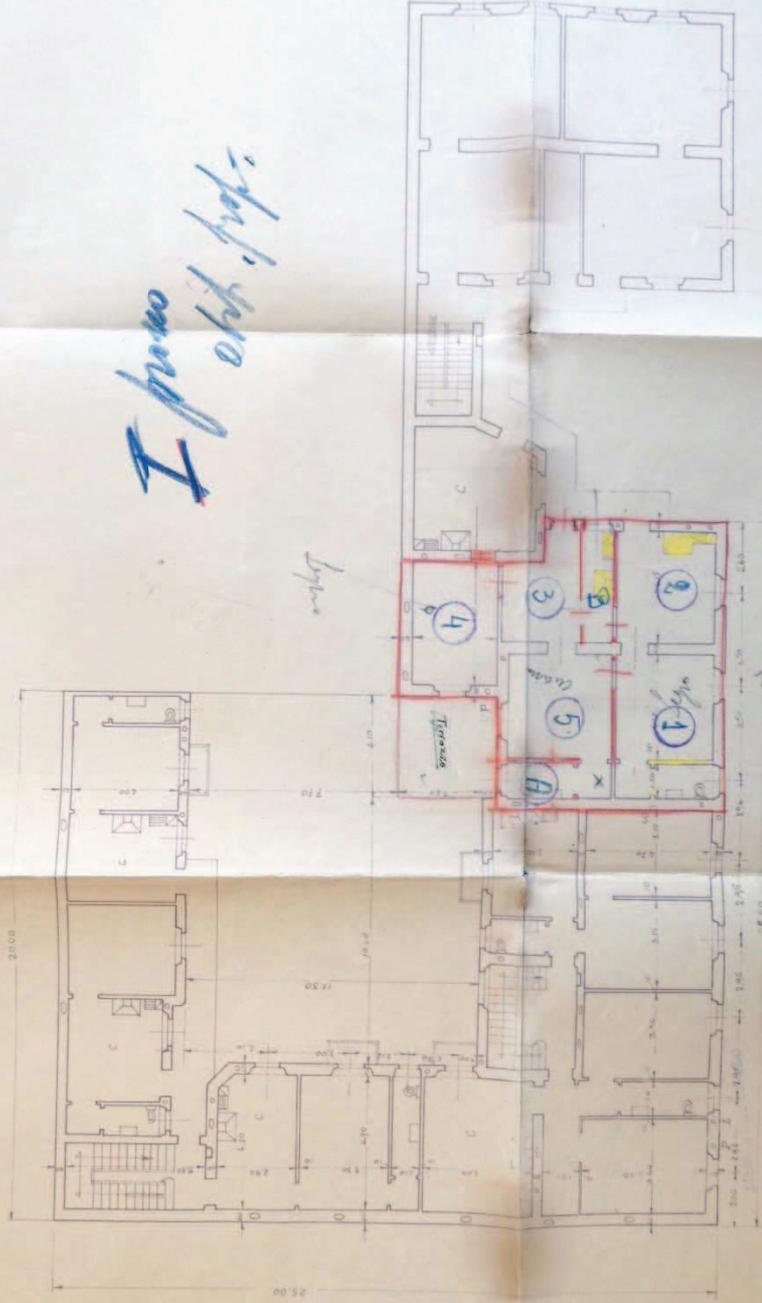
*G. Montinaro*

Ad uso esclusivo del  
Comune di Milano  
a sensi art. 1 Reg. Edilizio

PIANTA DEI PIANI SUPERIORI

SCALA 1:100

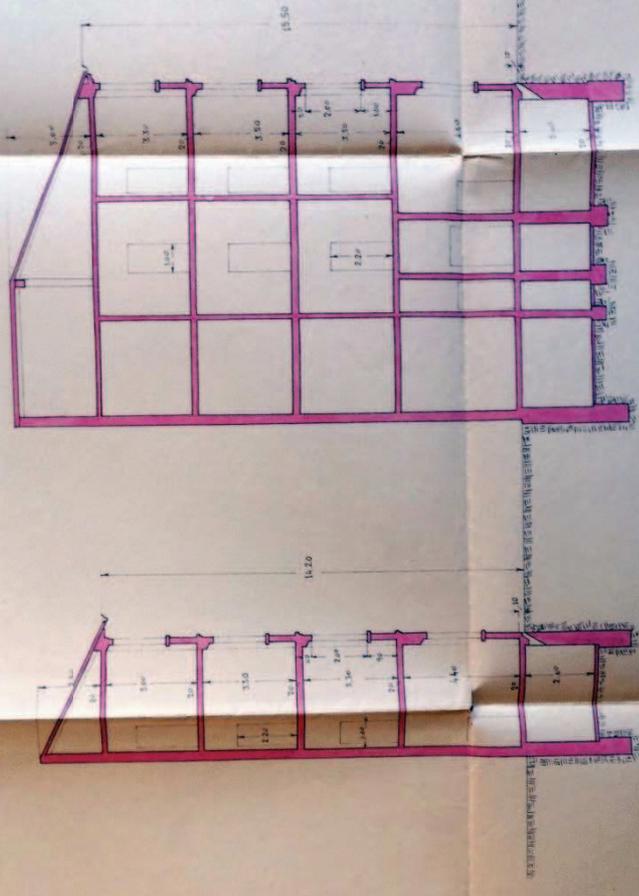
*I piano  
archit. prof.*



*X  
m. Montinaro  
m. Ferrario*

- PROPRIETA' SIG. BARDELLI RAFFAELE -  
VIA GIUSEPPE CESARE ABBA  
- MILANO -

SEZIONE TRASVERSALE 0-P  
SCALA 1:100



ING. GIUSEPPE CERABOLINI  
Via ... N. 58  
Tel. ... - MILANO 1984

*ing. Cerabolini*

*Bardelli Raffaele*  
*Cesare Giuseppe*  
*Abba*







**AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE DEL 17/09/1990 N.1875**

RELAZIONE CONCERNENTE L'ESECUZIONE DI OPERE ABUSIVE  
ESTERNE AD UNITA' IMMOBILIARI AI SENSI DELLA LEGGE  
28.2.1985 N° 47.

Il sottoscritto MEZZI FIORINO nato a Milano il 10.9.1920 Cod.Fisc.8228RN20P10A053U residente a Milano in via Pratinari, 6 nella sua qualità di geometra iscritto all'Albo dei Geometri di Milano n° 5883 fa presente di essersi recato a visionare il 20.10.c.a. l'U.I. sita in Milano via Manzotti, Luigi n° 27 di proprietà del sig. RIFFI ANTONIO nella sua qualità di proprietario.

Il fabbricato è censito nel N.C.E.U. di Milano alla partita 5504 ed è individuato in Catasto al foglio 135 mapp. 7 sub. dal 1/24 e foglio 135 mapp. 8 sub. Il sottoscritto fa presente che le opere abusive sono state realizzate nel 1930/1939.

Tale fabbricati nel P.R.G. vigente sono compresi in zona B 3 R. programmati nel 2° azionamento del P.P.A. Non recano pregiudizio alla statica dell'immobile mentre comportano modifiche alle facciate esterne ed aumentano le superfici per servizi ed accessori.

Caratteristiche generali dei fabbricati che sono provvisti dei seguenti servizi: allacciamento rete fognaria allacciamento rete elettrica approvvigionamento idrico da acquedotto. Il riscaldamento è autonomo.

/./.

stufe a carbone/legna e gas di città opure con caldaie murali che alimentano piccoli impianti termici di potenza nominale Kcal/h 15000.

Circa le opere abusive realizzate con modalità di esecuzione e varianti di cui all'art.15 della legge 47 Tip. 7 sono:

- Costruzione di una balconata (m.8,30 X 1,00) di n° 10 balconi (2,70 X 1,00) e n° 5 balconcini (1,30 X 1,00) in totale n° 16.

Si fa presente che l'avviso per nulla osta d'opere edilizie n° 41667-618 1930 del Comune di Milano Rip. Ed. Priv. del 18 aprile 1930 rilasciato al sig. Bardella Raffaele e Scanziani Carlotta proprietari dello stabile in MI. via G.C. Abba 27 per l'esecuzione delle opere denunciate è per il fabbricato ad uso abitazione.

Tale generica enunciazione non è confortata da atti di fabbrica corredati da planimetrie con sezioni orizzontali-verticali, misure e prospetti. La dimensione e consistenza del fabbricato oggetto di sanatoria è il piano entro terra e 4 piani fuori terra (P.T. 1° 2° 3°) e soletto con struttura portante in pietre e mattoni. Poichè il Comune di Milano Rip. Ed. Priv. in data 2 maggio 1933 atti 194329/37498 1932 visto il N.O. in data 18 Aprile 1930 atti 41667/1930 con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio dello

/./.

stabile sito al n° 27 di via Cesare Abba di proprietà dei sig. Bardelli Raffaele e Scanziani Carlotta in Bardelli constatata dalle prescrizioni stabilite in linea edilizia dai regolamenti municipali in vigore ed essendo risultato della visita praticata dall'Ufficio sanitario comunale che detti locali sono provvisoriamente sciolti e sani IL PODESTA' dichiara Nulla Osta siano occupati i seguenti locali dello stabile suddetto dal giorno 2 maggio 1933. in avanti e secondo la destinazione rispettivamente precisata:

Nuovi a Piano terra n° 1 locale uso bottega
" " " " 3 locali uso abitazione
" " " " 1 W.C.
" " primo piano " 5 locali uso abitazione
" " " " 1 W.C.
" " secondo piano 5 locali uso abitazione
" " " " 2 W.C.
" " terzo piano " 5 locali uso abitazione
" " " " 2 W.C.

Datate 6.12.1939 le planimetrie di tutte le U.I. sono state denunziate al Catasto e S.T.E per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana.

Come da Vostro consiglio tale domanda di sanatoria viene inoltrata in attesa di Vostro esame e relative disposizioni circa l'invio di altre domande di con-

/./.

candono.

In fede

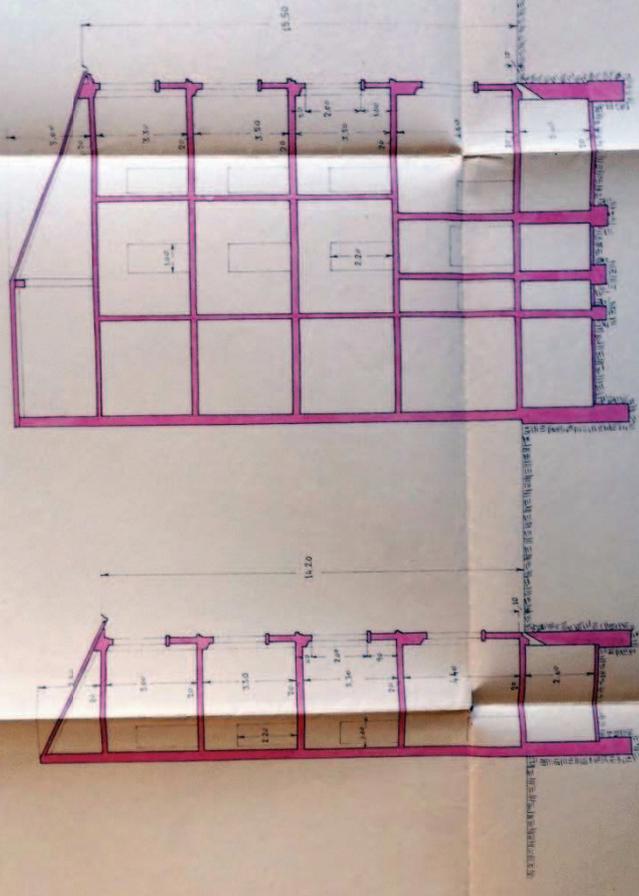
Milano 30 Dicembre 1986

MEZZI FIORINO



- PROPRIETA' SIG. BARDELLI RAFFAELE -  
VIA GIUSEPPE CESARE ABBA  
- MILANO -

SEZIONE TRASVERSALE 0-P  
SCALA 1:100



ING. GIUSEPPE CERABOLINI  
Via ... N. 58  
Tel. ... - MILANO 1984

*ing. Cerabolini*

*Bardelli Raffaele*  
*Cesare Giuseppe*  
*Abba*



ORIGINALI

trattone in atti

RELAZIONE DI CONSEGNA  
Milano, 10 DIC. 1990

paghe L. 7.50 per  
colli e diritti di segreteria.

L'INCARICATO  
di *[firma]*

il sottoscritto, nella sua qualità  
di *PRM*  
2937/97/82

schiara di aver ritirata copia  
sulla presente e n. *[ ]* tpi.

(FIRMA LEGGIBILE)  
*[firma]*

Milano, 10 DIC. 1990

TRASMESSA COPIA  
AL COMANDO ZONA  
*DERGANO*

TRASMESSA COPIA  
ALLA ZONA DI DECENTR.  
*7*

IL DIRETTORE DI SETTORE  
*[firma]*

AUTORIZZAZIONE ai sensi del Capo IV° della legge n. 47/85 e successive  
modificazioni

COMUNE DI MILANO  
N. 001875  
AUTORIZZAZIONE

COMUNE DI MILANO  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA  
UFFICIO CONDONO

ATTI 427/199 | 142775 | 86  
Milano, 07 SET. 1990

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE  
in Via MAZZOTTI, 27

IL SINDACO

Vista la domanda di condono presentata in data 31/12/86  
atti p.n. (B n. progressivo 6746500623);  
Vista la documentazione alla stessa allegata;  
Visto l'art. 31 della legge 28.2.1985, n. 47;  
Vist *[ ]*

Visto il disposto dell'art. 35 - lett. e) - della legge 47/85, in relazione al  
quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata (denuncia variazione -  
nuova denuncia - n. *[ ]* in data *[ ]* della  
partita n. 5504 foglio 125 mapp. 7-8 sub. 124,  
M; 1; 11-16-18

Fatti salvi i diritti di terzi.  
Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della legge 28.2.1985, n. 47.

RILASCIATA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA  
al richiedente SIG. BIFFI CARLO  
C.F. BFF CAR 052947362  
residente in *comune* MILANO  
via CARNERALI, 104

A/3 - S.888 - 1929 - 9-1985 - TIPOGRAFIA COMUNALE

per le seguenti opere: MODIFICHE DI FACCIATA IN CORSO DIETERA, CONGIUN-  
STENTI NELLA FORMAZIONE DI BALCONI, ANFURI PIANI - CREA-  
ZIONE DI TRE CANTINE PERTINENZIALI E DI VANI AD USO DE-  
POSITO AL PIANO CANTINATO COLLEGATI CON I SOPRABANDI  
DEI NEODI, AL PIANO TERRENO.

come da t.p. allegata che si allega *[ ]* in copia con i numeri della presente concessione in  
sanatoria e di cui fa *[ ]* parte integrante.

IL SINDACO per delega  
L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA  
Dott. *[firma]*

IL CAPO UFFICIO  
*[firma]*

L'ASSISTENTE DI SETTORE  
*[firma]*

LETTERA DEL COMUNE DI MILANO

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 15 giugno 2022

**MONTINARO Silvia**  
silvia.montinaro@inpec.eu

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 302512 del 30/05/2022 - Via MANZOTTI LUIGI 27**

In riferimento all'istanza in oggetto si comunica che, gli atti P.G. 181807.400/1992, non risultano essere depositati presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia. Le consigliamo, pertanto di rivolgersi al Municipio di competenza.

Si comunica inoltre che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 127462.400/1992 risultano irreperibili.

La informiamo infine che per gli altri fascicoli oggetto di richiesta, la trattazione è tutt'ora in corso.

Cordiali saluti.

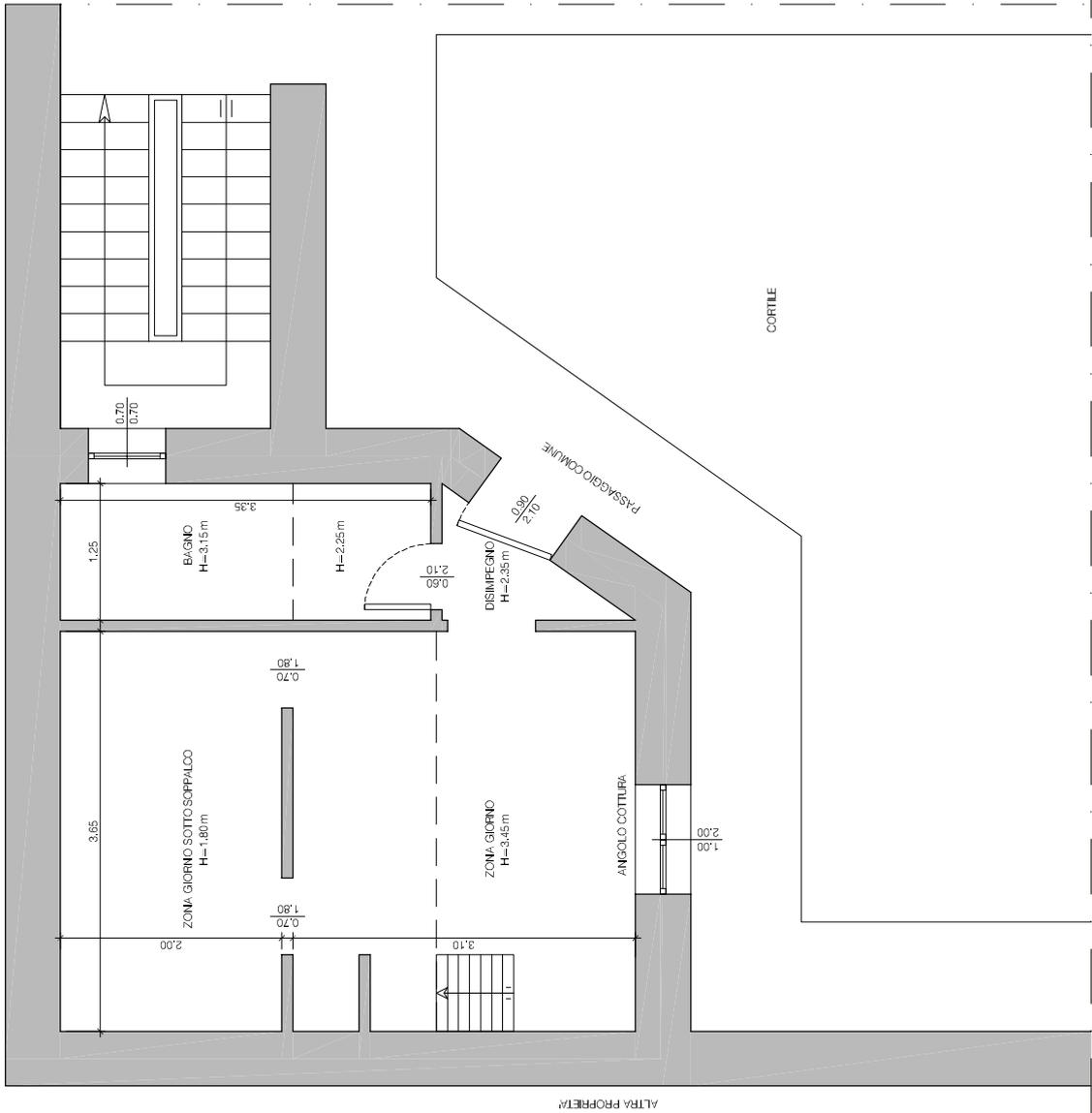
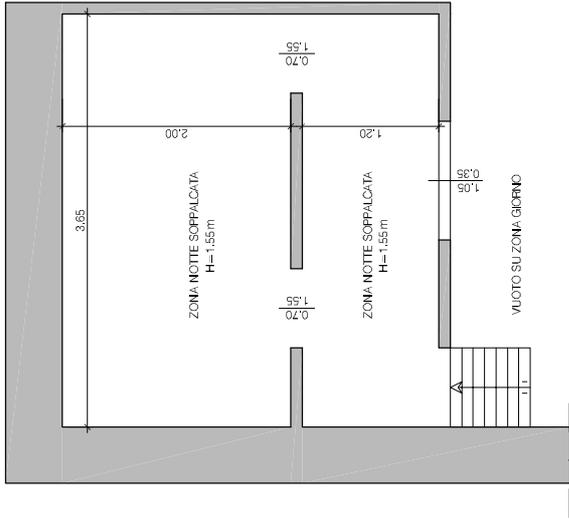
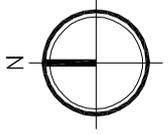
IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI  
Roberto Laganà

(firmato digitalmente)

**Responsabile:** Di Vincenzo Vittoria  
**Pratica trattata da:** Claudio Mucci

Via Sila, 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





VIA LUIGI MANZOTTI, 27 - MILANO  
RILIEVO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Firmato Da: SILVIA MONTINARO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1486987





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice zona: D31

Microzona: 0

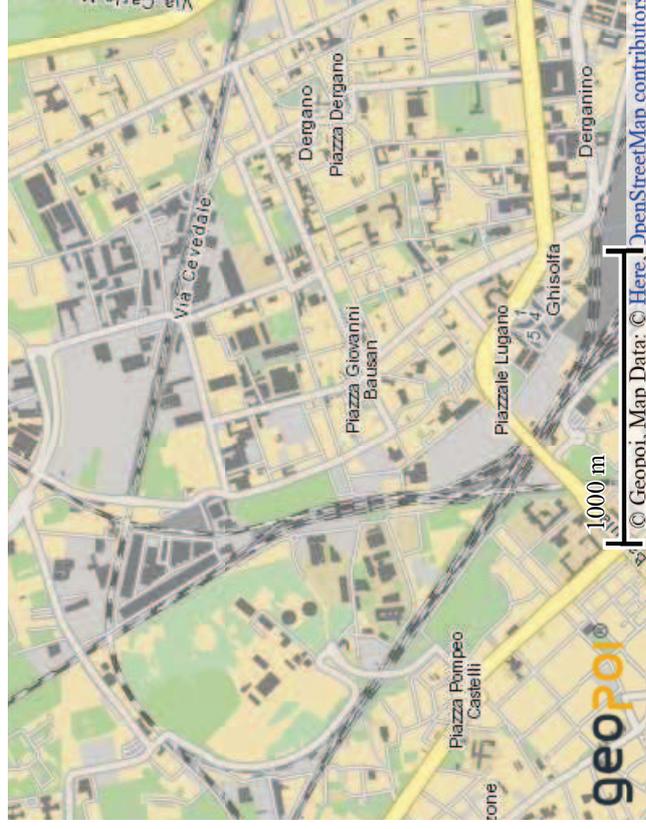
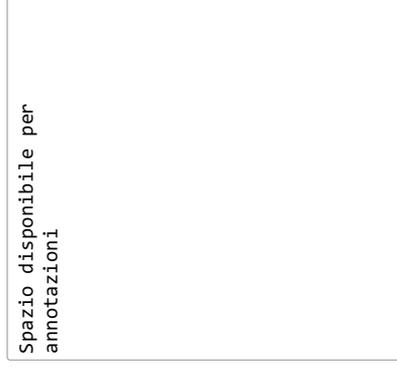
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2750	4100	L	8,5	13,5	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2700	L	5,6	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2500	L	6,1	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	4,5	6	L
Box	Normale	1200	1700	L	5	7,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Città di Milano - Settore NORD

Bovisa - Dergano

Semestre: 1-2022

Categoria	Subzona	U.M.	Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	Unica	€/m²	3400	4800	1500
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	Unica	€/m²	2800	4000	1500
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	Unica	€/m²	2300	3400	1500
Negozi	Unica	€/m²	1500	3200	1500
Uffici	Unica	€/m²	1500	2400	1500
Boxes	Unica	€	18000	28000	1500
Laboratori	Unica	€/m²	1000	1800	1500
Depositi Magazzini S.p.p.	Unica	€/m²	700	1000	1500
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	Unica	€/m²	1000	1500	1500
Capannoni - Opifici vecchi	Unica	€/m²	800	1200	1500
Uffici in stabili direzionali	Unica	€/m²	1900	2800	1500

