

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 119/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6: unità immobiliari in Milano Via Emilio De Marchi n.46

(appartamento al piano terzo e box al piano terra)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**Corpo A

Bene in Milano – Via Emilio De Marchi n.46

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 143, particella 99, subalterno 716

Corpo B

Bene in Milano – Via Emilio De Marchi n.46

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 143, particella 98, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal locatario

Corpo B: al sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dall'affittuario del sub.716

Contratti di locazione in essere

Corpo A: L'immobile risulta locato con un contratto di locazione ad uso abitazione dal 02/10/2023 al 01/10/2027.

Corpo B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 6:

da libero: € 174.000,00

LOTTO 6**(Appartamento al piano terzo e box auto al piano terra)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – Via Emilio De Marchi n.46 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da disimpegno, monolocale, angolo cottura e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 143, particella 99, subalterno 716**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 54 mq escluse aree scoperte 54 mq, rendita euro 340,86

Indirizzo: Via Emilio De Marchi n.46, piano 3

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 mapp.96, altra proprietà al mapp.102, cortile comune al mapp.98, vano scale comune sub.710, altra unità immobiliare sub.715

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

Nessuna.

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – Via Emilio De Marchi n.46 box auto posto al piano terra.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 143, particella 98, subalterno 702**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria 3, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita euro 75,87

Indirizzo: Via Emilio De Marchi n.46, piano T

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

1.9. Coerenze

Da nord in senso orario cortile comune al sub.701, altra unità immobiliare al sub.703, altra proprietà al mapp.100, locale rifiuti comune al sub.701.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D36/Periferica/MAGGIOLINA PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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, ospedale, ristoranti, sede Municipio 2 nel raggio 2 km circa, comando Polizia Locale nel raggio 3 km circa.

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 150 mt automobilistiche 43 (P.za Firenze – P.za Greco), 81 (Lambrate FS M2 – Sesto Marelli M1), 87 (Centrale FS M2 M3 – Villa San Giovanni M1). Stazione ferroviaria di Milano Greco a 150 mt circa con le linee di Trenord S9 (Albairate – Milano – Seregno – Saronno), MXP (Malpensa - Milano -EXPRESS).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km ingresso Autostrada A4 Milano - Venezia con l'uscita di Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso condominiale interno cortile costituito da due edifici uno di un piano fuori terra adibito che ospita i box auto, l'altro a forma di L con una parte a tre piani fuori terra e l'altra a quattro piani fuori terra.

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solai fuori terra in laterocemento;
- facciate: il fabbricato a box risulta al grezzo, mentre quello adibito ad appartamenti presenta facciate in intonaco colore grigio chiaro;
- accesso: l'accesso ai due edifici in cui sono ubicati i beni pignorati avviene attraverso l'androne dello stabile fronte strada, che immette in un cortile comune afferente allo stesso da cui si accede al cortile comune degli immobili oggetto di relazione;
- porta d'accesso: la proprietà in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento non presentano delimitazioni dallo stabile fronte strada;
- copertura: in tegole a doppia falda;
- vano scale: con gradini in serizzo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: quello adibito a box normali, quello adibito ad abitazioni discrete in quanto sono presenti diverse infiltrazioni nel vano scale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Corpo A:

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo, composta da disimpegno, soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate di diversi colori eccetto le pareti dei bagni rivestite in grès di diversi colori;
- pavimenti: piastrelle di grès di diversi colori;
- infissi esterni: in alluminio di colore bianco con doppi vetri completati da persiane in alluminio color marrone chiaro;
- porte d'accesso: portoncino di tipo blindato;

- porte interne: in legno di colore bianco;
- imp. citofonico: presente, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente, ma non per uso cucina, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: costituiti da lavabo, doccia e vaso, dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: presente di tipo a split con unità esterna, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h.min 2,15 m circa e h.max. 3,05 m. circa;
- condizioni generali: ottime.

Corpo B:

Box autorimessa posto al piano terra.

Box auto:

- porta d'accesso: non presente;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di calcestruzzo;
- imp. elettrico: non presente
- altezza dei locali: m.2,40 circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili sono situati nell'area periferica nord-est di Milano e più precisamente nel Quartiere Greco facente parte del Municipio 2.

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 dei beni**

Al momento del sopralluogo degli immobili, effettuato il 19/09/2024, è stato possibile verificare che risultavano occupati dal Sig. [REDACTED]. L'appartamento in forza di contratto di locazione, il box senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura al sub.716 e avente la debitrice esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 3. Il contratto ha validità dal 02/10/2023 al 01/10/2027.

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura al sub.702 e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 3.

4. PROVENIENZA (all. 5)**4.1. Attuali proprietari****Beni al mapp.98 e al mapp.99**

proprietaria per la quota di 1/1 dal 28/11/2014.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Edoardo Rinaldi di Milano in data 28/11/2014 n. 4210/2297 rep. trascritto a Milano 1 in data 03/12/2014 ai nn.61384/44590.

4.2. Precedenti proprietari**Bene al mapp.98**

- in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21256/14003.
- proprietaria per la quota di 111/1620, proprietario per la quota di 74/1620, proprietario per la quota di 74/1620 in forza di denuncia di successione di deceduto il 23/07/2009. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21260/14007.
- proprietario per la quota di 144/1620, proprietario per la quota di 72/1620, proprietario per la quota di 72/1620 in forza di

denuncia di successione di _____ deceduta il 11/09/2003. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21257/14004.

- _____ proprietaria per la quota di 144/1620, _____ proprietario per la quota di 144/1620 in forza di denuncia di successione di _____ deceduto il 11/04/1994. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21258/14005.
- _____ proprietario per la quota di 189/1620, _____ proprietaria per la quota di 189/1620, _____ proprietario per la quota di 1566/12960, _____ proprietaria per la quota di 189/1620, _____ proprietario per la quota di 189/1620 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini di Milano in data 02/04/1985 n.44997 rep. Trascritto a Milano 1 in data 24/04/1985 ai nn.14271/10857.
- _____ proprietario per la quota di 288/1620, _____ proprietaria per la quota di 288/1620, _____ proprietaria per la quota di 288/1620 in forza di denuncia di successione di _____ deceduta l'08/04/1961. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21259/14006.
- In periodo ultraventennale l'immobile risulta di _____ proprietaria per la quota di 864/1620, _____ proprietario per la quota di 378/1620, _____ proprietario per la quota di 378/1620.

Bene al mapp.99

- _____ in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21256/14003.
- _____ proprietaria per la quota di 1416/12960, _____ proprietario per la quota di 944/12960, _____ proprietaria per la quota di 944/12960, _____ proprietario per la quota di 944/12960 in forza di denuncia di successione di _____ deceduto il 23/07/2009. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21260/14007.
- _____ proprietario per la quota di 1116/12960, _____ proprietario per la quota di 558/12960, _____ proprietario per la quota di 558/12960 in forza di denuncia di successione di _____ deceduta il 11/09/2003. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives Iannacone di

Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn.21257/14004.

- proprietaria per la quota di 1116/12960, proprietario
per la quota di 1116/12960 in forza di denuncia di successione di deceduto
il 11/04/1994. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives
Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data
11/04/2011 ai nn.21258/14005.
- proprietario per la quota di 783/12960,
 proprietaria per la quota di 783/12960,
proprietario per la quota di 1566/12960, proprietaria per la quota
di 1566/12960, proprietario per la quota di 1566/12960 in forza di atto
di compravendita in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini di Milano in data 02/04/1985
n.44997 rep. Trascritto a Milano 1 in data 24/04/1985 ai nn.14271/10857.
- proprietaria per la quota di 432/12960,
proprietario per la quota di 432/12960, proprietaria per la quota di
432/12960, proprietario per la quota di 432/12960,
proprietario per la quota di 432/12960 in forza di denuncia di successione di
 apertasi il 12/03/1976, registrata a Milano al n.4586/76, trascritta il 20/04/1978
ai nn.13602/11650. Manca l'accettazione dell'eredità.
- proprietario per la quota di 1800/12960,
proprietaria per la quota di 1800/12960, proprietaria per la quota di
1800/12960 in forza di denuncia di successione di deceduta
l'08/04/1961. Accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott.ssa Maria Nives
Iannacone di Seregno in data 24/03/2011 n.64358/23150 rep. Trascritto a Milano 1 in data
11/04/2011 ai nn.21259/14006.
- In periodo ultraventennale l'immobile risulta di
proprietaria per la quota di 5400/12960, proprietaria per la quota
di 2160/12960, proprietario per la quota di 2700/12960,
 proprietario per la quota di 2700/12960.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Simona Guerra Notaio in Cinisello Balsamo alla data del 02/05/2024, 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 immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 04/03/2025 e 06/03/2025 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 29/07/2014 ai nn. 40155/6102 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Edoardo Rinaldi di Milano in data 25/07/2014 rep. 4004/2193

a favore di

contro

terzo datore d'ipoteca

Importo ipoteca € 2.295.000,00 di cui € 1.350.000,00 di capitale, € 675.000,00 di interessi, € 270.000,00 di spese

Grava tra gli altri sugli immobili oggetto di pignoramento.

Ipoteca volontaria iscritta il 29/07/2014 ai nn. 40156/6103 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Edoardo Rinaldi di Milano in data 25/07/2014 rep. 4004/2193

a favore di

contro

terzo datore d'ipoteca

Importo ipoteca € 1.402.500,00 di cui € 825.000,00 di capitale, € 412.500,00 di interessi, € 165.000,00 di spese

Grava tra gli altri sugli immobili oggetto di pignoramento.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 13/09/2017 ai nn. 64045/11288 derivante da ruolo a firma Agenzia delle Entrate Riscossione in data 12/09/2017 rep. 10411/6817

a favore di

contro

Importo ipoteca € 279.665,28 di cui € 139.832,64 di capitale

Grava tra gli altri sugli immobili oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 05/02/2024 rep. 1173 trascritto a Milano 1 il 12/02/2024 ai nn.9241/6896 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Grava tra gli altri sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si segnala che l'unità immobiliare mapp.98, sub.708, oggetto del pignoramento, è stata variata con pratica Docfa del 06/11/2024 da destinazione F/1 e a B.C.N.C. generando i subb.709 (rampa d'accesso dal cortile comune al vano scale comune) e 710 (area comune oggi sottostante il balcone dell'unità immobiliare mapp.99 sub.711)

- **Altre trascrizioni**

Ordinanza di sequestro conservativo del 12/04/2021 rep. 14291 trascritta a Milano 1 il 30/04/2021 ai nn.33049/22922 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Grava tra gli altri sugli immobili oggetto di pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito delle ispezioni sintetiche delle formalità eseguite in data 04/03/2025 e 06/03/2025 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO

Gli immobili, come riferito dalla Iorio Amministrazioni Srls che amministra lo stabile di Via Emilio De Marchi n.46 fronte strada, non hanno amministratore allo stato attuale.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli stabili di cui sono parte quanto pignorato vennero originariamente edificati in data anteriore a 1° settembre 1967.

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Milano in ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) **(all.7)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui sono ubicati gli immobili:

- Licenza per opere edilizie del 10/01/1939 atti n.180063/29873-1938
- Licenza per opere edilizie del 25/03/1954 atti n.11228/4079-1954
- Autorizzazione in sanatoria del 30/04/1990 atti n. 174737/113803/86
- Denuncia d'inizio attività del 21/02/2011 P.G. 131710/2011
- Denuncia d'inizio attività in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non risulta presente nessun certificato di abitabilità/agibilità in quanto non risulta mai presentata la certificazione di collaudo e conformità delle opere al progetto.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme da quanto presentato con la D.I.A. in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014 in quanto presenta un diverso layout distributivo interno.

Sono sanabili: l'abuso della diversa distribuzione interna è sanabile attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione e di oneri professionali a discrezione del professionista.

- il box auto risultava conforme alla D.I.A. in variante del 08/04/2014 P.G. 238763/2014

Si segnala inoltre che a livello condominiale si dovrà prevedere di presentare una pratica paesaggistica in quanto l'ultima presentata con la D.I.A. in variante del 08/04/2014 P.G.

238763/2014 aveva ricevuto dal comune parere contrario.

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 la distribuzione interna dei locali.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata.

Costi stimati: € 800,00.

- il box auto risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, 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:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	54,0	100%	54,0
		54,0		54,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.9)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona D36/Periferica/MAGGIOLINA PARCO TROTTER, LEONCAVALLO che dà quotazioni da 2.300,00 a 3.100,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale e da 1.700,00 a 2.500,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2024 – Settore Nord/Greco che dà quotazioni da 3.000,00 a 4.200,00 €/mq per Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio e da 19.000,00 a 32.000,00 € per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 3.000,00 €/mq per appartamenti e di circa 1.800,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO 6

Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	54,0	€ 3.000,00	€ 162.000,00
				€ 162.000,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	14,0	€ 1.800,00	€ 25.200,00
				€ 25.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- **VALORE LOTTO 6** € 187.200,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 9.360,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.800,00
- Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 174.040,00

arrotondato

€ 174.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, 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 sui beni 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.CRITICITA' 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, dei Creditori Intervenuti e alla Debitrice Esecutata a mezzo posta ordinaria 1.

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: 06/03/2025

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Documentazione edilizia
- 9) Quotazioni immobiliari

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 119/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6: unità immobiliari in Milano Via Emilio De Marchi n.46

(appartamento al piano terzo e box al piano terra)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**Corpo A

Bene in Milano – Via Emilio De Marchi n.46

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 143, particella 99, subalterno 716

Corpo B

Bene in Milano – Via Emilio De Marchi n.46

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 143, particella 98, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal locatario

Corpo B: al sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dall'affittuario del sub.716

Contratti di locazione in essere

Corpo A: L'immobile risulta locato con un contratto di locazione ad uso abitazione dal 02/10/2023 al 01/10/2027.

Corpo B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 6:

da libero: € 174.000,00

da occupato: € 121.800,00

LOTTO 6**(Appartamento al piano terzo e box auto al piano terra)****9. STIMA****9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.9)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona D36/Periferica/MAGGIOLINA PARCO TROTTER, LEONCAVALLO che dà quotazioni da 2.300,00 a 3.100,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale e da 1.700,00 a 2.500,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2024 – Settore Nord/Greco che dà quotazioni da 3.000,00 a 4.200,00 €/mq per Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio e da 19.000,00 a 32.000,00 € per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 3.000,00 €/mq per appartamenti e di circa 1.800,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO 6**Corpo A:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	54,0	€ 3.000,00	€ 162.000,00
				€ 162.000,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	14,0	€ 1.800,00	€ 25.200,00
				€ 25.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 6	€ 187.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.360,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.800,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 174.040,00
arrotondato	€ 174.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 121.800,00
Ricorre il caso	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento al sub.716 attualmente risulta locato con un canone di locazione pari a 400,00 € mensili. Il canone di locazione richiesto risulta congruo rispetto a quanto previsto dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona D36/Periferica/MAGGIOLINA PARCO TROTTER, LEONCAVALLO che dà quotazioni da 6,90 a 9,50 €/mq mese per le abitazioni di tipo economico in stato normale, infatti, il canone attuale è pari a 7,40 €/mq mese.

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, dei Creditori Intervenuti e alla Debitrice Esecutata a mezzo posta ordinaria 1.

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: 06/03/2025

l'Esperto Nominato



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 119/2024

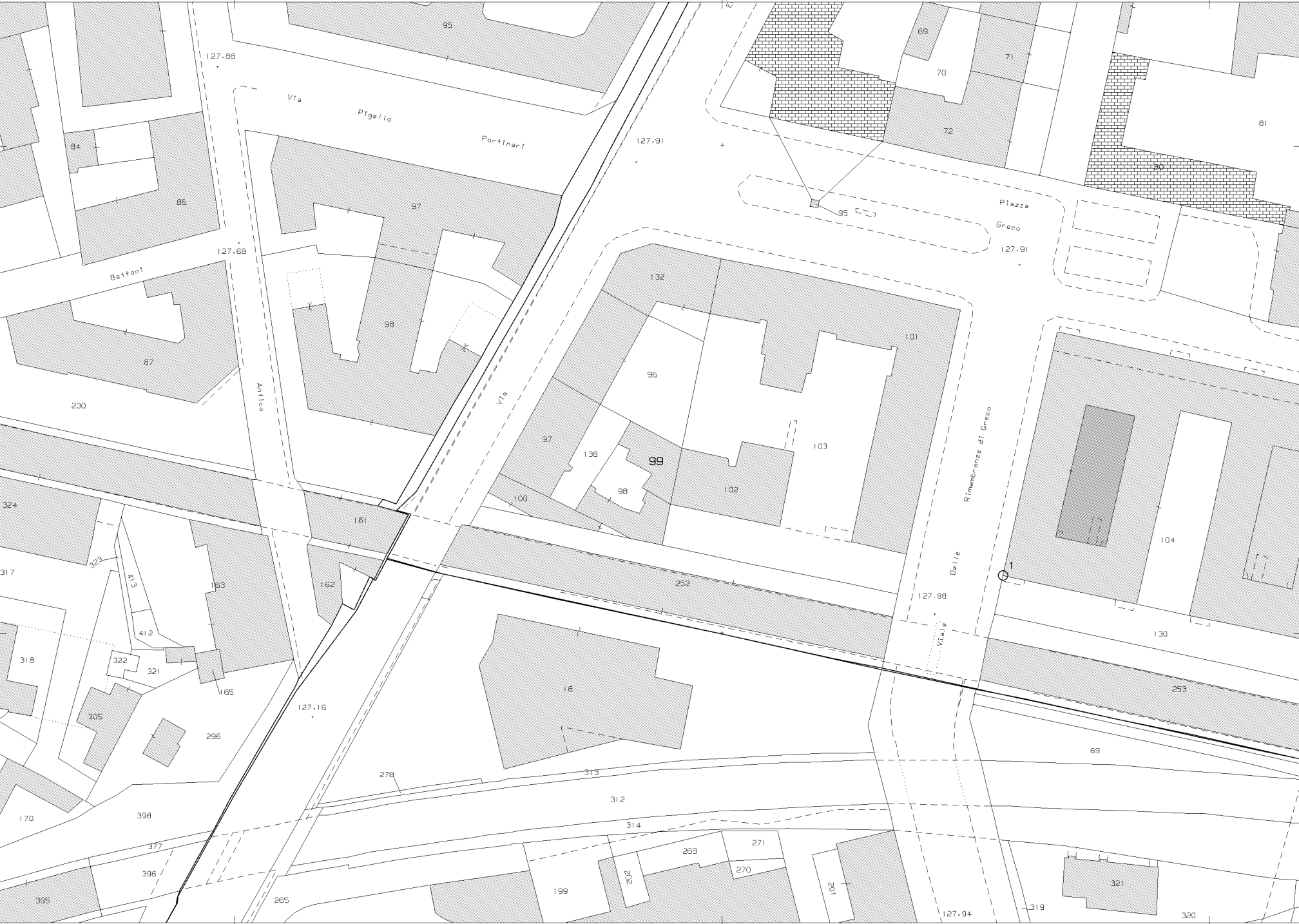
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6: unità immobiliari in Milano Via Emilio De Marchi n.46

(appartamento al terzo primo e box al piano terra)

ALLEGATO 2: Documentazione catastale



N=5038700

E=1516400

1 Particella: 99

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0583183 del 06/11/2013

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

Via Emilio De Marchi

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 143

Particella: 99

Subalterno: 716

Compilata da:

Rovedatti Devis

Iscritto all'albo:

Geometri

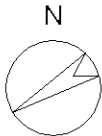
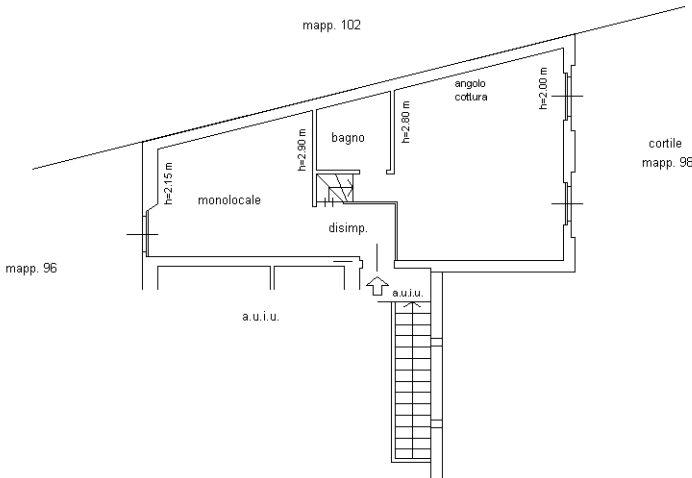
Prov. Sondrio

N. 1558

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0075924 del 17/02/2014

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

Via Emilio De Marchi

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 143

Particella: 98

Subalterno: 702

Compilata da:

Rovedatti Devis

Iscritto all'albo:

Geometri

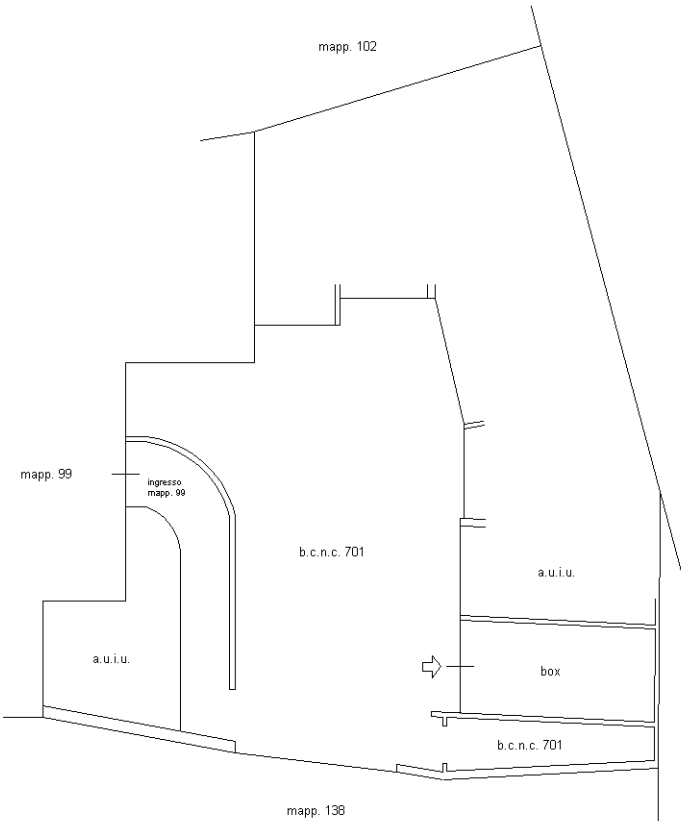
Prov. Sondrio

N. 1558

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h=2.40 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2024 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 143 - Particella 98 - Subalterno 702 >
VIA EMILIO DE MARCHI n. 46 Piano T

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 3: Documentazione fotografica

Foto esterno:



Foto 1. Stabile al civico 46 di Via Emilio De Marchi da cui si accede all'edificio interno cortile



Foto 2. Androne d'ingresso



Foto 3. Edificio in cui è ubicato l'appartamento



Foto 4. Cortile comune (mapp.98 sub.701) e fabbricato in cui è ubicato il box

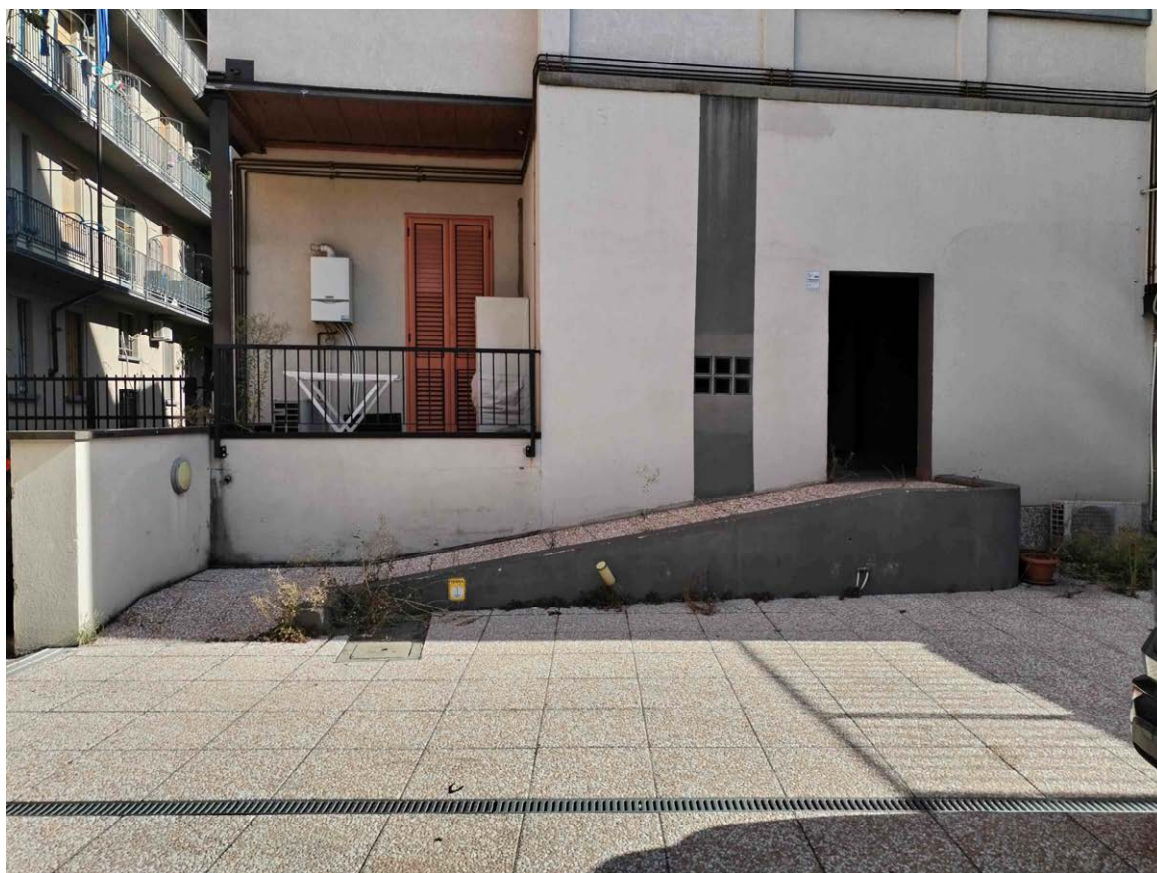


Foto 5. Rampa d'accesso comune al vano scale comune (mapp.98 sub.709)

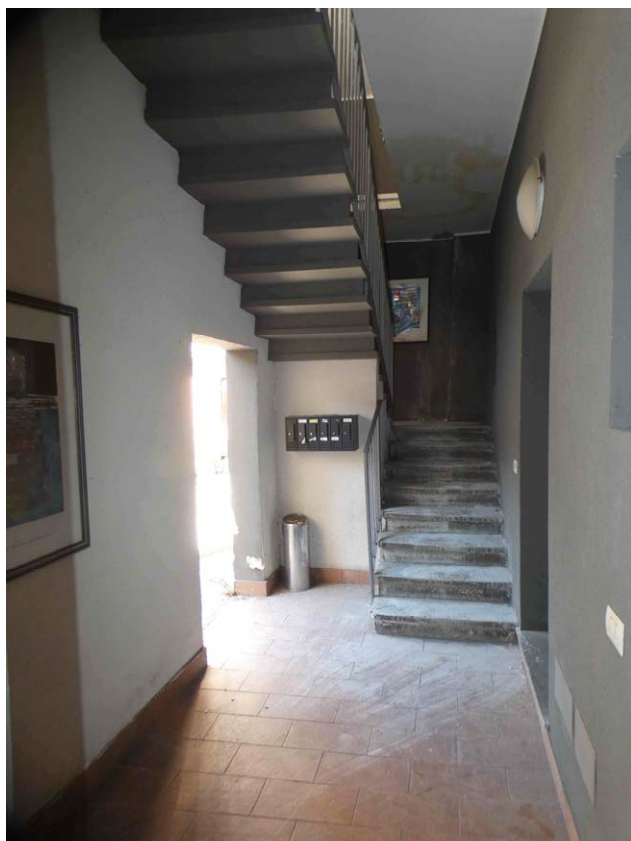


Foto 6. Vano scale comune (mapp.99 sub.710)



Foto 7. Porta d'accesso all'appartamento

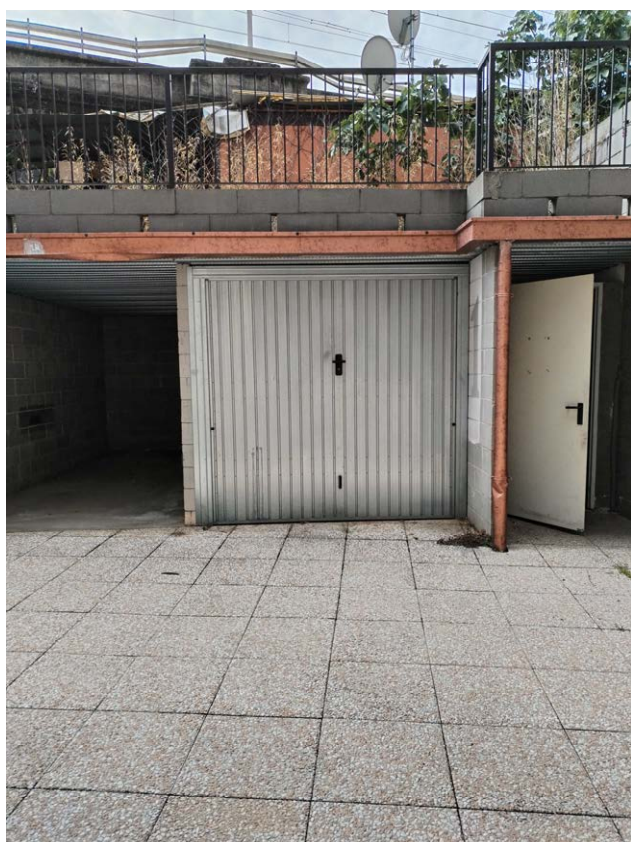


Foto 8. Portone d'accesso al box

Foto interne: appartamento



Foto 9. Ingresso



Foto 10. Scala d'accesso alla zona giorno



Foto 11. Soggiorno/pranzo



Foto 12. Soggiorno/pranzo



Foto 13. Angolo cottura



Foto 14. Camera 1



Foto 15. Bagno



Foto 16. Bagno



Foto 17. Camera 2



Foto 18. Camera 2

Foto interne: box



Foto 19. Box

ALLEGATO 5: Atto di provenienza

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 11/10/2024 Ora 22:45:05

Ispezione telematica

per titolo telematico

Richiedente MNTSLV

Ispezione n. T347348 del 11/10/2024

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 61384

Registro Particolare 44590

Data di presentazione 03/12/2014

Documento composto da 17 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

80052590587

Organizzazione IT:RNLD74S22H501V

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/

In data 28 novembre 2014. -----

----- **VENDITA** -----

Tra le società: -----

----- con unico socio, con sede in Milano, piazza De Angeli Ernesto n. 9, Capitale Sociale di Euro 10.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di MILANO, numero di iscrizione corrispondente al C.F.

per la carica presso la sede sociale che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico in rappresentanza della società stessa, munito degli occorrenti poteri di rappresentanza e gestionali spettanti per la carica e in forza di delibera dell'Assemblea in data 27 novembre 2014 il cui verbale per estratto certificato conforme in data odierna dal dott. Edoardo Rinaldi, Notaio in Milano, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; -----

.
.)
,
.)
.)
.)
.)

to per la carica presso la sede sociale che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico in rappresentanza della società stessa, munito degli occorrenti poteri di rappresentanza e gestionali spettanti per la carica e in forza di delibera dell'Assemblea in data 27 novembre 2014 il cui verbale per estratto certificato conforme in data odierna dal dott. Edoardo Rinaldi, Notaio in Milano, si allega al presente atto sotto la lettera "B"; -----
si conviene e stipula quanto segue: -----

Art 1 - CONSENSO E OGGETTO -----

, come rappresentata, -----

----- vende -----

alla società POLIMIBO-RE S.R.L. società unipersonale, che come rappresentata accetta ed acquista, la proprietà dei seguenti immobili: -----

1.1) MILANO VIA EMILIO DE MARCHI N. 46 -----

immobili siti in Comune di Milano, con accesso da via Emilio De Marchi n. 46 attraverso il portico d'ingresso e precisamente nel corpo interno: -----

a) fabbricato da cielo a terra costituito da sei appartamenti ai piani primo, secondo e terzo oltre vespaio aerato al piano terra, aventi accesso da scala esterna. -----

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di Milano, in forza di scheda di variazione per ampliamento, ristrutturazione

zione, frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 6 novembre 2013 al n. 133523.1/2013 (protocollo n. MI0583183), come segue: -----

- foglio **143**, mappale **99**, subalterno **711**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 511,29; -----

- foglio **143**, mappale **99**, subalterno **712**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 511,29; -----

- foglio **143**, mappale **99**, subalterno **713**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 511,29; -----

- foglio **143**, mappale **99**, subalterno **714**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 511,29; -----

- foglio **143**, mappale **99**, subalterno **715**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, R.C. Euro 284,05; -----

- foglio **143**, mappale **99**, subalterno **716**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, R.C. Euro 340,86. -----

Gli enti comuni risultano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come bene comune non censibile con il foglio **143**, mappale **99**, subalterno **710**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. T-1-2-3, senza redditi. -----

CONFINI dell'intero fabbricato in un sol corpo (in contorno da nord in senso orario): -----

area al mappale 96, fabbricato al mappale 102, fabbricato box al mappale 98, area al mappale 98 e area al mappale 138;

b) fabbricato da cielo a terra composto da sei vani ad uso autorimesse, pertinentziali agli appartamenti sopra indicati. Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di MILANO, in forza di scheda di variazione per ampliamento, frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 17 febbraio 2014 al n. 12898.1/2014 (protocollo n. MI0075924), come segue: -----

- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **702**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, mq 13, R.C. Euro 75,87; -----

- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **703**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, mq 12, R.C. Euro 70,03; -----

- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **704**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, mq 14, R.C. Euro 81,70; -----

- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **705**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, mq 36, R.C. Euro 210,09; -----

- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **706**, VIA EMILIO DE MARCHI n. 46, P. T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe

7, mq 12, R.C. Euro 70,03; -----
- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **707**, VIA EMILIO DE
MARCHI n. 46, P. T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe
7, mq 11, R.C. Euro 64,20; -----

- foglio **143**, mappale **98**, subalterno **708**, VIA EMILIO DE
MARCHI n. 46, P. T, categoria Area Urbana, senza rendita. ----
L'area nuda pertinenziale risulta distinta nel Catasto Fab-
bricati del Comune di Milano come bene comune non censibile
con il foglio **143**, mappale **98**, subalterno **701**, VIA EMILIO DE
MARCHI n. 46, P. T, senza redditi. -----

CONFINI di tutti i box con l'area nuda pertinenziale in un
sol corpo (in contorno da nord in senso orario): -----
fabbricato al mappale 99, area al mappale 103, proprietà di
terzi, proprietà al mappale 100, area al mappale 138; -----

1.2) MILANO VIALE BEATRICE D'ESTE N. 22 -----

porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Co-
mune di Milano, viale Beatrice d'Este n. 22 e precisamente:
locale ad uso deposito posto al piano interrato, censito al
Catasto Fabbricati di Milano, in forza di scheda di divi-
sione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 3 marzo 2011 al n. 18139.1/2011 (protocollo n. MI0184286), come segue: -----

foglio **526**, mappale **6**, subalterno **701**, viale Beatrice d'Este
n. 22, P. S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, mq.
5, R.C. Euro 27,89. -----

CONFINI (in contorno da nord in senso orario): -----
proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi,
cortile, enti comuni; -----

1.3) SONDRIO GALLERIA PARRAVICINI -----

porzione immobiliare in Comune di Sondrio facente parte del-
lo stabile denominato "Condominio Campello Est" ricompreso
fra la via Parravicini, la via Boffalora e la via privata
Ugo Cerletti con accesso dalla Galleria Parravicini e preci-
samente: -----

appartamento ad uso abitazione al piano terzo composto da
ingresso, cucina, camera e bagno, con annesso vano cantina
al piano secondo interrato. -----

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di SONDRIO,
in forza di scheda presentata all'Agenzia del Territorio di
Sondrio in data 28 febbraio 1967, come segue: -----

foglio **32**, mappale **457**, subalterno **32**, VIA NICOLÒ`
PARRAVICINI, P. S2-3, categoria A/2, classe 3, vani 3, R.C.
Euro 333,11. -----

CONFINI: -----
dell'appartamento: -----

a nord muri perimetrali, prospetto su area di pertinenza
condominiale, ad est e a sud appartamento di proprietà di
terzi sub. 33, ad ovest appartamento di proprietà di terzi
sub. 31; -----

della cantina: -----

ad est muri perimetrali, a sud autorimessa di proprietà di terzi sub. 49, ad ovest corridoio comune di accesso e cantina di proprietà di terzi. -----

I confini sono stati ricavati dall'atto di vendita in data 16 settembre 2002, n. 50241/13399 di repertorio a rogito del notaio Maria Nives Iannaccone di Seregno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 1 in data 23 settembre 2002 al n. 2425 serie 1 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 26 settembre 2002 ai numeri 13952/11703. -----

Le porzioni immobiliari in oggetto appaiono graficamente rappresentate nelle planimetrie sopra indicate che in copia si allegano al presente atto, in un unico plico, sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale. -----

La parte venditrice, quale intestataria delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, dichiara ai sensi dell'articolo 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali sopra indicati e delle planimetrie qui allegate. La parte acquirente conferma la conformità di dette planimetrie allo stato di fatto. -----

Le parti danno atto che quanto in contratto è catastalmente intestato alla parte venditrice e che l'intestazione catastale è conforme con le risultanze dei Registri Immobiliari. Le parti danno atto che le unità immobiliari insistenti sul mappale 98 in oggetto sono state denunciate in Catasto con modalità conformi a quelle previste dal Decreto Ministeriale 19 aprile 1994 n. 701 e pertanto dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito in legge 13 maggio 1988 n. 154. Inerisce le porzioni immobiliari site in Comune di Milano Viale Beatrice d'Este e in Comune di Sondrio in oggetto, la rispettiva proporzionale quota di comproprietà dei vani e servizi comuni condominiali a' sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod. Civ.. In particolare, prende atto la parte acquirente che sono enti comuni del fabbricato del quale fanno parte per le porzioni immobiliari site in Comune di Sondrio, la galleria coperta in piano terra, il terrazzo di copertura dell'intero fabbricato condominiale, le scale con i relativi pianerottoli di collegamento fra tutti i piani dell'edificio in oggetto, i vani ove sono installati gli ascensori, l'area annessa al fabbricato condominiale posta in direzione ovest, il locale ove è installata la centrale termica in piano secondo-interrato, il locale ove è installata la centrale idrica in piano secondo interrato. -----

Quanto forma oggetto del presente contratto è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attiva e passiva, apparente e

non apparente, come spetta alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del possesso e come alla stessa pervenuto.

ART. 2 - PREZZO -----

La presente vendita è fatta ed accettata per il convenuto prezzo di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero) oltre I.V.A. pari ad Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) e quindi per complessivi Euro 825.000,00 (ottocentoventicinquemila virgola zero zero). -----

Per la regolazione di detta complessiva somma la parte acquirente si accolla e fa proprio il debito residuo del mutuo di originari Euro 825.000,00 (ottocentoventicinquemila virgola zero zero) e di capitale residuo pari ad Euro 825.000,00 (ottocentoventicinquemila virgola zero zero) alla data odierna, erogato da Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni, con sede in Bergamo, in forza dell'atto in data 25 luglio 2014 n. 4005/2194 di repertorio a rogito del Notaio Edoardo Rinaldi di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 28 luglio 2014 n. 17873 serie 1T, garantito da ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30 luglio 2014 ai numeri 7525/777, nonchè presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 29 luglio 2014 ai numeri 40156/6103. -----

Le parti si danno reciproco atto della solidarietà fiscale inerente i pagamenti dei tributi fiscali e si dichiarano a conoscenza delle relative normative anche di natura penale disciplinanti il pagamento degli stessi. -----

Dichiara altresì la parte acquirente di ben conoscere ed accettare i patti e condizioni contenuti nell'atto di mutuo sopra citato obbligandosi ad adempiere tutti gli obblighi ivi assunti dalla parte mutuataria. -----

Così regolato l'intero prezzo della presente vendita, la parte venditrice espressamente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----

Le parti convengono che il prezzo complessivo sia imputabile alle porzioni immobiliari compravendute come segue: -----

- Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) ciascuno agli appartamenti in Milano Via Emilio De Marchi n. 46 distinti in catasto con il foglio 143 mappale 99 subalterni 711, 712, 713 e 714; -----

- Euro 74.000,00 (settantaquattromila virgola zero zero) ciascuno agli appartamenti in Milano Via Emilio De Marchi n. 46 distinti in catasto con il foglio 143 mappale 99 subalterni 715 e 716; -----

- Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) ciascuno ai vani autorimesse in Milano Via Emilio De Marchi n. 46 distinti in catasto con il foglio 143 mappale 98 subalterni 702, 703, 704, 706 e 707; -----

- Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) al vano auttorimessa in Milano Via Emilio De Marchi n. 46 distinto in catasto con il foglio 143 mappale 98 subalterno 705; -----
- Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) al locale da uso deposito in Milano Viale Beatrice d'Este n. 22 distinto in catasto con il foglio 526 mappale 6 subalterno 701; -----
- Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) all'appartamento in Sondrio. -----

ART. 3 - PROVENIENZA -----

Quanto in contratto è pervenuto alla parte venditrice nel seguente modo: -----

quanto agli immobili in Milano Via Emilio De Marchi n. 46: ---
con atto di vendita in data 24 marzo 2011, n. 64358/23150 di repertorio in autentica della dott.ssa Maria Nives Iannaccone, Notaio in Seregno, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Desio in data 11 aprile 2011 al n. 3767 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 11 aprile 2011 ai numeri 21256/14003. -----

La parte venditrice dell'atto di provenienza in data 24 marzo 2011, sopra citato, signori -----

-----, in qualità di proprietari di singole unità immobiliari facenti parte del condominio al quale partecipano anche terzi condomini, sito in Milano via Emilio De Marchi n. 48 distinto con il foglio 134 mappale 96, per quanto di loro spettanza, consentiva alla parte acquirente società ----- di mantenere le finestre attualmente posizionate sul lato nord del fabbricato insistente sul mappale 99 che si affacciano sull'area nuda al mappale 96, consentendo altresì: -----

- di realizzare sulle aree oggetto della vendita uno o più fabbricati senza limiti di altezza né di superficie, secondo gli strumenti urbanistici di volta in volta vigenti; -----
- di aprire altre finestre sul lato nord del fabbricato insistente sul mappale 99, in tutti i piani in quantità e dimensioni tali da consentire il miglior sfruttamento edilizio che lo strumento urbanistico consentisse di edificare. Veniva pertanto concessa, a' sensi dell'art. 1059 c.c., la relativa servitù a carico dell'area nuda distinta con il mappale 96 e a favore del fabbricato insistente sul mappale 99 inerente quanto sopra; -----

quanto all'immobile in Milano Viale Beatrice d'Este n. 22, fra maggior consistenza: -----

con atto di vendita in data 21 settembre 2010, n. 63887/22812 di repertorio a rogito della dott.ssa Maria Nives Iannaccone, Notaio in Seregno, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Desio in data 23 settembre 2010 al n. -----

10463 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 23 settembre 2010 ai numeri 56867/37016. -----

Nell'atto in data 31 luglio 1957, n. 55030/14336 di repertorio a rogito Notaio Angelo Carpani, registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 10 agosto 1957 al n. 6257 vol. 1176 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano con nota in data 5 ottobre 1957 ai numeri 39605/32950, si dava atto di quanto segue: -----

"Il cortile dello stabile è oggetto a regime di comunione a sensi dell'art. 44 del Regolamento Comunale di Igiene insieme con gli altri stabili di via Beatrice d'Este n. 20 e 24 e con la proprietà Immobiliare Annabella al mappale 1/e ed in dipendenza di convenzione intervenuta tra le varie proprietà e il Comune di Milano con atto in data 18 dicembre 1956 n. 14720 di repertorio del dr. Aldo Ferrari. -----

La parte acquirente (signor

.....) si dichiara edotta del passaggio carraio e pedonale come da scrittura in data 16 ottobre 1954 n. 9202 di repertorio del dr. Ferrari, trascritta a Milano in data 5 novembre 1954 al numero 33218 e si dichiara pure edotta che l'autorimessa retrostante ha l'uso preminente del cortile della casa comprendente quanto qui venduto con diritto di applicazione di decorose insegne luminose sulla facciata verso strada della casa"; -----

quanto all'immobile in Sondrio Galleria Parravicini: -----

in forza di atto in data 10 settembre 2010, n. 1240/700 di repertorio a rogito del dott. Edoardo Rinaldi, Notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 15 settembre 2010 al n. 2955 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Sondrio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 20 settembre 2010 ai numeri 10822/8342. -----

La parte acquirente prende atto delle riserve di diritti, servitù ed oneri di seguito indicati e così come costituiti nell'atto in data 21 agosto 1968 n. 43309 di repertorio in autentica del dott. Carlo Cao, Notaio in Sondrio, ivi registrato in data 6 settembre 1968 al numero 8394, vol. 169 Mod. 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio con nota in data 13 settembre 1968 ai numeri 718-6510/1982-5833 e precisamente: -----

- riserva a favore del

..... quale originario ed esclusivo proprietario dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, della proprietà dell'area adiacente l'intero fabbricato condominiale stesso, rivolta in direzione nord ed est; -----

- attribuzione in favore dei condomini del fabbricato urbano, di cui fa parte l'appartamento oggetto del presente at-

to, delle servitù di veduta e di transito a carico dell'area adiacente l'edificio medesimo sui lati nord ed est, riservata in proprietà a favore del predetto signor Rebai Giulio;
- obbligo a carico del predetto signor Rebai Giulio di sollevare i condomini dell'intero fabbricato in cui si trova la porzione immobiliare in oggetto da ogni spesa relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area adiacente l'edificio stesso in direzione nord ed est, di proprietà del predetto -----

- riserva a favore del predetto ----- dei diritti di comproprietà relativi al muro di confine fra l'intero fabbricato in cui si trova la porzione immobiliare in oggetto e l'edificio adiacente in direzione sud, nonchè della piena ed esclusiva proprietà del terrazzo posto al primo piano in corrispondenza dell'angolo est-sud; -----

- riserva a favore del predetto ----- del diritto di collegare i piani primo e secondo interrato dell'edificio in oggetto, con immobili adiacenti di proprietà dello stesso, con esclusione a carico dei condomini del succitato fabbricato denominato "Condominio Campello Est" della facoltà di richiedere ----- indennizzi o di presentare opposizione; -----

- diritto a favore dei proprietari degli appartamenti posti ai piani primo, secondo e terzo, in corrispondenza dell'angolo rivolto in direzione sud-ovest di incorporare il terrazzo annesso agli appartamenti suindicati nel locale corrispondente con la realizzazione di una vetrata da posare a regola d'arte, con l'inerente facoltà di eseguire le relative opere in ogni momento e anche a cura dei rispettivi aventi causa e senza obbligo di comunicare alcun preavviso agli altri condomini; -----

nonchè di quanto costituito in virtù di scrittura privata in data 13 luglio 1970 n.59015 di repertorio in autentica del Dott. Carlo Cao, Notaio in Sondrio, ivi registrata in data primo agosto 1970 al numero 8979 vol.182 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio in data 13 agosto 1970 ai numeri 5265/4698 e precisamente: -----

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'intero fabbricato urbano di cui al mappale 457 del foglio 32 e a carico della rampa di accesso al piano primo interrato del fabbricato urbano denominato "Condominio Campello Ovest", del corridoio di accesso alle autorimesse site nel piano primo interrato del medesimo fabbricato e della rampa di accesso alle autorimesse poste al piano secondo interrato sino alla porta di comunicazione tra il secondo piano interrato del fabbricato denominato "Condominio Campello Ovest" ed il secondo piano interrato del fabbricato denominato "Condominio Campello Est"; -----

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fabbricato urbano di cui al mappale 457 del foglio 32, a carico

delle strade e delle corti ricomprese nell'area di pertinenza dell'intero fabbricato urbano denominato "Condominio Campello Ovest"; -----

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'intero fabbricato urbano, denominato "Condominio Campello Ovest" e a carico delle corti e degli anditi facenti parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato urbano insistente sul mappale 457 del foglio 32. -----

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni contenuti negli atti in data 24 marzo 2011, 21 settembre 2010 e 10 settembre 2010, sopra meglio citati. -----

ART. 4 - EFFETTI E CONSEGNA -----

Proprietà, possesso e godimento passano alla parte acquirente da oggi e ciò per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi. -----

La parte venditrice dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari sopra descritte non sono attualmente locate a terzi. -----

ART. 5 - EVIZIONE - GARANZIE -----

La parte venditrice nel prestare garanzia per tutti i casi di evizione a' sensi di legge dichiara che quanto venduto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, non gravato da pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per le seguenti formalità: -----

a) ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di Euro 2.040.000,00 (duemilioniquarantamila virgola zero zero) presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 23 settembre 2010 ai numeri 56868/11973 nonchè presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 27 settembre 2010 ai numeri 11091/1709, a garanzia della restituzione di un'apertura di credito dell'importo di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) concessa dalla Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa per azioni, con sede in Sondrio, codice fiscale 00053810149, gravante sulla porzione immobiliare sita in Comune di Sondrio nonchè sulla porzione immobiliare sita in Comune di Milano viale Beatrice d'Este n. 22 e distinta con il subalterno 701, ipoteca che si lascia sussistere; -----

b) ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di Euro 646.000 (seicentoquarantaseimila) presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 30 maggio 2011 ai numeri 33366/6203, a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario dell'importo di Euro 380.000 (trecentoottantamila) concesso dalla Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa per azioni, gravante su tutte le porzioni immobiliari site in Comune di Milano Via De Marchi

n. 46 nonchè sulla porzione immobiliare sita in Comune di Milano Viale Beatrice d'Este n. 22 e distinta con il subalterno 701, ipoteca che si lascia sussistere; -----

c) ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di Euro 2.550.000 (duemilionicinquecentocinquantamila) presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 4 ottobre 2012 ai numeri 49903/7432, a garanzia della restituzione di un finanziamento dell'importo di Euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) concesso dalla Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa per azioni, gravante, fra maggior consistenza, sui fabbricati siti in Comune di Milano Via De Marchi n. 46, ipoteca che si lascia sussistere; -----

d) pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 18 giugno 2014 ai numeri 6028/4995, a carico della società e a favore del , con sede in Sondrio, codice fiscale 93004270141, gravante sulla porzione immobiliare sita in Comune di Sondrio; -----

e) ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di Euro 2.295.000,00 (duemilioniduecentonovantacinquemila virgola zerozero) presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 29 luglio 2014 ai numeri 40155/6102 nonchè presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Sondrio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30 luglio 2014 ai numeri 7524/776, a garanzia della restituzione di un finanziamento di Euro 1.350.000,00 (unmillionetrecentocinquantamila virgola zerozero) concesso dalla

, gravante - fra maggior consistenza - su tutte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, ipoteca che si lascia sussistere; -----

f) ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di Euro 1.402.500,00 (unmilionequattrocentoduemilacinquecento virgola zero zero) presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 1 con nota in data 29 luglio 2014 ai numeri 40156/6103 nonchè presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Sondrio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30 luglio 2014 ai numeri 7525/777, a garanzia della restituzione del finanziamento di Euro 825.000,00 (ottocentoventicinquemila virgola zero zero) come sopra accollato, concesso dalla

, gravante - fra maggior consistenza - su tutte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto. -----

Si precisa, inoltre, che il fabbricato sito in Comune di Mi-

lano via Emilio De Marchi n. 46, già distinto nel catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 143 mappale 99 subalterni 3, 4 e 5 ed ora distinto con il foglio 143 mappale 99 subalterni da 710 a 716 entrambi compresi, è interessato da atto di asservimento edilizio planivolumetrico, in forza di atto in data 13 aprile 2011, n. 1645/949 di repertorio in autentica del dott. Edoardo Rinaldi, Notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 14 aprile 2011 al n. 8986 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 1 con nota in data 14 aprile 2011 ai numeri 22422/14798, rettificato con atto in data 8 luglio 2011, n. 1851/1076 di repertorio in autentica del dott. Edoardo Rinaldi, Notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 11 luglio 2011 al n. 17012 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 1 con nota in data 14 luglio 2011 ai numeri 45682/30865. -----

Le visure ipotecarie sono state effettuate con l'aggiornamento alla data del giorno 27 novembre 2014. -----

ART. 6 - DICHIARAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE -----

Con riferimento alle vigenti normative urbanistiche ed edilizie: -----

quanto agli immobili in Milano Via Emilio de Marchi n. 46: -----
dichiara la parte venditrice, in persona del

, nella sua citata qualità, che entrambi i fabbricati in oggetto sono stati costruiti in forza di: -----

- licenza per opere edilizie in data 10 gennaio 1939, atti 180063/29873-1938, con riferimento ai due appartamenti originariamente insistenti sul mappale 99; -----

- licenza per opere edilizie in data 25 marzo 1954, atti 11228/4079-1954, con riferimento al vano ad uso autorimessa originariamente insistente sul mappale 99; -----

- autorizzazione in sanatoria in data 30 aprile 1990, atti 174737/113803/86, con riferimento a tutti i vani ad uso autorimessa originariamente insistenti sul mappale 98; -----

e che successivamente alla fine dei lavori, sulle porzioni immobiliari in oggetto, non sono state realizzate modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi fatta eccezione per quelle relative a recupero di sottotetto, traslazione di SLP e ampliamento piano casa, inerenti il fabbricato di cui al mappale 99, per le quali è stata presentata al Comune di Milano denuncia di inizio attività in data 21 febbraio 2011 P.G. 131710/2011 e successiva DIA in variante presentata in data 8 aprile 2014 PG 238763/2014, progr. 6023/2014. I relativi lavori edilizi sono in corso. Garantisce la regolarità della documentazione delle pratiche presentate presso il Comune di Milano. -----

La parte venditrice dichiara di non essere in grado di for-

nire l'attestazione dell'agibilità di quanto venduto e la parte acquirente ne prende atto; -----

quanto all'immobile in Milano Viale Beatrice d'Este n. 22: ---

il _____, nella sua citata qualità, dichiarandosi a conoscenza delle norme previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni mendaci a' sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che le opere di costruzione relative all'intero fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967. -----

Dichiara inoltre che successivamente a tale data non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle per le quali è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 16 settembre 1996 concessione in sanatoria n. 4267. -----

Dichiara altresì che in data 29 giugno 2010 è stata presentata al Comune di Milano una denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 41 della legge regionale 12/05, P.G. 520397/2010, con comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale presentata in data 2 novembre 2011 PG 787.459/2011-0. A tal proposito garantisce che il medesimo Comune non ha fatto richiesta di ulteriore documentazione atta ad interrompere la decorrenza dei tempi necessari per la formazione del silenzio assenso. -----

Garantisce quindi l'agibilità di quanto venduto, nonchè la regolarità della documentazione presentata presso il Comune di Milano, dichiara che non sussistono ostacoli per il buon andamento della pratica; -----

quanto all'immobile in Sondrio Galleria Parravicini: -----

la parte venditrice, in persona del _____

_____, nella sua citata qualità, dichiarandosi a conoscenza delle norme previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni mendaci a' sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che le opere di costruzione relative all'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967. Dichiara inoltre che successivamente a tale data non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle per le quali è stata presentata al Comune di Sondrio - Settore Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata, comunicazione di inizio attività edilizia libera in data 7 novembre 2014. -----

La parte venditrice offre pertanto ogni più ampia garanzia per la piena regolarità urbanistico edilizia di quanto sopra venduto e ciò anche a' sensi ed agli effetti degli artt. 1490-1491-1492 del Cod.Civ.. -----

Le parti dichiarano di essere state informate da me notaio sulla particolare rilevanza del diritto edilizio nei trasfe-

rimenti immobiliari e sulle conseguenze di una eventuale irregolarità. La parte acquirente dichiara di non essersi voluta avvalere di un esperto di propria fiducia per verificare la situazione edilizia di quanto trasferito e di aver ritenuto sufficiente a tal fine la dichiarazione resa dalla parte alienante. -----

ART. 7 - MEDIAZIONE -----

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge n. 223 in data 4 luglio 2006 convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248: -----

la parte venditrice e la parte acquirente, in persona dei _____, nelle loro citate qualità, che si dichiara a conoscenza delle norme previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni mendaci a' sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché delle sanzioni previste dal comma 22 dell'art. 35 del Decreto Legge sopra richiamato, dichiarano di non essersi avvalse per il presente atto dell'opera di un mediatore. -----

ART. 8 - CONDOMINIO - CERTIFICAZIONE ENERGETICA / PRESTAZIONE ENERGETICA - IMPIANTI - TASSA RIFIUTI - IMU -----

Le parti attestano che amministratori dei condomini sono: ----
- Studio Bruno srl con uffici in Milano Via Salasco n. 40, per il fabbricato in Milano Viale Beatrice d'Este n. 22; ----
- Amministrazione di Condominio s.a.s. di Walter Speciali, Galleria Parravicini n. 8 Sondrio, per il fabbricato in Sondrio Galleria Parravicini. -----

Le medesime parti attestano inoltre che per i fabbricati in Milano Via Emilio de Marchi n. 46 non è stato nominato alcun amministratore di condominio. -----

La parte alienante dichiara di essere edotta dell'obbligo di comunicazione di copia autentica del presente atto agli stessi amministratori per gli effetti dell'art. 63 ultimo comma delle disposizione attuative del codice civile e che sino a tale data è responsabile solidalmente per i maturandi oneri condominiali. -----

La società venditrice dichiara che le porzioni immobiliari in Milano Via Emilio De Marchi e quella in Viale Beatrice d'Este sono sprovviste di impianto termico rilevante ai sensi della normativa come comprova, per le porzioni immobiliari in Milano Via Emilio De Marchi distinte con il mappale 99, con dichiarazione rilasciata dal geom. Devis Rovedatti con studio in Sondrio Piazzale Bertacchi n. 25, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "D"; pertanto al presente atto non si applica l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 nonché dall'articolo 25 comma 4 bis della Legge Regione Lombardia 11 dicembre 2006 n. 24 e successive modificazioni e integrazioni. -----

Si allega al presente atto sotto la lettera "E" copia con-

forme dell'attestato di certificazione energetica relativo alla porzione immobiliare in Sondrio, ai sensi del Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e successive modificazioni nonché a' sensi degli articoli 25 e 27 della Legge Regionale Lombardia 11 dicembre 2006 n. 24 e successive modifiche e integrazioni. -----

La classe energetica di tale appartamento è la "G". -----

La parte alienante dichiara e garantisce che l'attestato è ancora valido ed efficace non essendoci stati dalla data del suo rilascio interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la relativa classe energetica. La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. -----

Le parti si dichiarano edotte dell'obbligo di comunicazione agli uffici pubblici competenti inerente l'imposta IMU (Imposta Municipale Unica) e la tassa rifiuti. -----

Con riferimento al Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37: -----

- le parti, di comune accordo, convengono di escludere la garanzia di conformità di tutti gli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari sopra indicate alla vigente normativa in materia di sicurezza; -----

- la parte acquirente esonera la parte alienante dall'obbligo della consegna della certificazione e della documentazione inerente gli impianti delle porzioni immobiliari sopra descritte. -----

ART. 9 - SPESE -----

Imposte e spese del presente atto annesse e dipendenti, si convengono a carico della parte acquirente. -----

ART 10 - DICHIARAZIONI FISCALI -----

Il trasferimento delle porzioni immobiliari site in Comune di Milano Via Emilio de Marchi n. 46 e in Sondrio Galleria Parravicini è soggetto ad I.V.A. ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223. -----

In particolare si tratta di cessione di fabbricati ristrutturati dalla odierna parte venditrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di cinque anni. -----

Con particolare riferimento ai box-garage in Milano Via Emilio de Marchi n. 46 come sopra venduti si precisa che gli stessi non sono soggetti alla normativa fiscale relativa alla cessione dei beni strumentali, perchè costituiscono pertinenze degli appartamenti uso abitazione in Milano Via De Marchi n. 46 oggetto del presente atto e pertanto sono soggetti alla medesima disciplina fiscale relativa a questi ultimi. -----

La vendita del locale deposito in Milano Viale Beatrice d'Este n. 22 è relativo al trasferimento di un fabbricato stru-

mentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categoria catastale C/2), esente da I.V.A, in quanto trasferimento posto in essere da impresa che non ha eseguito i lavori di costruzione ovvero che non ha eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, a favore di soggetto che agisce nell'esercizio di attività rientrante nell'ambito di applicazione dell'I.V.A e per il quale la parte venditrice NON intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma n. 8ter, punto d) D.P.R. 633/1972. -----

Si da atto, pertanto, che il trasferimento di detto locale deposito sarà esente da IVA ed assoggettato ad imposta di registro in misura fissa, ad imposta di trascrizione con l'aliquota del 3% e ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%. -----

N. 4210 DI REPERTORIO

N. 2297 DI RACCOLTA -

----- AUTENTICA DI FIRME -----

Certifico io sottoscritto Dr. Edoardo Rinaldi, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che i signori: -----

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la propria firma in calce all'atto che precede in margine ai fogli intermedi nonchè sugli allegati C e D. -----

Di tale atto io Notaio ho dato lettura ai summenzionati signori. -----

Io Notaio attesto inoltre che i

, nelle loro citate qualità, dichiarandosi a conoscenza delle norme previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ha reso alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui al Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, art. 35 comma 22, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 nonché il solo

quelle relative alle dichiarazioni edilizie. ----
La sottoscrizione avviene alle ore dodici e venti. -----
Milano, nel mio studio in Via Clerici n. 1, ventotto novembre duemilaquattordici. -----

[illegible]

ALLEGATO 7: Documentazione urbanistica

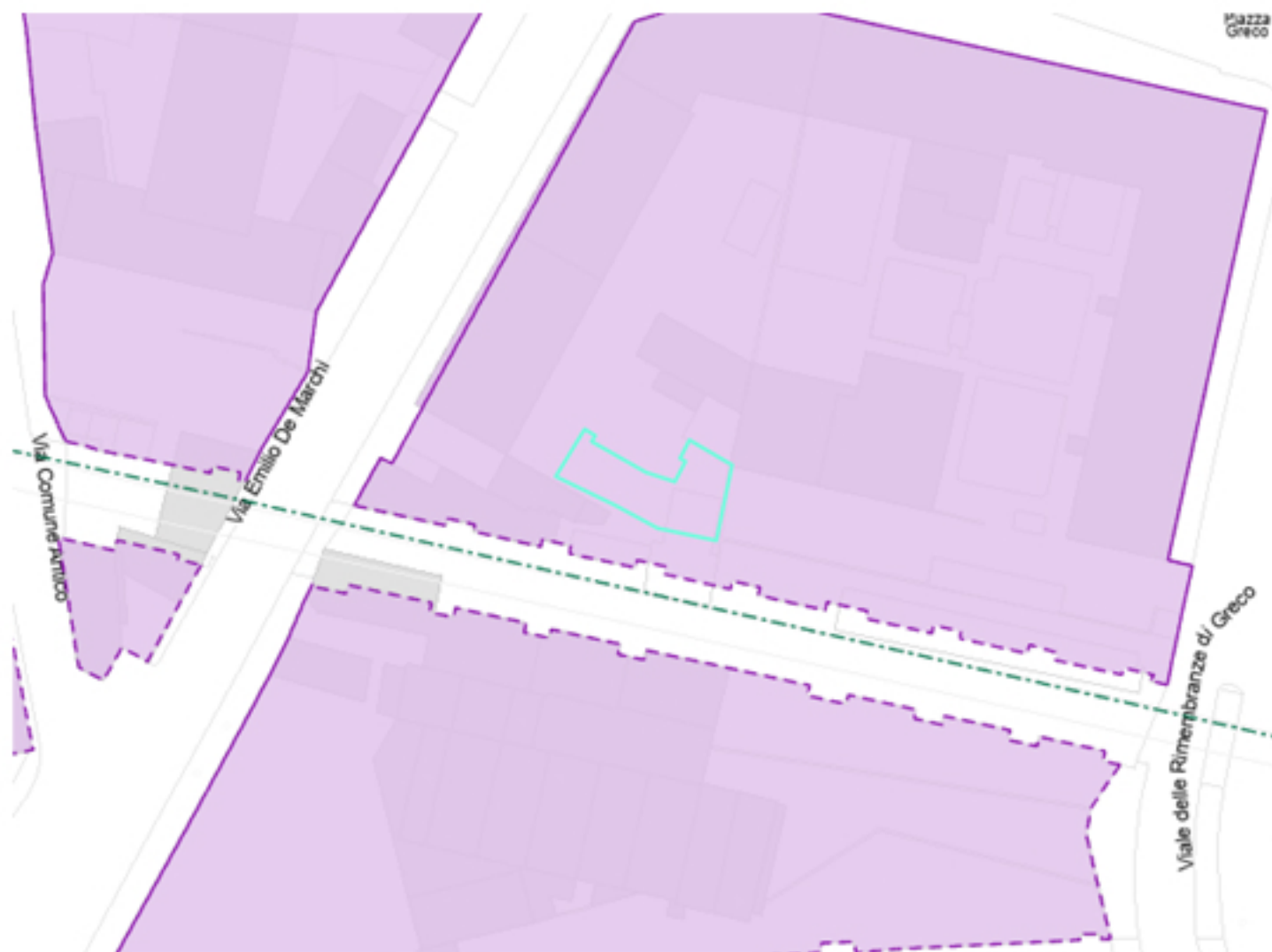


Tavola R03 - Indicazioni morfologiche

TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a)
- NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.2.a.i)
- TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.ii)

NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Fronti edifici

- Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)
- Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)

- Edifici
- Aree pertinenziali

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)

- Giardini e aree verdi

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo (Art. 19.2.b)

- Edifici
- Aree pertinenziali

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo ristrutturazione edilizia e in tal caso col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)

- Edifici

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)

- Edifici
- Aree pertinenziali

Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini

- Art. 19.3.b

ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE

Insiemi urbani unitari

- Art. 21.6

Morfologie tessuti

- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)
- Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)
- Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)
- Tipologia rurale (Art. 21.5)
- Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)

ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Fronti edifici

- Allineamento di almeno 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio aperto entro l'involuppo limite (II) (Art. 23.2.a)
- Annettramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

Tessuti di rinnovamento urbano

- Art. 23

DOTAZIONI TERRITORIALI

- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 NA PdS)



Tavola R03 - Indicazioni morfologiche

TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a)
- NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.2.a.i)
- TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.ii)

NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Fronti edifici

- Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)
- Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)

- Edifici
- Aree pertinenziali

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)

- Giardini e aree verdi

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo (Art. 19.2.b)

- Edifici
- Aree pertinenziali

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo ristrutturazione edilizia e in tal caso col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospettarne lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)

- Edifici

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)

- Edifici
- Aree pertinenziali

Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini

- Art. 19.3.b

ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE

Insiemi urbani unitari

- Art. 21.6

Morfologie tessuti

- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)
- Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)
- Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)
- Tipologia rurale (Art. 21.5)
- Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)

ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Fronti edifici

- Allineamento di almeno 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio aperto entro l'involuppo limite (II) (Art. 23.2.a)
- Annetramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

Tessuti di rinnovamento urbano

- Art. 23

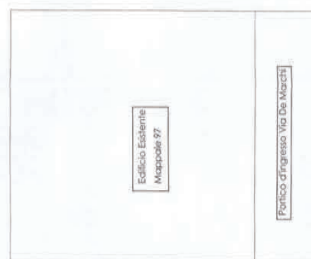
DOTAZIONI TERRITORIALI

- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 NA PdS)

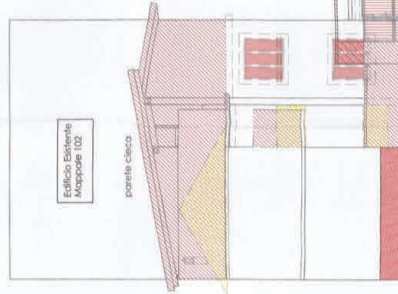
ALLEGATO 8: Documentazione edilizia



PROSPETTO NORD



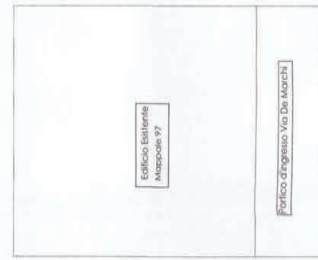
Portico d'ingresso Via De Marchi



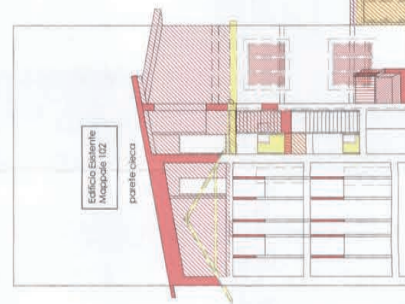
PROSPETTO OVEST



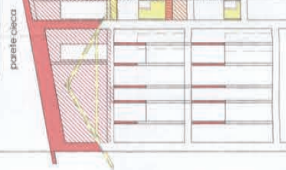
Parallelo cileca



Portico d'ingresso Via De Marchi



Edificio Esistente Mappale 102



parallelo cileca

SEZIONE A-A

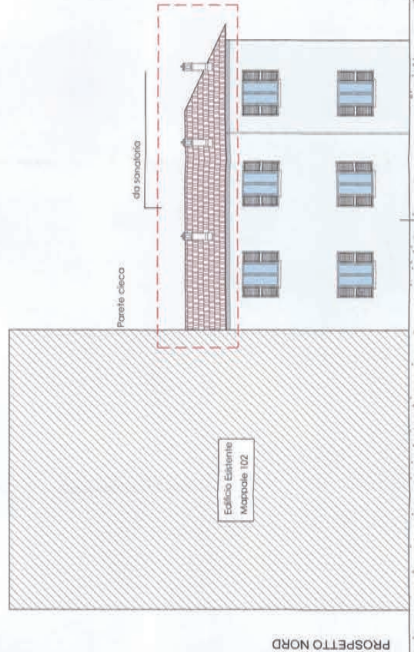
PRO AL QUOTE 97 SETTEMBRE 11
PROSPETTO OVEST ALLA SCALA
DEL 15 MAG 2014
COMUNE DI MILANO
CANTIERE DEL L. 15/05/2011
L. 15/05/2011
L. 15/05/2011

COMUNE DI MILANO
CANTIERE DEL L. 15/05/2011
L. 15/05/2011
L. 15/05/2011

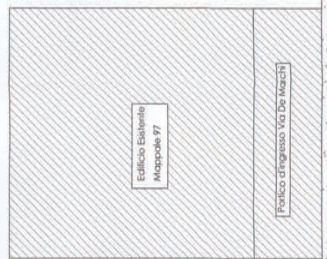
Il Progettista
Il Richiedente
L. 15/05/2011
L. 15/05/2011
L. 15/05/2011

COMUNE DI MILANO
Zona n. 2

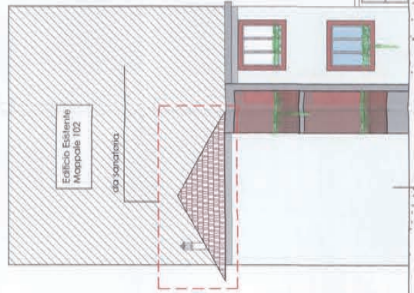
COMMITTENTE:		OGGETTO:		Tavola numero:	
LUCA MILANI ARCHITETTO		Ristrutturazione Edilizia ai sensi art. 27.1 L.R. 12/05		7	
Via De Marchi, 17 - 20121 Milano		VARIANTE A DIA PG 1317102011 - WF 2637/2011		Scale:	
Tel. 02 57 53 72 83		PROSPETTI E SEZIONI CONFRONTO		1:100	
Proprietà		Data:		Marzo 2014	
Via E. De Marchi, 46		Foglio n. 143		Mappale n. 99	



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST

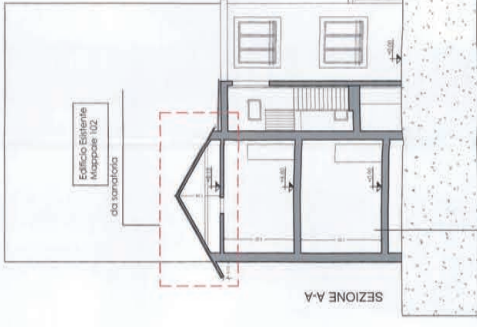


da DIA pp. 1317/102011 - WF 2637/2011

da DIA pp. 1317/102011 - WF 2637/2011



PROSPETTO SUD



SEZIONE A-A

da DIA pp. 1317/102011 - WF 2637/2011

da DIA pp. 1317/102011 - WF 2637/2011

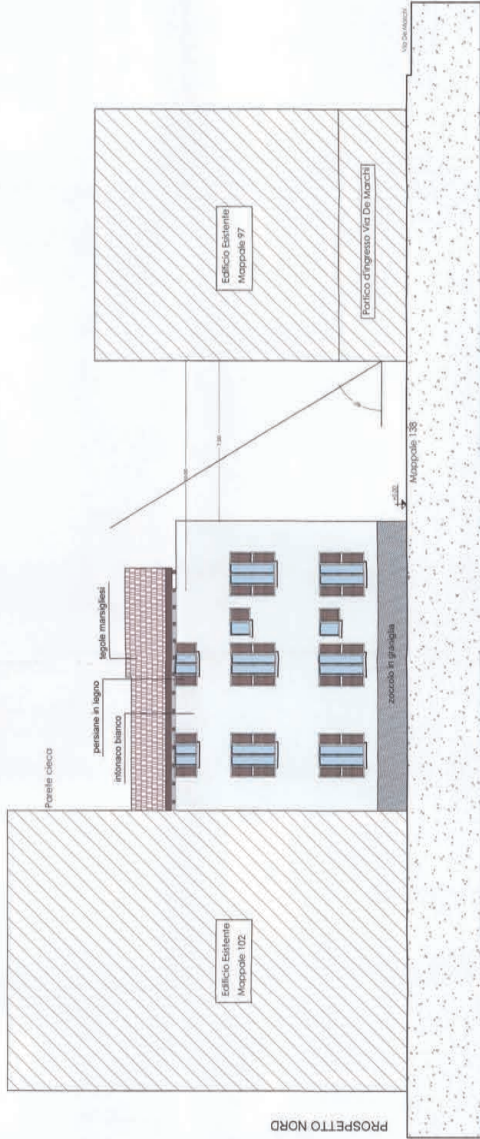
Comune di Milano
Ufficio Urbanistica
Piazzale S. Stefano 1
20121 Milano
Tel. 02/58342111
Fax 02/58342112

DEL 15 MAR 2011
COMUNE DI MILANO
COMMISSIONE PER IL PIANIFICAZIONE
Urbanistica

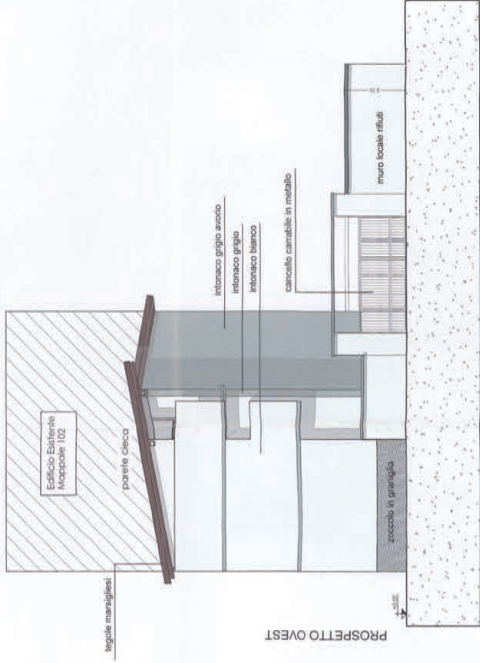
Il Richiedente
Il Progettista
Urbanistica

COMUNE DI MILANO Zona n. 2

COMMITTENTE:		OGGETTO:		Tavola numero:	
LUCA MILANI ARCHITETTO Via De Marchi, 46 20121 Milano Tel. 02/58342111 Fax 02/58342112		Ristrutturazione Edilizia ai sensi art.27.1 L.R. 12/05 VARIANTE A DIA PG 1317/102011 - WF 2637/2011 SEZIONE E PROSPETTI ASSENTITI da DIA: WF 2637/2011 - Sanatoria edilizia: WF 12000/2012		5	
		Proprietà:		Scala:	
		Via E. De Marchi, 46		1:100	
		Mappale n. 99		Data:	
				Marzo 2014	



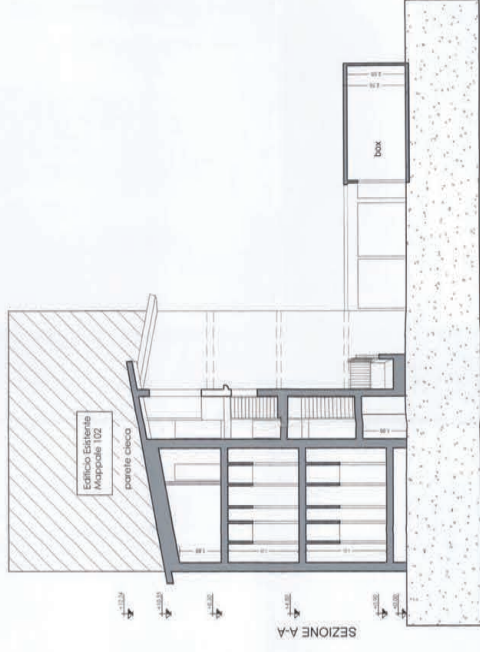
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



SEZIONE A-A

TITOLO AL QUALI SI RIFERISCE IL PROGETTO

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO ESISTENTE

DEL: 15 MAG. 2011

COMUNE DI MILANO

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio



Il Progettista

Il Richiedente

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

COMUNE DI MILANO
Zona n. 2

COMMITTENTE:

OGGETTO:

Ristrutturazione Edilizia ai sensi art.27.1 L.R. 12/05

VARIANTE A DIA PG 1317/102011 - WF 2637/2011

PROSPETTI E SEZIONI VARIANTE

Proprietà:

Tavola numero:

6

Scala:

1:100

Data:

Progettista

Richiedente

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

Settore Urbanistica e Territorio

ALLEGATO 9: Quotazioni immobiliari



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

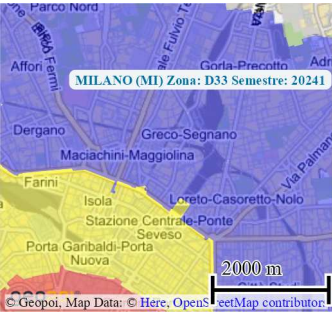
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA,%20PARCO%20TROTTER,%20LEONCAVALLO
Codice zona: D36
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4500	6200	L	13,1	20	L
Abitazioni civili	Normale	3100	4400	L	8,9	13	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3200	4000	L	9,6	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3100	L	6,9	9,5	L
Box	Normale	1700	2500	L	6,5	10,5	L

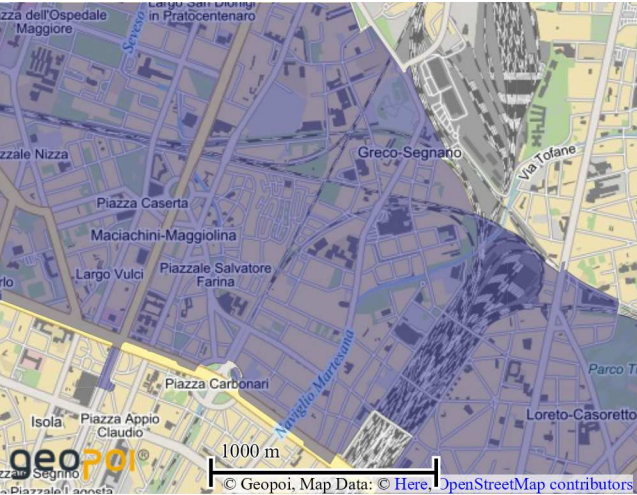
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Città di Milano - Settore NORD

Greco

Semestre: 2-2024

Categoria	Subzona	U.M.	Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	Unica	€/m²	4000	5200	
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	Unica	€/m²	3000	4200	
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	Unica	€/m²	2500	3400	
Negozi	Unica	€/m²	1400	2600	
Uffici	Unica	€/m²	1400	2400	
Boxes	Unica	€	19000	32000	
Laboratori	Unica	€/m²	800	1600	
Depositi Magazzini S.p.p.	Unica	€/m²	550	950	
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	Unica	€/m²	950	1600	
Capannoni - Opifici vecchi	Unica	€/m²	650	1100	
Uffici in stabili direzionali	Unica	€/m²	1800	2800	