

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **708/2021**

Esecutati:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** Monolocale con soffitta - MILANO via della Torre 16



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare: +39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode giudiziario: Dott.ssa Monica Ray  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



## INDICE SINTETICO

**Il bene pignorato consiste in:**

### **LOTTO UNICO**

#### **Dati Catastali**

Bene in MILANO, via della Torre 16

Categoria: A5 [Abitazione di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 199, particella 177, subalterno 72

#### **Stato occupativo**

Il bene risulta libero

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

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

da libero: € 29.000,00

da occupato: € 23.200,00

## **INDICE:**

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO :.....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
3. STATO OCCUPATIVO .....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
6. CONDOMINIO .....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	6
8. CONSISTENZA .....	7
9. STIMA .....	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	9
ALLEGATI .....	9

## LOTTO UNICO

Monolocale sito in via della Torre 16 – MILANO

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Monolocale ad uso abitativo posto In Comune di Milano (MI), via della Torre n. 16, al piano quarto, composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre una soffitta al piano sottotetto.



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 2a)

Intestati: il bene è intestato a (esecutato).

Dati identificativi: **Foglio 199 Particella 177 Subalterno 72**, Partita 37670

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 199 Particella 177

Classamento: Rendita Euro 80,05, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano

Indirizzo: VIA DELLA TORRE n. 16 Piano 4

Dati di superficie: 23 mq

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015.

### 1.4. Coerenze

Del monolocale: Gabinetto comune, ballatoio comune, alto monolocale, via della torre.

Della soffitta: parti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare.

### 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: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: metropolitana a 100 mt fermata MM - Turro.

Collegamento alla rete stradale: a circa 5 km strada A51- Tangenziale Est di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato color paglia;
- accesso: vetrata in ferro colore narrone;
- scala interna: a rampe con gradini in lavagna grezza;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Monolocale ad uso abitativo posto In Comune di Milano (MI), via della Torre n. 16, al piano quarto, composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre una soffitta al piano sottotetto.



Foto A- monolocale ;

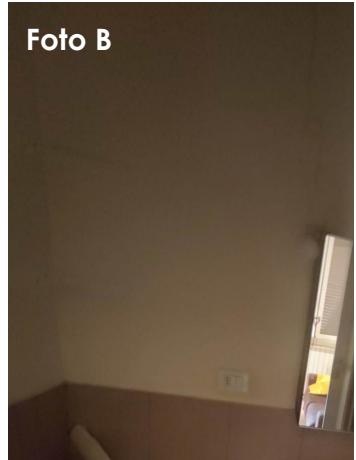


Foto B -Bagno;



Foto C -Soffitta.

#### Appartamento:

- esposizione: Est e Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate , in ceramica nel bagno e cucina ;
- pavimenti: normalmente parquet flottante, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,97 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale periferica , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto alla periferia del commune di Milano (MI).

**2.5. Certificazioni energetiche:** Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il bene risultava libero.

#### **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura.

### 4 PROVENIENZA

#### **4.1. Attuali proprietari**

(esecutato) proprietario dal 7/5/2009 al 28/07/2021 in forza di atto di compravendita notaio Maria Borlone di Milano del 7/5/2009 rep. 75919/12672, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 27/5/2009 ai nn. 26867/16681.

#### **4.2. Precedenti proprietari**

- **Alessandro Branca** proprietario, dal 25/07/2005 al 7/5/2009 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Antonio Gallavresi di Milano del 25/07/2005 rep. 156037/19450, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 24/08/2005 ai nn. 60058/33401.
- **Pin Zambrano Lenin Arnulfo** proprietario, dal 26/3/2003 al 25/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Maurizio Silocchi di Milano del 26/3/2003 rep. 217957, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 1/04/2003 ai nn. 31716/22308.
- **Felice Vasaturo** proprietario, dal 22/01/2002 al 26/3/2003 in forza di decreto di trasferimento immobili effettuato con atto del 22/01/2002 n. 57/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 28/01/2002 ai nn. 5559/4051.
- **PARTIN S.R.L.** proprietaria, dal 28/02/1992 al 26/3/2003 in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Silvana Saija del 28/05/1992 rep. 25590/3302, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 8/06/1992 ai nn. 20914/14015.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA) alla data del 30 luglio 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 4**) alla data del 3 aprile 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 superstitie**  
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** a favore della **Banca Popolare di Lodi Spa**, contro (esecutato), iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 27/5/2009 ai nn. 193293/50909.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** a favore di **Banco Bpm Spa**, contro (esecutato), a trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 28/07/2021 ai nn. 63118/44294.

- **Altre trascrizioni:** nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da STUDIO BOVOLENTA di Bovolenta Monica A. (associato A.N.A.C.I. CON nr. 17016) con studio a Milano in viale Monza n. 152, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,53;

Millesimi per il riscaldamento: riscaldamento autonomo

Millesimi per l'ascensore: 12,133

#### 6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 1° gennaio al 1° dicembre;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: € 612,21

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: € 478,62

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: € 472,62

Spese condominali non pagate negli ultimi due anni: € 1090,83

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

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 condominali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

#### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 2)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967. È poi stata rilasciata una licenza edilizia in sanatoria in data 14 novembre 1989 prot. n. 002386 Atti 357240/139964/86. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi fig. 2) in quanto la forma della soffitta risulta differente e non è indicata una finestra posta diffronite alla porta di ingresso del monolocale e sono state quindi eseguite delle modifiche rispetto al progetto originario. Tali opere consistono in modifiche di opere che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono o il ripristini dei luoghi o l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 3.500,00 euro.



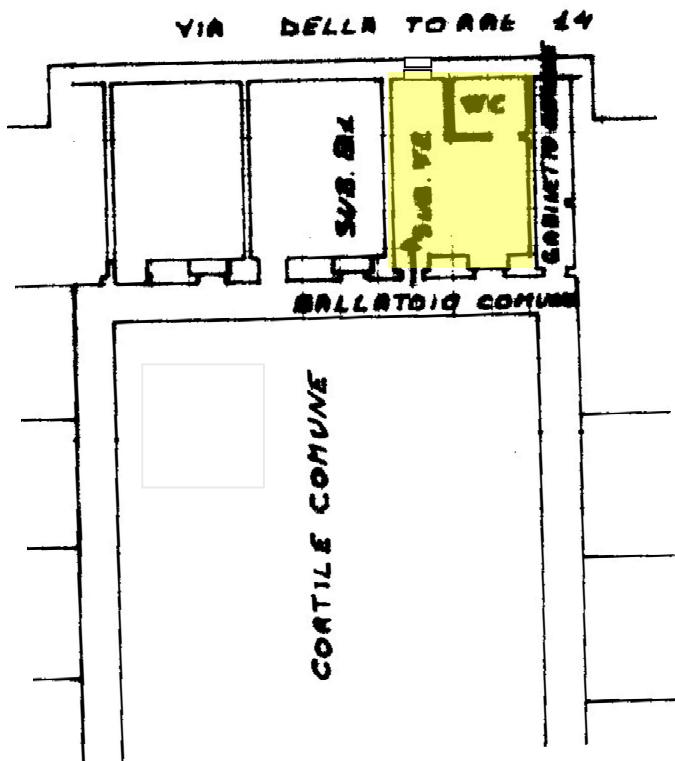
## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

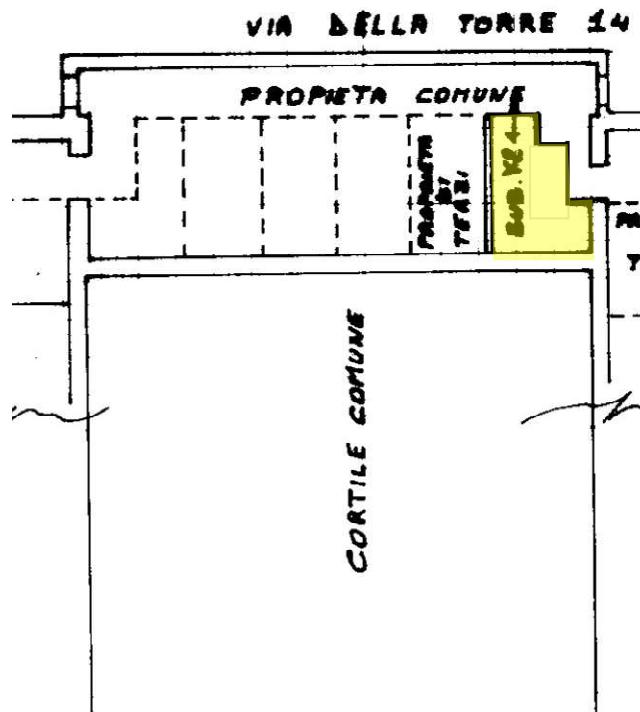
La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. londa</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	20,2	100%	20,2
soffitta	mq.	14,0	20%	2,8
<b>34,2</b>				<b>23,0</b>
mq. lordi				<b>mq. commerciali</b>

PIANO QUARTO



PIANO SOTTOTETTO



**FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e soffitta (evidenziati in giallo)  
sito in via della Torre n.16, Milano (MI).**

## 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 del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D35 – Periferica/MONZA,CRESCENZAGO, GORLA,QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni da 1.300 Euro/mq a 1.700 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Abitazione di tipo economico in normale Stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 1300 / prezzo max. 1700(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 6,0(Euro/mq x mese)

### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A5	23,0	€ 1.500,00	€ 34.500,00
				<b>€ 34.500,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



<b>• VALORE LOTTO</b>	€ 34.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.725,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00

**Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 29.275,00  
**arrotondato** **€ 29.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 23.200,00

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile de quo costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'eseguitato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 8/04/2022

I'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



### ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Ispezione Ipotecaria



Foto n. 1 – Prospetto edificio



Foto n. 2 – Ingresso al condominio

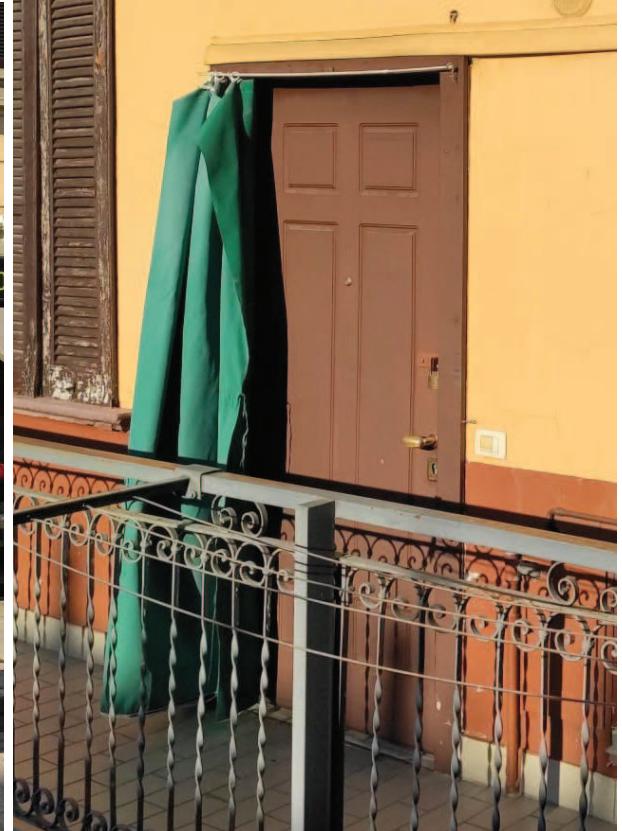


Foto n. 3 – ingresso all'appartamento



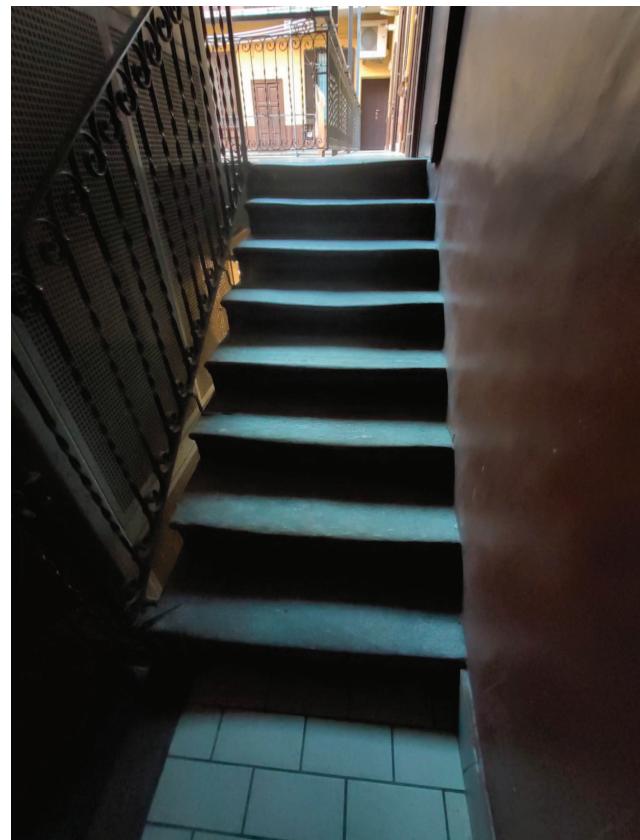
**Foto n. 4 – Androne**



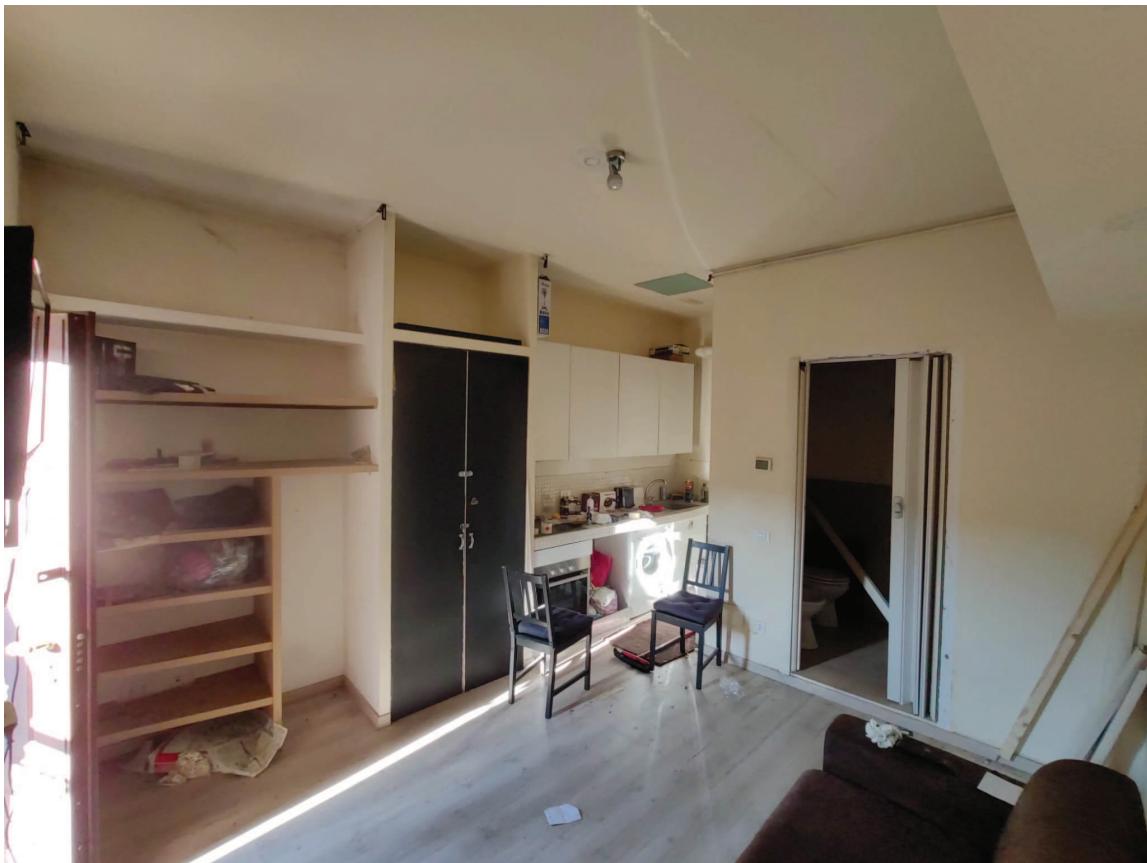
**Foto n. 5 – Cortile interno**



**Foto n. 6 – Ascensore**



**Foto n. 7 – Scala**



**Foto n. 8 – Veduta monolocale**



**Foto n. 9 – Altra veduta monolocale**

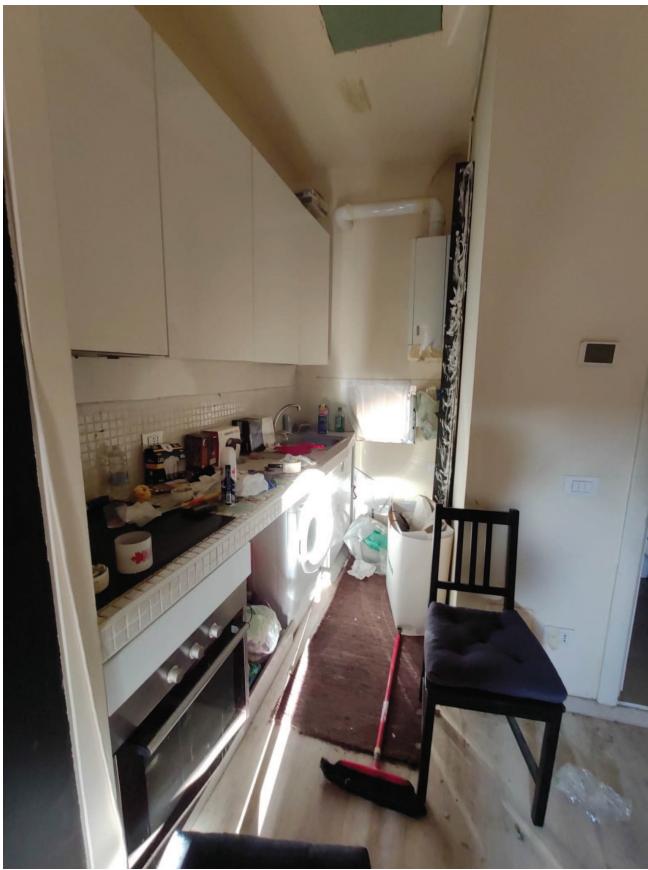


Foto n. 10 – Angolo cottura

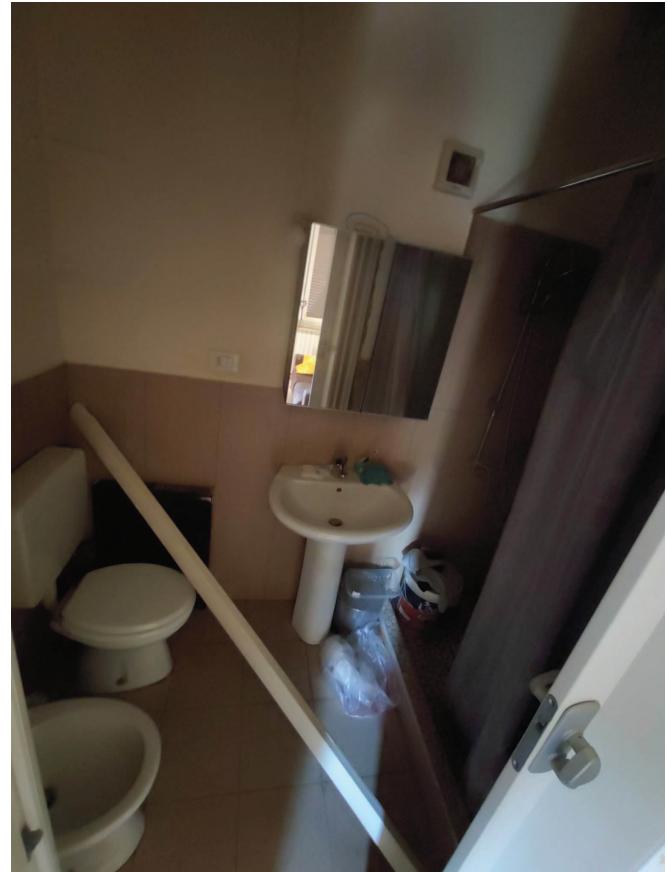


Foto n. 11 – Bagno

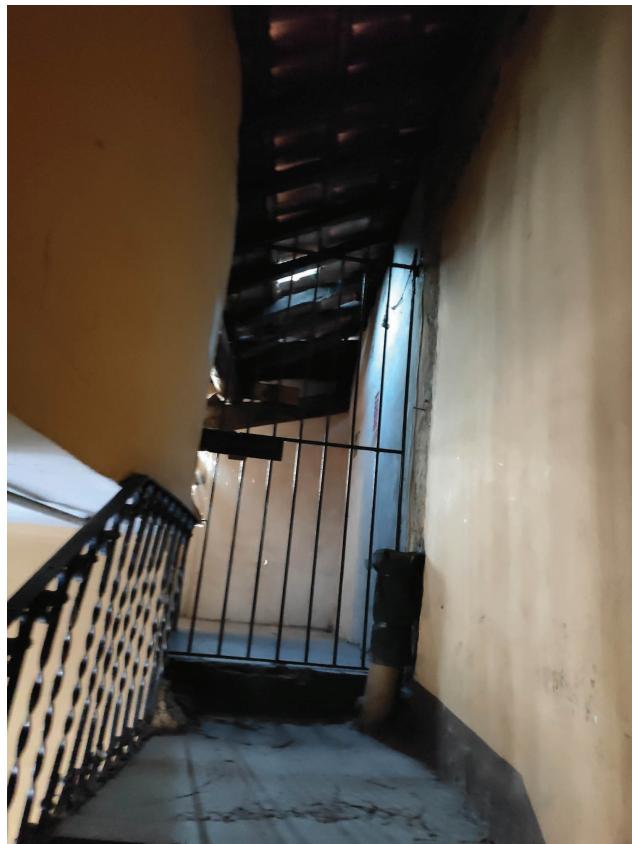


Foto n. 12– Accesso al piano cantine



Foto n. 13 – Corridoio cantine





Foto n. 14 – Veduta esterna Cantina



Foto n. 15 – Ing. cantina



Foto n. 16– Cantina

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 480

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

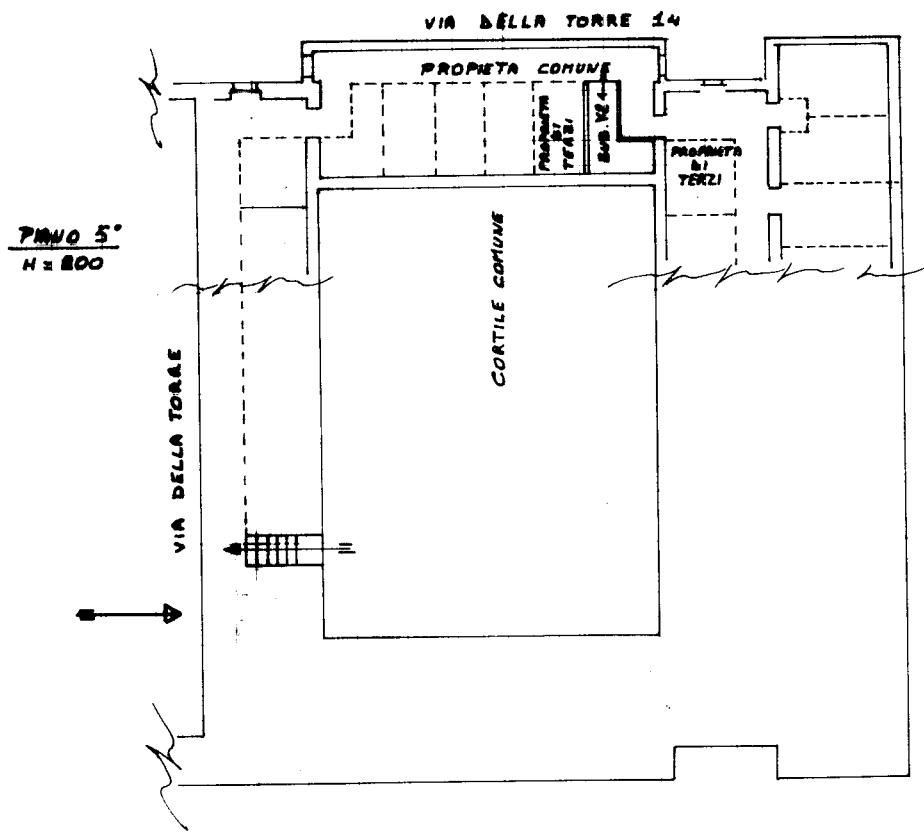
(REGIO DECRETO LEGGE 18 APRILE 1989, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO

Via DELLA TORRE 16

Ditta SELVAGGI GIUSEPPE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



## SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 1560 20 GEN. 1987

PARTITA 34670  
FOGLIO 199  
MAPPALE 1YY  
SUBALTERNO Y2

Compilata dal Architetto  
(Nome, cognome del titolare)  
MAURIZIO BONAPACE

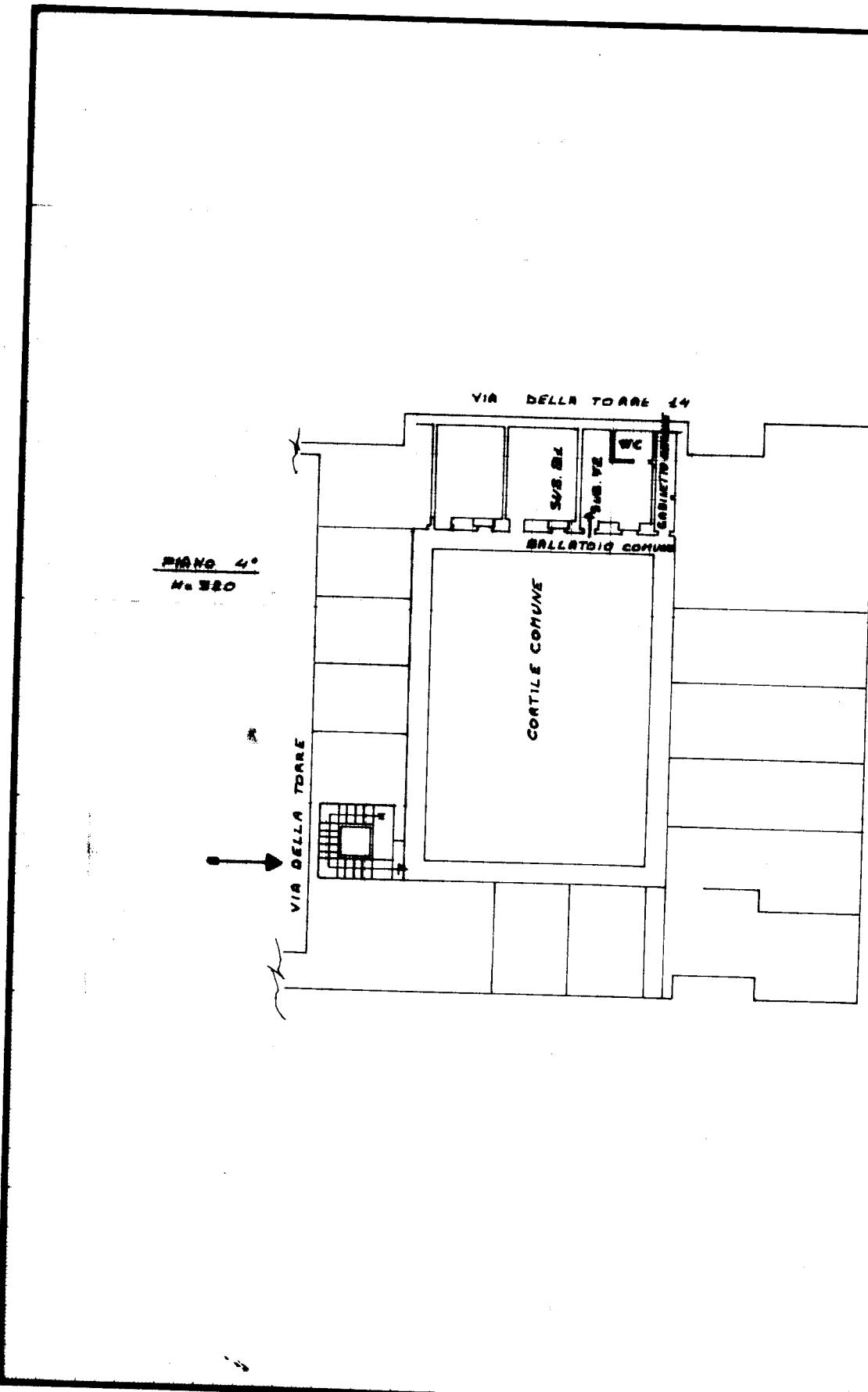
Inscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di MILANO (n° 3608)

DATA 15/1/1987

FIRMA: Maurizio Bonapace

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/01/1987 - Data: 12/01/2022 - n. T396016 - Richiedente: PGLGUO71L30H118Y  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/04/2022  
Ora: 04:45:49  
Numero Pratica: T1081/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/04/2022

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 199 Particella 177 Subalterno 72

Partita: 37670

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 199 Particella 177

**Classamento:**

Rendita: Euro 80,05

Rendita: Lire 155.000

Zona censuaria 3,

Categoria A/5<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 1 vani

Foglio 199 Particella 177 Subalterno 72

Indirizzo: VIA DELLA TORRE n. 16 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 23 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 23 m<sup>2</sup>

---

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

---

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 199 Particella 177 Subalterno 72



## > Indirizzo

### dall'impianto

#### Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
Foglio **199** Particella **177** Subalterno **72**  
VIA DELLA TORRE n. 16 Piano 4  
Partita: **37670**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

## > Dati di classamento

### dall'impianto al 01/01/1992

#### Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
Foglio **199** Particella **177** Subalterno **72**  
Rendita: **Lire 326**  
Zona censuaria **3**  
Categoria **A/5<sup>a)</sup>**, Classe **5**, Consistenza **1 vani**  
Partita: **37670**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

### dal 01/01/1992

#### Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
Foglio **199** Particella **177** Subalterno **72**  
Rendita: **Euro 80,05**  
Rendita: **Lire 155.000**  
Zona censuaria **3**  
Categoria **A/5<sup>a)</sup>**, Classe **5**, Consistenza **1 vani**  
Partita: **37670**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

## > Dati di superficie

### dal 09/11/2015

#### Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
Foglio **199** Particella **177** Subalterno **72**  
Totale: **23 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **23 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/01/1987, prot. n. 000001560

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MILANO (F205)(MI) Foglio 199 Particella 177 Sub. 72**

- > 1. [REDACTED]  
 dall'impianto al [REDACTED] antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]  
 dall'impianto al [REDACTED] antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED]  
nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 10000/10000 (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)
- > 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)
- > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
Sede in [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
- > 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)
- > 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato in [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)
- > 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED] al [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 8)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. Atto del 08/01/1969 Pubblico ufficiale PICCALUGA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 85583 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 44 registrato in data 14/01/1969 - Voltura n. 3262/1969 in atti dal 09/09/1988
3. SCRITTURA PRIVATA del 02/12/1981 Pubblico ufficiale FRANCO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2207 Sede MILANO (MI) Registrazione n. 61919 registrato in data 16/12/1981 - COMPRAVENDITA Voltura n. 101170.1/1982 in atti dal 05/11/1994
4. Atto del 17/05/1984 Pubblico ufficiale MARGHERITA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 16176 Sede MILANO (MI) Registrazione n. 32980 registrato in data 04/06/1984 - COMPRAVENDITA Voltura n. 116995.1/1984 in atti dal 16/11/1994
5. SCRITTURA PRIVATA del 16/05/1988 Pubblico ufficiale SORMANI Repertorio n. 58942 - RI Sede MILANO (MI) Registrazione n. 17170 registrato in data 03/06/1988 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 4051/2002 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 29/01/2002
6. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/01/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 4051.1/2002 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 29/01/2002
7. Atto del 26/03/2003 Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 217957 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22308.1/2003 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 02/04/2003
8. Atto del 25/07/2005 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ANTONIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 156037 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33401.1/2005 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 08/08/2005
9. Atto del 07/05/2009 Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 75919 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16681.1/2009 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 27/05/2009



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/04/2022  
Ora: 04:45:49  
Numero Pratica: T1081/2022  
Pag: 4 - Fine

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 9)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



**Dott. MARIA BORLONE**

**NOTAIO**

20124 MILANO - Via Vittor Pisani 10

TEL. 02-67490146 - FAX 02-67100168

N. 75.919 di Repertorio

N. 12.672 di Raccolta

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

7 maggio 2009

L'anno duemilanove il giorno sette del mese di maggio,

In Milano, nei locali della Banca Popolare di Lodi S.P.A., viale Monza n. 9.

Avanti a me BORLONE MARIA, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono comparsi i signori:

[REDACTED] nato a [REDACTED] giorno [REDACTED]  
residente in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]  
residente in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Detti comparetti, della cui identità personale lo Notaio sono certo, previa dichiarazione da me Notaio previamente ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, ai sensi della Legge 151/1975:

- da parte del signor [REDACTED] di essere libero di stato;

- da parte del signor [REDACTED] di essere libero di stato,

tutto quanto sopra premesso e confermato, con il presente atto stipulano e convengono quanto segue:

**ARTICOLO 1**

Il signor [REDACTED] vende al signor [REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente bene:

In Comune di **Milano**, nello stabile in via Della Torre n. 16:

\* appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da un locale con angolo cottura e servizio con annesso vano ad uso solaio al piano quinto sottotetto.

Il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano alla Partita 37670 come segue:

foglio **199** (centonovantanove), mappale **177** (centosettantasette), sub **72** (settanta due), via Della Torre n. 16, Z.C. 3, P4, categoria A/5, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 80,05.  
**CONFINI** in senso orario:

dell'appartamento: gabinetto comune, ballatoio comune, unità immobiliare di cui al subalterno 81, prospetto su via della Torre;  
del vano di solaio: corridoio comune, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi.

Il bene in contratto è quello raffigurato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A"

Il tutto, inoltre, con la corrispondente proporzionale quota di comproprietà nell'area e nelle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'immobile in contratto in ragione di millesimi 6,40.

Circa la provenienza, la parte venditrice dichiara che quanto venduto ad essa pervenne in forza di atto a rogito notaio

NOTAIO MARIA BORLONE



**REGISTRATO A  
MILANO 1**

ATTI

II .....

al N. ....

serie .....

Esatti € .....



Antonio Gallavresi in data 25 luglio 2005 n. 156037/19450 di rep., registrato a Milano il 1 agosto 2005 al n. 12504, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione 1 il 2 agosto 2005 ai nn. 60058/33401, al quale atto si fa riferimento per tutti i patti e le condizioni in esso contenuti e richiamati che si intendono qui integralmente riportati.

#### ARTICOLO 2

Le parti dichiarano che il prezzo complessivo della presente vendita è stato convenuto in Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto e di ricevere in data odierna dalla parte acquirente alla quale rilascia, pertanto, ampia e finale quietanza di saldo del prezzo di questa vendita, con rinuncia ad ogni diritto ad ipoteca legale possa derivare da questo atto.

#### ARTICOLO 3

L'immobile viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, con i relativi fissi ed infissi, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quali competono ed incombono alla parte venditrice in virtù dei titoli di proprietà e del possesso e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (noti alla parte acquirente che dichiara di conoscere il bene in contratto), e con ogni inherente diritto, azione, ragione, venendo la parte acquirente immessa in pieno luogo e stato della parte venditrice.

#### ARTICOLO 4

La parte venditrice, obbligandosi per l'evizione, dichiara e garantisce che quanto in contratto è tuttora di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, giusta il titolo di provenienza citato, ed è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pesi, vincoli ed oneri fiscali e condominiali arretrati.

#### ARTICOLO 5

Con riferimento al disposto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ciascuna parte alienante da me notaio previamente ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n.445, dichiara, a norma dello stesso D.P.R.:

\* che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;

\*che, per ulteriori opere realizzate, è stata rilasciata licenza edilizia in sanatoria in data 14 novembre 1989 prot. n. 002386 Atti 357240/139964/86, dichiarando all'uopo la stessa parte alienante che sono stati assolti tutti i relativi obblighi finanziari;

\* che relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate ulteriori opere che richiedano provvedimenti autorizzativi e che non sussistono cause di incomm商ciabilità'.

#### ARTICOLO 6

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il pagamento di ogni tassa, imposta ed onere, anche condominiale, avente riferimento a data anteriore a quella odierna, rimane a carico della parte venditrice.

#### ARTICOLO 7

La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna ad osservare ed a far osservare dai suoi aventi causa il Regolamento di Condominio in vigore per lo stabile del quale fa parte l'immobile compravenduto.

#### ARTICOLO 8

AI fini dell'art. 1, comma 497, Legge 266/05, la parte acquirente dichiara di essere persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che oggetto della cessione è immobile ad uso abitativo e chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. n. 131/86, che, al solo fine di agevolare la liquidazione da parte dell'ufficio, si indica in euro 10.500,00.

#### ARTICOLO 9

Agli effetti della registrazione le parti, ai sensi dell'art. 26 comma primo del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, dichiarano che nessun rapporto di parentela in linea retta o assimilato intercorre tra loro.

#### ARTICOLO 10

Le spese del presente atto e sue conseguenziali, sono a carico della Parte acquirente.

#### ARTICOLO 11

In relazione a quanto disposto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche in Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, da me Notaio, previamente ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n.445, rendono le seguenti dichiarazioni sostitutive di notorietà:

\* Il pagamento del prezzo sopra indicato di Euro 100.000,00 quanto ad Euro 2.000,00 è avvenuto mediante assegno bancario n. 0160.522.752-00 di Euro 2.000,00, intestato a [REDACTED] emesso in data 6 ottobre 2008 tratto sulla Banca Popolare di Lodi, quanto alla restante parte avviene in data odierna a mezzo n. 2 assegni circolari di cui si allega copia fotostatica sotto la lettera "B".

\*che la presente cessione è stata conclusa senza l'intervento di un mediatore immobiliare.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Consta di due mezzi fogli scritti a sensi di legge in parte da persona di mia fiducia in parte da me Notaio per tre facciate intere e sin-



qui della quarta ,  
Sottoscritto alle ore dodici e trenta minuti,  
F.to [REDACTED]  
F.to [REDACTED]  
F.to Maria Borlone Notaio



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T2220 del 03/04/2022

per immobile

Richiedente PGLGUO

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 199 - Particella 177 - Subalterno 72

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 01/04/2022

**Elenco immobili**

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0199 Particella 00177 Subalterno 0072

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 07/02/2001 - Registro Particolare 4427 Registro Generale 6175  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA Repertorio 62/2000 del 27/04/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1743 del 04/03/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  2. Annotazione n. 1899 del 06/03/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  3. Annotazione n. 4939 del 04/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)Immobili attuali
  
2. TRASCRIZIONE del 28/01/2002 - Registro Particolare 4051 Registro Generale 5559  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA Repertorio 57/2000 del 22/01/2002  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
3. ANNOTAZIONE del 04/03/2002 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 15120  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA Repertorio 374/2 del 22/01/2002  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4899 del 1992
  
4. ANNOTAZIONE del 04/03/2002 - Registro Particolare 1742 Registro Generale 15121  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA Repertorio 374/2 del 22/01/2002  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente PGLGUO

Ispezione n. T2220 del 03/04/2022

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10667 del 1994

5. ANNOTAZIONE del 04/03/2002 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 15122  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA Repertorio 374/2 del 22/01/2002  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4427 del 2001
6. TRASCRIZIONE del 01/04/2003 - Registro Particolare 22308 Registro Generale 31716  
Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 217957 del 26/03/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 01/04/2003 - Registro Particolare 4688 Registro Generale 31717  
Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 217958 del 26/03/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 16477 del 09/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE del 02/08/2005 - Registro Particolare 33401 Registro Generale 60058  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ANTONIO Repertorio 156037/19450 del 25/07/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 16681 Registro Generale 26867  
Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Repertorio 75919/12672 del 07/05/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 5430 Registro Generale 26868  
Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Repertorio 75920/12673 del 07/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE del 05/12/2012 - Registro Particolare 9100 Registro Generale 61268  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2043/6812 del 22/11/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 9882 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

---

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente PGLGUO

---

Ispezione n. T2220 del 03/04/2022

12. TRASCRIZIONE del 28/07/2021 - Registro Particolare 44294 Registro Generale 63118

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 8149 del 01/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico