

# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### 1554/2019

DEBITORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2023

elaborata con ImbuOffice 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

con studio in MILANO (MI)

email:

PRC: eli



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Immobile sito a Milano, in Via Palmi n.18, dalla superficie ragguagliata commerciale lorda di 89,36 mq, compresi balconi e cantina, di proprietà per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED], e per 1/2 della sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

I millesimi sono di 29,83 millesimi, scala A.

L'Appartamento si colloca nell'edificio al piano quinto (sesto fuori terra) ed e' composto da un locale soggiorno con cucina a vista, un bagno, un ripostiglio, due camere da letto e una cabina armadio. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso comune a piano rialzato tramite scale esterne con servo-scala. L'edificio in oggetto e' costituito da 6 piani fuori terra e un seminterrato adibito a cantine, con ascensore. L'accesso avviene tramite ingresso carrabile e pedonale con portineria dalla via Palmi n.18. L'immobile è stato costruito nel 1959, con soprizzo del piano quinto nel 1962 e con agibilità rilasciata nel 1965.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90cm; la cantina annessa è posta al piano seminterrato e ha altezza di 2,50 m.

**Identificazione catastale (appartamento e cantina):** foglio 416 particella 260 sub.710 (catasto fabbricati), piano 5-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale tot. 90mq, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: , Via Palmi n.18 , intestato a 1/2 sig. [REDACTED] ed a 1/2 a sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

#### Coerenze:

- appartamento: unità sub. 20, via Palmi, mappale 158, terrazza al piano terra annessa all'unità sub. 708, cortile comune alla particella 259, vano scale, pianerottolo comune di accesso e vano ascensore e scala A.

- cantina: terrapieno particella 260, cantina sub. 704, passaggio comun, cantina sub. 10, magazzino sub. 3.

**Classe energetica : F**

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,36m <sup>2</sup>
Rendita	€ 568,10
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.868,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 209.000,00
Data della valutazione:	18/04/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 6 aprile 2023, l'immobile risulta occupato dai proprietari.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ....

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo, Numero di repertorio [REDACTED] iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. Per [REDACTED] a favore [REDACTED] domicilio [REDACTED], contro [REDACTED] in regime di comunione dei beni e per l'intera proprietà. Di cui importo capitale: per lire [REDACTED] La formalità è riferita al bene in oggetto.

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo, rep. [REDACTED] iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano 1 in data [REDACTED] al numero [REDACTED]. Per euro [REDACTED] a favore [REDACTED] a sede in [REDACTED] contro [REDACTED] in regime di comunione dei beni e per l'intera proprietà. Di cui importo capitale: per euro [REDACTED] Durata ipoteca: in atto - La formalità è riferita al bene in oggetto.

**Ipoteca legale** derivante da comunicazione preventiva comunicata nel [REDACTED] n. ruo [REDACTED] ruolo (ART. 77 del D. P. R. n. 602 del 1973), Numero di repertorio [REDACTED] iscritta presso l'agenzia del territorio di [REDACTED] data [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. Per euro [REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà

Di cui importo capitale: per euro [REDACTED] - Durata ipoteca: in atto

La formalità è riferita solamente alla quota 1/2 del bene in oggetto.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Verbale di **pignoramento immobiliare**, derivante da atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritto a Milano 1 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quota 1/2 proprietà, [REDACTED] 1/2 proprietà, in regime di comunione dei beni, fino alla concorrenza dell'importo di [REDACTED] oltre interessi.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese condominiali scadute negli ultimi due anni ed insolute:

Gestione Ordinaria 01/7/21 – 30/06/22 (n.4 rate escluso conguaglio) € 2.968,52

Gestione Ordinaria 01/7/22 – 30/06/23 (n.6 rate escluso conguaglio) € 4.860,72

Gestione Straordinaria tubazione acqua (2021/22) € 195,05.

**Tot. Ultimi due anni € 8.024,29**

Spese condominiali ordinarie annue medie € 3.500,00 (ultimamente aumentate per effetto del rincaro gas/metano).

Spese straordinarie approvate a carico della proprietà: valutazioni eventuali difformità parti comuni € 60,00 ca.





## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nuovo Documento di Piano e Varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, atto n. 34 del 14/10/2019 Burl n. 6 del 05/02/2020

- Indicazioni urbanistiche: ARU - Ambiti di Rinnovamento urbano art. 23

art. 23 Disciplina 1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU. 2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03: a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale; b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento. 3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. 4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme. 5. Superficie Coperta (SCOP): a. SCOP  $\leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore; b. SCOP  $\leq$  60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. 6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela. 7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80

- Indicazioni morfologiche: Mantenimento o ripristino cortine edilizie art. 19.3 a

- Fattibilità e prescrizioni geologiche, idrologiche e sismiche: classe II- Fattibilità con modeste limitazioni art. 44

- Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: sensibilità paesaggistica bassa

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CONFORME**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CONFORME**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.



BENE SITO A MILANO, VIA PALMI N. 18

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

Immobile sito a Milano, in Via Pami n.18, dalla superficie ragguagliata commerciale lorda di 89,36 mq, compresi balconi e cantina, di proprietà per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED] per 1/2 della sig.ra [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

L'Appartamento si colloca nell'edificio scala A al piano quinto (sesto fuori terra) ed e' composto da un locale soggiorno con cucina a vista, un bagno, un ripostiglio, due camere da letto e una cabina armadio. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso comune a piano rialzato tramite scale esterne con servo-scala. L'edificio in oggetto e' costituito da 6 piani fuori terra e un seminterrato adibito a cantine, con ascensore. L'accesso avviene tramite ingresso carrabile e pedonale con portineria dalla via Palmi n.18. L'Immobile è stato costruito nel 1959, con soprizzo del piano quinto nel 1962 e con agibilità rifasciata nel 1965.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90cm; la cantina annessa è posta al piano seminterrato e ha altezza di 2,50 m.

**Identificazione catastale (appartamento e cantina):** foglio 416 particella 260 sub.710 (catasto fabbricati), piano 5-51, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale tot. 90mq, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: , Via Palmi n.18 , intestato a 1/2 sig.ra [REDACTED] ed a 1/2 a [REDACTED] regime di comunione dei beni.

### Coerenze:

- appartamento: unità sub. 20, via Palmi, mappale 158, terrazza al piano terra annessa all'unità sub. 708, cortile comune alla particella 259, vano scale, pianerottolo comune di accesso e vano ascensore e scala A.
- cantina: terrapieno particella 260, cantina sub. 704, passaggio comun, cantina sub. 10, magazzino sub. 3.

### Classe energetica : F

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile e' ubicato a Milano (MI),area ovest di Milano (quartiere Baggio),zona residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre si sottolinea la presenza nelle vicinanze di centri commerciali, parchi e spazi verdi, ed infine i diversi collegamenti con i mezzi di superficie e la vicinanza con la tangenziale ovest e la metropolitana linea M1.

#### SERVIZI

centro commerciale	nella media
centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
piscina	nella media



scuola per l'infanzia	nella media
spazi verde	alto
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media

#### COLLEGAMENTI:

aeroporto distante 34,3 km	nella media
autobus con fermata adiacente	alto
autostrada distante 3,5 km	alto
ferrovia distante 4,1 km	alto
metropolitana distante 1,7 km	alto

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	buona
luminosità:	buona
panoramicità:	buona
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Ingresso complesso carrabile e pedonale con portineria
- Citofono centrale
- Ingresso con scala esterna e servo scala
- Finestre sulla facciata fronte strada in pvc bianche doppio vetro con persiane avvolgibili all'esterno marrone
- facciata rivestita in listelli di cotto con parte inferiore, piano rialzato in pietra

#### Interno all' appartamento :

- Muro perimetrale spessore 0,45 m.
- Altezza interna locali 2,90 m in soggiorno, cucina, camere
- Porta d'ingresso rinforzata
- riscaldamento centralizzato a gas metano e caloriferi in ghisa
- acqua calda sanitaria con caldaia a gas

#### Cantina:

- porta metallica
- pavimento imbattuto di cemento
- impianto elettrico illuminazione e prese



- passaggio di collettore fognario condominiale in posizione centrale

Applicando i vari coefficienti di correzione ricavabili dalle caratteristiche del luogo, abbiamo: coefficiente riduzione età (medio), qualità (medio) e stato di manutenzione (alto):

**Delle Componenti Edilizie:**

*infissi esterni:* Battente realizzati in PVC Bianchi, doppio vetro nella media

*Tapparelle:* Avvolgibili in pvc marroni nella media

*infissi interni:* A battente realizzati in legno tamburato e vetro nella media

*pavimentazione interna Locali trame bagno:* realizzati in parquet doussier alta

*pavimentazione e rivestimento interno bagno :* realizzata in piastrelle di ceramica nella media

*pavimentazione esterna balconi :* piastrelle in ceramica nella media

*finiture:* civile e cartongesso nella media

**Degli Impianti:**

*Elettrico :* necessita di certificazione

*Termico:* centralizzato condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori caloriferi in ghisa nella media

acqua calda sanitaria nella media

**CONSISTENZA:** Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie appartamento coperta	86,50	x	100 %	=	86,50	
Balconi n. 2	5,41	x	30%	=	1,62	
Cantina	4,96	x	25%	=	1,24	
<b>Totale:</b>	<b>96,87</b>				<b>89,36</b>	

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: STABILE DI FASCIA MEDIA

Circuito Valutazioni Immobiliari - Edizione 2011 - D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 - Codice delle Valutazioni Immobiliari





## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: borsino immobiliare a Milano fascia media:

prezzo minimo: € 1.800 prezzo massimo € 2.450

agenzia delle entrate banca dati fascia media: prezzo minimo: € 2.150 prezzo massimo: € 2.650

agenzie immobiliari locali: 2.550,00 €

Descrizione: appartamento e cantina - Indirizzo: Via Palmi n.18

Superfici principali e secondarie: 89,36 mq

Visto lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e delle finiture, ed inoltre lo stato dello stabile e la presenza di ascensore e portineria, ed infine la posizione del fabbricato e la vicinanza ai servizi, centri commerciali e centro storico di Baggio, possiamo prendere il prezzo unitario pari a € 2.550,00/mq.

Prezzo: € 227.868,00 pari a 2.550,00 Euro/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie complessiva ragguagliata:	89,36	x	2.550,00	=	<b>227.868,00</b>
					<b>227.868,00</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 227.868,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: quartiere Baggio (MI), osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare - agenzia delle entrate banca dati

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;





**(Allegato A)**

**ELENCO TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI CONSERVATIVE**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

**Espropriazioni immobiliare - GD: Dott. Roberto Angelini**

**IMMOBILE SITO A MILANO, VIA PALMI N.18:**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo, Numero di repertorio [redacted] iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano I in data 02/08/2000 ai numeri [redacted]. Per lire [redacted] a favore di [redacted] sede in [redacted], domicilio ipotecario [redacted] in regime di comunione dei beni e per l'intera proprietà. Di cui importo capitale: per [redacted]. La formalità è riferita al bene in oggetto.

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo, rep. [redacted] iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano I in data 22/12/2006 ai numeri [redacted]. Per [redacted] a favore di [redacted] sede in [redacted], domicilio ipotecario [redacted] cont. [redacted] in regime di comunione dei beni e per l'intera proprietà. Di cui Importo capitale: per euro 130.000,00. Durata ipoteca: in atto. La formalità è riferita al bene in oggetto.

**Ipoteca legale** derivante da comunicazione preventiva comunicata nel 12/06/2013 n. ruolo [redacted] (ART. 77 del D. P. R. n. 602 del 1973), Numero di repertorio [redacted] iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano I in data 24/10/2013 ai numeri [redacted]. Per € [redacted] a favore di [redacted] sede in [redacted]. Di cui importo capitale: [redacted]. Durata ipoteca: in atto. La formalità è riferita solamente alla quota 1/2 del bene in oggetto.

**Verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto giudiziario del 26/9/2019 rep. [redacted] trascritto a Milano I in data 09/12/2019 ai nn. [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], in regime di comunione dei beni, fino alla concorrenza dell'importo [redacted] oltre interessi.

Milano, li 18-04-2023

PERITO ESTIMATORE

*Dott. Ing. Elias Younes*

**Allegato B)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE -IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:**

**Espropriazioni immobiliare n. 1554/2019:**

**COND. VIA PALMI 18 /** [REDACTED]

**GD: Dott. Roberto Angelini**

**IMMOBILI SITI A MILANO, VIA PALMI N.18:**

**Appartamento** a Milano, in Via Palmi n.18, dalla superficie ragguagliata commerciale lorda di 89,36 mq, compresi balconi e cantina, di proprietà per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED] e per 1/2 della sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

**CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI:**

I millesimi sono di 29,83 millesimi, scala A.

L' Appartamento si colloca nell'edificio al piano quinto (sesto fuori terra) ed e' composto da un locale soggiorno con cucina a vista, un bagno, un ripostiglio, due camere da letto e una cabina armadio. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso comune a piano rialzato tramite scale esterne con servo-scala. L'edificio in oggetto e' costituito da 6 piani fuori terra e un seminterrato adibito a cantine, con ascensore. L'accesso avviene tramite ingresso carrabile e pedonale con portineria dalla via Palmi n.18. L'Immobile e' stato costruito nel 1959, con soprizzo del piano quinto nel 1962 e con agibilità rilasciata nel 1965. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90cm; la cantina annessa e' posta al piano seminterrato e ha altezza di 2,50 m.

**Identificazione catastale:**

- **APPARTAMENTO E CANTINA** foglio 416 particella 260 sub.710 (catasto fabbricati), piano 5-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale tot. 90mq, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: , Via Palmi n.18 , intestato a 1/2 sig.ra [REDACTED] e a 1/2 a sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni.
- **Coerenze:**
  - appartamento: unità sub. 20, via Palmi, mappale 158, terrazza al piano terra annessa all'unità sub. 708, cortile comune alla particella 259, vano scale, pianerottolo comune di accesso e vano ascensore e scala A.
  - cantina: terrapieno particella 260, cantina sub. 704, passaggio comun, cantina sub. 10, magazzino sub. 3.

Consistenza commerciale ragguagliata: 89,36 mq

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**€ 227.868,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (libero) al netto delle decurtazioni:**

**€ 209.000,00**

Milano, li 18-04-2023

PERITO ESTIMATORE  
Dott. Ing. Elias Younes

MOD. 107  
19. rev. 1/87



Allegato "A" al n. [redacted] di rep.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

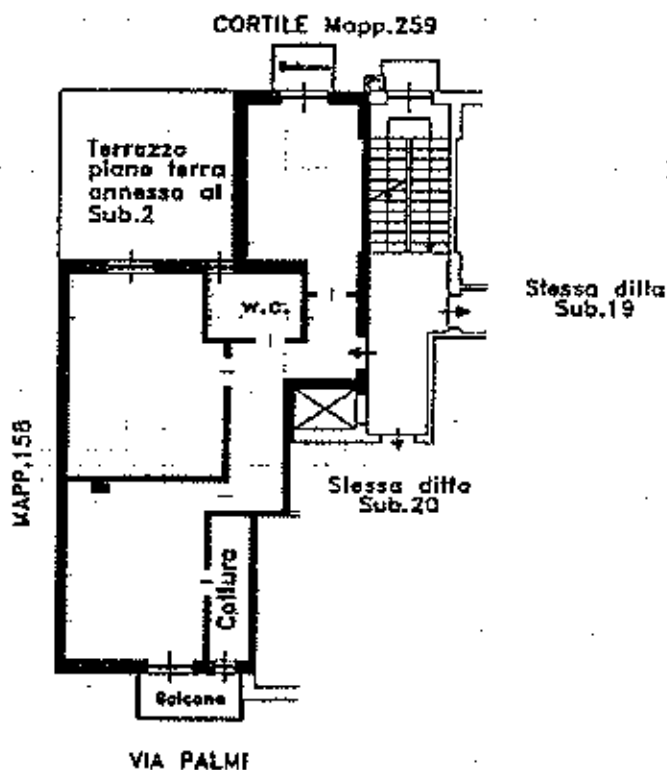
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

metria di u.i.u. in Comune di **MILANO** via **PALMI** civ. **18**

**PIANO QUINTO**  
**H=2.90**



322301 10 APR. 1997

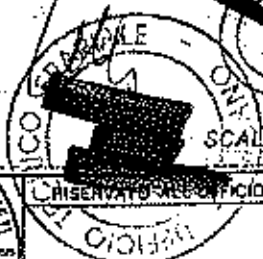
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

variazione di N.C.  
 variazione di variazione  
 verificativi catastali  
 sub. 21

Compilato dal **Geometra** [redacted]  
 Iscritto all'albo de **Geometri** [redacted]  
 della provincia di [redacted]



QUADRO  
n. 447



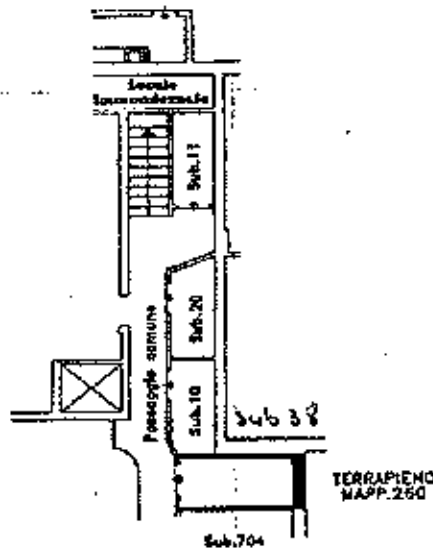
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

metria di u.i.u. in Comune di MILANO via PALMI civ. 18

**PIANO INTERRATO**  
H=2.50



343722 10GIU.1997

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Variazione di N.C.   
Circoscrittura di variazione

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
**CAMPOLI GIUSEPPE**

Identificativi catastali  
sub. 703

Iscritto all'albo de Geometri  
della provincia di [redacted]  
data [redacted] Firm. [redacted]



RISERVATO ALL'UFFICIO

STUDIO

Dr. [redacted]

N. [redacted] repertorio

N. [redacted] di raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

V E N D I T A

L'anno 2000 (duemila), il giorno 13 (tredici) del mese di luglio.

In Milano, vi [redacted]

Avanti a me dottor [redacted] Notaio residente [redacted]

inscritto al Collegio Notarile di Milano, senza assistenza di testimoni, per avervi le Parti espressamente e concordemente rinunziato con il mio consenso, sono presenti:

[redacted] dr. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] [redacted] [redacted] imprenditore,  
(C.F.: P [redacted])

- parte venditrice -

[redacted] nato a [redacted] operatore  
dello spettacolo, (C.F.: [redacted])

[redacted] nata ad [redacted]  
[redacted]  
coniugi residenti a [redacted]

- parte acquirente -

signori della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali,

- p r e m e s s o -

che il signor [redacted] dr. [redacted] è proprietario di un complesso residenziale posto in Comune di Milano, via Palmi,

Registrato  
ad Abbiategrasse  
il 02/08/2000  
N. [redacted] Serie 1  
Mod. [redacted] Vol. [redacted]  
con L. 5.050.000  
di cui L. 250.000 per trascr.  
e L. [redacted] per INVIA  
to [redacted]

[redacted]

n. 18, attualmente contraddistinto nel Catasto del Comune di Milano al fg. 416 con i mappali 258 - 259 - 260, coerenziato da Nord in senso orario, come segue:

mappale 157 - via Palmi - mappale 158 - mappale 156 e mappale 721, costituito da due edifici aventi destinazione ad abitazione, uffici, boxes, magazzini e cantine, oltre al cortile, così composti:

- il fabbricato al mappale 260, prospiciente la via Palmi, è composto da sei piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed ad un piano seminterrato;

- il fabbricato al mappale 258, prospiciente il cortile interno (mapp. 259), è composto da due piani fuori terra;

- che il bene immobile è pervenuto al signor venditore per successione legittima in morte della propria madre signora

[REDACTED], ch'era nat[REDACTED]

[REDACTED] deceduta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] la cui denuncia di successione fu registrata al-

l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 26 giugno

1987 al n. [REDACTED] trascritta alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Milano 1° in data 7 marzo 1988 al n. [REDACTED]

successiva denuncia integrativa registrata presso l'Ufficio

Registro Successioni di Milano in data 4 marzo 1997 al n.

[REDACTED]

- che alla signora [REDACTED] il bene era per-

venuto, per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2,



per acquisto fattone con atto in data 28 novembre 1962, n. [redacted] rep. a rogito Notaio [redacted] te di Milano, registrato a Milano il 12 dicembre 1962 al n. [redacted] vol. [redacted] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3° in data 31 gennaio 1963 ai nn. [redacted] e per la residua quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 per successione testamentaria in morte del proprio marito signor [redacted] deceduto a [redacted] (giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 4 agosto 1981 al n. [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 17 aprile 1982 al nn. [redacted]

- che il fabbricato al mappale 240 è stato costruito in ossequio alla licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 18 dicembre 1959 - Atti Municipali nn. [redacted]

[redacted] che il fabbricato al mappale 258 è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che, ai fini dell'alienazione frazionata del bene immobile e della sua costituzione in condominio a sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, è stato predisposto, dalla parte venditrice, il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali e planimetrie generali, nel testo che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 17 febbraio 1977 n. [redacted] rep. in mia au-

tentica, registrato ad [redacted] al n. [redacted] serie 20, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 19 marzo 1997 al nn. [redacted] e che la "parte acquirente" dichiara di ben conoscere, impegnandosi a rispettarne le prescrizioni e a trasferirne gli obblighi e gli oneri ai propri aventi causa, ancorchè a titolo particolare, regolamento ove sono descritti i beni comuni e disciplinato il loro utilizzo;

- che:

\* tutti i locali o porzioni di locali di proprietà esclusiva, ove siano installati o che comunque siano attraversati, anche nell'ambito delle pareti o solette, da impianti di uso comune, sono gravati da servitù a favore del Condominio ed a carico dei proprietari dei locali stessi, relativamente a detti impianti;

\* ogni mutamento della destinazione e conformazione delle singole unità immobiliari che siano di proprietà esclusiva della parte venditrice, è consentita senza che i condomini possano richiedere corrispettivi e indennità di sorta;

- in seguito alla realizzazione di due nuove unità immobiliari nel sottotetto, viene adottata la ripartizione millesimale di cui alla "Tabella A", allegata al regolamento di condominio, fatta avvertenza che le unità immobiliari ricavate al piano sottotetto sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo e quindi sono escluse dal pagamento di spese condomi-

niali di riscaldamento;

- che nel cortile al mapp. 259 del fg. 416 sono stati ricavati n. 9 posti auto, nella zona indicata senza colorazione nella planimetria generale allegata al regolamento di condominio, censiti alla partita n. [REDACTED] coi subalterni dal n. 701 al n. 709 del mapp. 259 del fg. 416, che non fanno parte degli enti comuni e che verranno singolarmente alienati, e per l'accesso ai quali viene costituita servitù di passo attraverso il cancello carrai verso la via Palmi;
- che il portico antistante l'unità immobiliare contraddistinta col mapp. 260 sub 22 del fg. 416 è ente comune di uso esclusivo di detta unità immobiliare ed è gravato di servitù di passo a favore del condominio per l'accesso all'immondiziario;
- che la rampa per l'accesso al magazzino al mapp. 360 sub 38 del fg. 416 è ente comune di uso esclusivo di questa unità immobiliare;
- che lungo tutto il filo del muro interno del corpo di fabbrica prospiciente la via Palmi, secondo lo stato di fatto, è costituita a favore del condominio, servitù di passaggio;
- che la "parte venditrice" si riserva di nominare l'Amministratore del Condominio per i primi due anni dalla sua costituzione;

- ciò premesso -

convergono e stipulano quanto segue.

#### ART. 1 - Efficacia delle premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### ART. 2 - Consenso

Il signor [REDACTED], cede e vende, ai signori [REDACTED] e [REDACTED] che accettano ed acquistano, in comune, pro indiviso ed in parti uguali fra loro, le unità immobiliari descritte in calce al presente atto.

#### ART. 3 - Prezzo

La vendita avviene per il prezzo a corpo di  $\text{L. } 120.000.000,=$  (lire centoventimilioni), somma che viene dalla "parte acquirente" pagata secondo le modalità in proseguo indicate.

#### ART. 4 - Modalità di pagamento del prezzo

Il corrispettivo è stato interamente pagato, onde il signor venditore rilascia definitiva quietanza di saldo, dichiarando di nulla aver più a chiedere o pretendere in ordine alla vendita.

#### ART. 5 - Stato dell'immobile

Le unità immobiliari sono dedotte in contratto nel loro attuale stato di fatto e di diritto, con le inerenti ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive, con gli obblighi ed i diritti condominiali che loro competono, con avvertenza che il presente atto costituisce espressione del definitivo gradimento e la rinuncia ad opporre

azioni od eccezioni in merito all'esecuzione della costruzione.

Sino a quando non sia stata perfezionata la vendita dell'ultima unità immobiliare del complesso, la parte venditrice si riserva la facoltà di eseguire varianti alla conformazione, all'uso e alla destinazione di quelle unità immobiliari, o parte di esse, e relativi impianti, delle quali risulti essere proprietaria esclusiva, così come di modificarne la consistenza, raggruppando unità immobiliari e/o suddividendole, ed in genere apportarvi modifiche per le quali siano richieste concessioni o autorizzazioni, senza che ciò dia diritto a corrispettivi o indennità.

La parte venditrice, si riserva, inoltre, di apportare alle parti comuni dello stabile tutte le modifiche che si rendessero necessarie in dipendenza del frazionamento dello stesso, in rapporto alle più ampie esigenze di sfruttamento previste e da prevedersi in relazione a esigenze e richieste di acquirenti, purchè non pregiudichino il godimento delle singole porzioni immobiliari vendute.

#### ART. 6 - Possesso

Possesso e godimento si trasferiscono nella parte acquirente a far tempo da oggi e ciò per tutte le conseguenze utili e pregiudizievoli e, segnatamente, agli effetti delle spese condominiali.

#### ART. 7 - Garanzie

La "parte venditrice", presta garanzia per l'evizione ed ogni altra di legge; dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, libero inoltre da pesi, vincoli, oneri reali in genere, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.

**ART. 8 - Voltura e trascrizione**

Del presente atto verrà eseguita la voltura, la trascrizione ed ogni altra formalità del caso, con rinuncia della "parte venditrice" ad ogni diritto di ipoteca legale, e con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 1° da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 9 - Regime fiscale dell'Atto - Spese**

Il presente trasferimento è soggetto al trattamento tributario previsto dall'art. 16, comma 1°, del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243, come modificato dall'art. 3, comma 131°, della legge 28 dicembre 1995 n. 549, e dall'articolo 7, commi 4 e 6 della Legge 23 dicembre 1999 n. 400 e, ricorrendone i presupposti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 7, commi 1 e 2, in quanto ha per oggetto una casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, pubblicato sulla "Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana" n. 218, del 27 agosto 1969, ubicata nel territorio del Comune in cui la parte acquirente ha la propria residenza.

Pertanto il trasferimento sconta l'imposta di registro con aliquota del 3% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa; l'IN.U.IM. è ridotta a norma delle disposizioni sopra richiamate.

A tale scopo la parte acquirente dichiara:

- 1) di non essere titolare esclusiva, od in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente contratto;
- 2) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da sé o dal coniuge usufruendo delle agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131°, della legge 28 dicembre 1995 n. 549 e delle disposizioni ivi richiamate.

Dette imposte, nonché le spese di ogni genere da esso dipendenti, si convengono ad esclusivo carico della "parte acquirente", talché a carico della "parte venditrice" resta soltanto quanto eventualmente dovuto per l'imposta IN.U.IM..

#### ART. 10 - Regime patrimoniale delle parti

A' sensi e per gli effetti di cui alla legge n. 151/1975, il signor venditore dichiara che quanto alienato è suo bene personale in quanto pervenutogli per successione e di essere coniugato in regime di separazione dei beni; i signori acqui-



renti dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ART. 11 - DETERMINAZIONI URBANISTICHE E DICHIARAZIONE A'SENSI DELLA L. 165/1990

Il signor [REDACTED] a norma della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, da me Notaio previamente ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiara:

a) a'sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che lo stabile, di cui fanno parte le unità immobiliari alienate, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

b) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 - comma 13-ter del Decreto Legge n. 90 del 27 aprile 1990, convertito in legge n. 165 del 26 giugno 1990, che il reddito fondiario dell'immobile alienato è stato da lui dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Art. 12 - Mandato irrevocabile per le future pratiche urbanistiche

La "parte acquirente" conferisce al signor venditore, che accetta, mandato irrevocabile a mente dell'art. 1723 C.C., 2° comma, in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario, affinché quest'ultimo, impregiudicati i diritti di proprietà alienati, senza alcun onere per la parte acquirente,



possa compiere ogni atto finalizzato:

- a) alla definizione dei rapporti con le proprietà limitrofe, con facoltà di sottoscrivere atti di costituzione di servitù, alienazione ed acquisto di aree a rettifica di confine, ecc.;
- b) alla definizione dei rapporti con gli Enti Pubblici e segnatamente con il Comune di Milano, con facoltà di sottoscrivere gli atti richiesti per cessioni di aree, individuazioni catastali, costituzione di servitù di uso pubblico, ecc..

Il tutto con promessa di rato e valido e sotto gli obblighi di legge.

**ART. 13 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto del contratto**

A parté del complesso immobiliare in premessa descritto, sito in Comune di Milano, via Palmi, n. 18, nel corpo principale:

- a) un appartamento posto al quinto piano, scala "A", composto da tre locali oltre i servizi, con annesso un vano di cantina posto al piano sotterraneo, il tutto contraddistinto nel N.C. E.U. del predetto Comune, alla partita n. [REDACTED] come segue:

- quanto all'appartamento:

fg. 416 - mapp. 260 - sub. 21 - via Palmi, n. 18 - P. 5° -  
Z.C. 3a - Cat. A/3 - cl. 3a - vani 4,5 - R.C.L. 990.000.=-;  
in forza di scheda registrata all'U.T.E. di Milano in data 10  
aprile 1997 al n. [REDACTED]

**COERENZE dell'appartamento da Nord in senso orario:**

unità subalterno 20 - via Palmi - mappale 158 proprietà terzi  
- terrazza al piano terra annessa all'unità sub. 708 (già  
sub. 2) per due tratti a seguire - cortile comune mappale 259  
- vano scala e vano ascensore comune per due tratti a segui-  
re.

- quanto alla cantina:

fg. 416 - mapp. 260 - sub. 703 - via Palmi, n. 18 - P. 5, 1° -  
Z.C. 3a - Cat. C/2 - c). 2a - mq. 4 - R.C.L. 10.000.;;

in forza di scheda registrata all'U.T.E. di Milano in data 10  
giugno 1997 al n. XXXXXXXXXX

COERENZE della cantina da Nord in senso orario:

terrapieno mappale 260 - cantina subalterno 704 - passaggio  
comune - cantina subalterno 10 - magazzino subalterno 38.

Alle suddette unità immobiliari compete la proporzionale quo-  
ta di comproprietà indivisa delle parti, enti e spazi comuni  
dell'intero stabile in ragione di 29,83/1000 (ventinove vir-  
gola ottantatre millesimi), a norma della tabella "A", alle-  
gata al regolamento di condominio.

Le unità immobiliari sopra descritte risultano meglio indivi-  
duate nelle due planimetrie catastali che allego al presente  
atto sotto la lettera "A".

Le parti dichiarano di volersi avvalere della disposizione di  
cui all'art. 12 della legge 13 maggio 1988 n. 154, relativa-  
mente alle rendite catastali dei beni immobili sopra indica-  
ti, proposta ai sensi della Legge 24 marzo 1993 n. 75, penal-

tro da considerarsi definitive ai sensi dell'art. 1 del D.M.  
19 aprile 1994 n. 701, in quanto non corrette dal competente  
U.T.E. nei termini previsti dalla predetta normativa.

Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e  
da me completato a mano su quattordici facciate di quattro  
fogli, ho dato lettura ai signori Componenti.

F.TO: [REDACTED]

F.TO: [REDACTED]

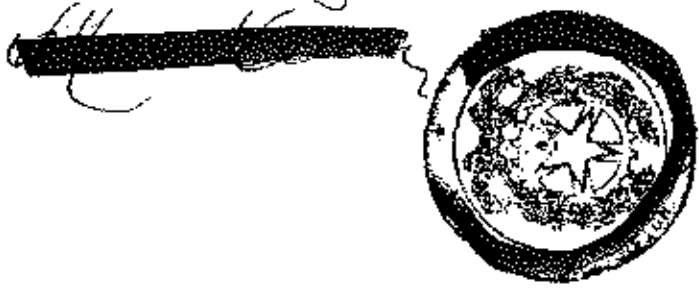
F.TO: [REDACTED]

F.TO: DR. [REDACTED]

[REDACTED]

F. TO: [REDACTED]  
F. TO: [REDACTED]  
F. TO: [REDACTED]  
F. TO: [REDACTED]

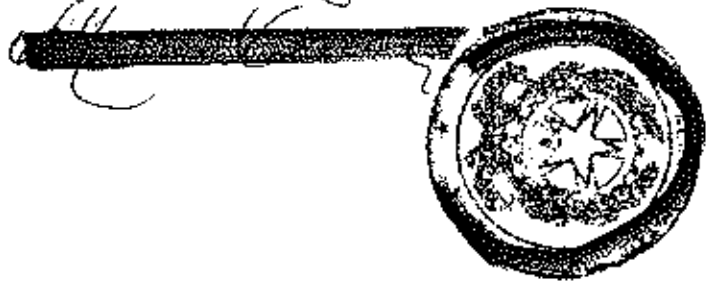
Copia conforme all'originale, in carta libera  
per gli usi consentiti dalla legge composta  
da n. 6 fogli per n. 10 fasciate.  
Dal mio studio, 3 agosto 2000



F. TO: [REDACTED]  
F. TO: [REDACTED]  
F. TO: [REDACTED]  
F. TO: [REDACTED]

Copia conforme all'originale, in carta libera  
per gli usi consentiti dalla legge composta  
da n. 6 fogli per n. 10 facciate.

Dal mio studio 3 agosto 2000



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

Dichiarazione protoco11b n. MI0315314 dal 05/04/2007

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

Via Palmi

div. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 416

Particella: 260

Subalterno: 710

Compilata da:

Esritto all'albo:  
Ingegneri

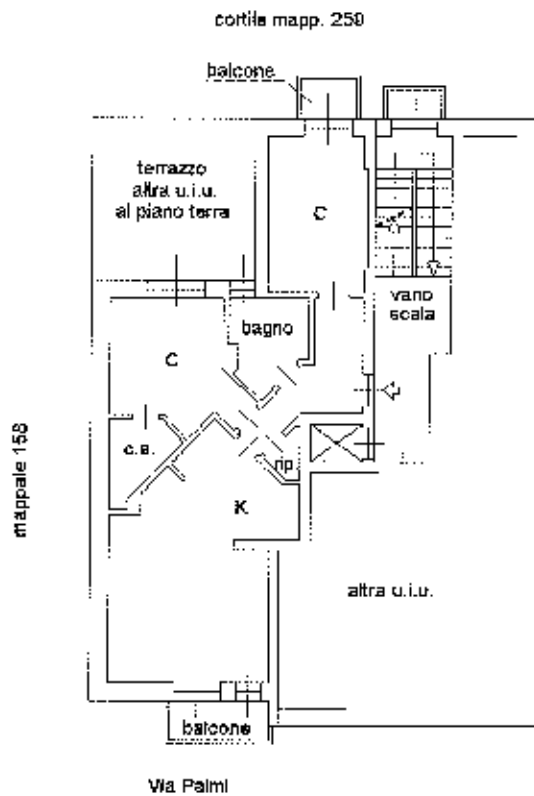
Prov. Milano

N. 16808

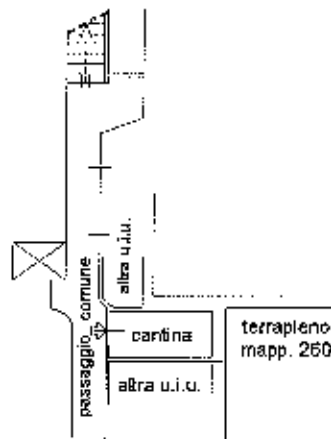
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUINTO h=2.90



PIANO S1 (INTERRATO) h=2.50



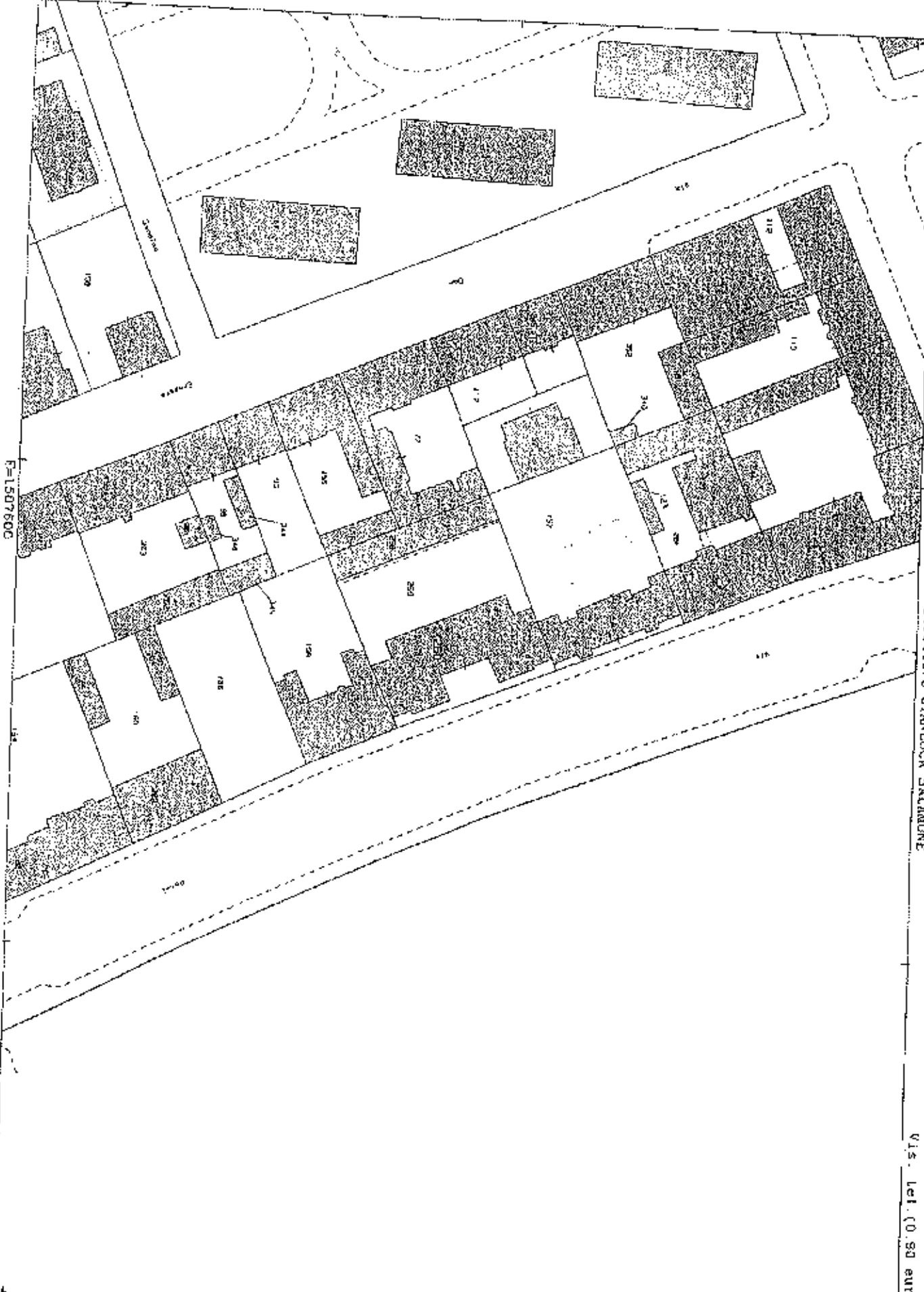
Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2022 - n. 1167175 - Richiedente:

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

N-5033800

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore GIANLUCA SALAMONE



F=1507600

I Particella: 260

Vls. Lei. (0.83 euro)

Comune: MILANO  
Paglia: 415

Scale originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 207.000 x 169.000 metri

13-Dic-2019 18:27:17  
Prot. n. 7244089/2019

[REDACTED] S.  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Cod. fisc. [REDACTED]  
Telefono [REDACTED]  
E-mail [REDACTED].it

P.I. [REDACTED]  
Fax [REDACTED]  
Site [REDACTED]

COND. VIA PALMI N. 18  
VIA PALMI N. 18  
20152 MILANO MI

Professione esercitata a sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 25/01/2013)

## Estratto conto condomino

TUTTE LE GESTIONI

18

VIA PALMI N. 18  
20152 MILANO MI

Movimenti dal al 22/05/2023

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
14		15/08/2022	RATA N. 1 ACCONTO 2022/2023 UNITA' 18	680,12	
14		15/10/2022	RATA N. 2 ACCONTO 2022/2023 UNITA' 18	680,12	
14		01/01/2023	RATA N. 3 ACCONTO 2022/2023 UNITA' 18	680,12	
15		15/02/2023	Conguaglio precedente UNITA' 18	9.684,87	
15		15/02/2023	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2022/2023 UNITA' 18	940,02	
15		01/04/2023	RATA N. 5 GESTIONE ORDINARIA 2022/2023 UNITA' 18	940,02	
15		15/05/2023	RATA N. 6 GESTIONE ORDINARIA 2022/2023 UNITA' 18	940,31	
14	112	17/01/2023	RATA N. 1 ACCONTO 2022/2023 UNITA' 18		680,12
14	113	17/01/2023	RATA N. 2 ACCONTO 2022/2023 UNITA' 18		319,88
<b>Totale</b>				<b>14.545,58</b>	<b>1.000,00</b>

**Saldo a suo debito**

**13.545,58**

22/05/2023



STUDIO TECNICO

TENCA geom. [REDACTED]

V [REDACTED]

Iscrizione Albo dei Geometri di MN al n° [REDACTED]

P.IVA [REDACTED]

VALUTAZIONI PER L'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MILANO IN VIA  
PALMI N°18, quinto piano fuori terra e cantina di pertinenza

Foglio 416 particella 260 sub.710 (catasto fabbricati), piano 5-S1, categoria  
A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale tot. 90 mq, rendita  
568,10 Euro, intestata a 1/2 sig.ra [REDACTED] e 1/2 a sig.  
[REDACTED]

A seguito della documentazione depositata dal CTU presso il Tribunale di  
Milano e dalla completa presa visione dal 03 maggio 2023 si confermano e  
sottolineano le discrepanze tra le richieste fatte dal Tribunale e la  
documentazione prodotta dal CTU:

1 La richiesta del titolo di provenienza è stata prodotta allegando l'atto notarile  
(allegato [REDACTED])

2 L'identificazione del bene è avvenuta con l'allegato a, l'allegato b, l'allegato  
[REDACTED] l'allegato visura storica e con l'allegato perizia rg  
[REDACTED]

3 La sommaria descrizione del bene è stata prodotta con l'allegato c e con  
l'allegato perizia rg 1554 2019

4 Lo stato occupativo è descritto nell'allegato perizia rg 1554 2019. In questo  
caso è risultato ERRATO in quanto il CTU ha scritto "occupata da persona  
senza titolo ma con minore disabile"

5 L'esistenza di formalità/vincoli e/o oneri è stata descritta nell'allegato a e  
nell'allegato perizia rg 1554 2019. In questo caso MANCA LA COPIA  
UFFICIALE DELLA CERTIFICAZIONE RILASCIATA  
DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE PER LE SPESE SCADUTE ED  
INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO

6 L'esistenza di formalità/vincoli e/o oneri da cancellarsi e/o non opponibili sono  
evidenziati nell'allegato perizia rg 1554 2019

7 La situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile è riportata nell'allegato b, nell'allegato c, nell'allegato visura storica, nell'allegato perizia rg 1554 2019 e nell'allegato [REDACTED]

8 La situazione energetica e/o certificazioni è riportata nell'allegato perizia rg 1554 2019. In questo caso MANCA LA COPIA REGISTRATA DELL' APE e/o ACE CHE DETERMINA LA RELATIVA CLASSE ENERGETICA F


9 il valore di mercato è stato prodotto nell'allegato b, nell'allegato perizia immobiliare, nell'allegato perizia rg 1554 2019. In questo caso il BENE E' STATO LEGGERMENTE SOVRASTIMATO. Riferimento Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 secondo semestre. L'immobile oggetto di stima rientra perfettamente nei valori medi di mercato della tipologia abitazioni civili in uno stato conservativo normale.

10 L'eventuale richiesta di stima del canone di locazione risulta MANCANTE

ASOLA, 15.05.2023

IL TECNICO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



ALBO  
GEOMETRI  
della Provincia  
di



elias.younes &lt;[redacted]&gt;

**I: procedura esecutiva rg 1554 2019**

2 messaggi

13 aprile 2023 alle ore 16:31

A: [redacted]

Buongiorno Ing. Younes,

in merito alla procedura in oggetto rispondo ai punto della Sua mail sotto riportata:

1. Classe energetica del fabbricato "F".
2. Tipo riscaldamento – centralizzato a gas metano.
3. Millesimi della proprietà – Spese proprietà 29,83 / 1.000 – Spese Generali 24,29 / 1.000 – Ascensore "A" 81,10 / 1.000 – Riscaldamento 28,27 / 1.000 – Acqua potabile 3 / 86.
4. Spese straordinarie ed ordinarie non pagate negli ultimi 2 anni opponibili al futuro acquirente: gestione Ordinaria 01/7/21 – 30/06/22 (n.4 rate escluso conguaglio) € 2.968,52 – gestione Ordinaria 01/7/22 – 30/06/23 (n.6 rate escluso conguaglio) € 4.860,72 – Gestione Straordinaria tubazione acqua (2021/22) € 195,05.
5. Spese condominiali ordinarie annue medie € 3.500,00 (ultimamente aumentate per effetto del rincaro gas/metano).
6. Spese straordinarie approvate a carico della proprietà: valutazioni eventuali difformità parti comuni € 60,00 ca.

Cordiali saluti.

Studio [redacted]

Da: elias.younes &lt;[redacted]&gt;

Inviato: martedì 11 aprile 2023 12:55

A: [redacted]

Oggetto: procedura esecutiva rg 1554 2019

Egregio dott. [redacted]

In qualità di CTU nominato nella procedura in oggetto, Le chiedo cortesemente i seguenti dati relativi ai condomini sig. [redacted] sig.ra [redacted] stari dell'unità immobiliare in via Palmi n. 18 - P5 scala A:

Fg. 416- mapp. 260- sub. 710

- 1) classe energetica
- 2) tipo di riscaldamento
- 3) millesimi della proprietà
- 4) spese condominiali straordinarie e spese ordinarie non pagate negli ultimi 2 anni opponibili al futuro acquirente
- 5) spese condominiali ordinarie annue medie
- 6) spese straordinarie approvate a carico della proprietà

Le chiedo cortesemente il riscontro il prima possibile visto la scadenza della procedura.

In attesa di Suo cortese riscontro, ringrazio e porgo

 Cordiali Saluti  
 CTU Ing. Elias Younes

--  
Dott. Ing. *Elias Younes*

[Redacted]  
Rel.: [Redacted]

---

**elias younes** <[Redacted]>

14 aprile 2023 alle ore 10:35

A: [Redacted]

Grazia mille

Ho sentito l'arch. [Redacted] ed è stato molto disponibile.

Mi ha girato l'accesso effettuato da lui, ed in effetti ho trovato la pagina mancante nella quale il collaudo è stato esteso anche al sopralzo del 5 piano, e pertanto non ci sono problemi per l'edificio.

Grazie ancora

Cordiali saluti

CTU ing. *Elias Younes*

[Testo tra virgolette nascosto]

Cod. Fisc.  
 Telefono  
 E-mail

MI  
 P.L.  
 Fax  
 Sito

COND. VIA PALMI N. 18  
 VIA PALMI N. 18  
 20152 MILANO  
 MI

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

**Riparto consuntivo**

GESTIONE ORDINARIA 2021/2022

01/07/2021 - 30/06/2022

CONDOMINO	Subentro	GG	Consuntivo	Conguaglio Precedente	Importo Versato	Saldo a Conguaglio
1			1.673,66	130,92	528,08	1.276,50
2			3.016,81	374,90	2.674,90	716,81
3			0,00	253,03	0,00	253,03
4			1.575,78	46,08	1.549,64	72,22
5			2.521,48	277,23	2.549,07	249,64
6			3.250,46	631,97	3.052,87	829,56
6			3.299,74	496,81	3.468,23	328,32
6			0,00	185,62	0,00	185,62
7			2.358,40	97,44	2.409,10	46,74
8			2.862,09	451,09	2.816,35	496,83
9			2.802,60	152,71	2.881,61	73,70
10	15/09/2021	289	1.802,06	0,00	1.665,42	116,64
Subentro		76	501,96	-156,72	569,52	-224,28
11			3.013,68	503,75	2.910,19	607,30
12			3.182,24	357,47	3.230,71	309,00
13			2.653,14	186,69	2.578,23	261,60
14			2.766,98	291,64	2.739,02	319,60
15			3.863,36	1.263,00	4.861,10	265,26
16			2.875,21	270,19	2.604,87	540,53
17			2.992,94	410,21	2.898,71	304,44
18			4.313,22	7.426,60	2.250,00	9.489,82
19			3.786,58	-935,43	2.972,08	-120,93
20			989,39	-24,78	954,12	10,49
21			3.037,04	731,67	3.006,27	762,44
22			3.282,42	-105,09	2.459,11	718,22
23			2.641,51	172,30	2.399,88	413,93
24			2.644,30	274,20	2.546,72	371,78
25			2.618,47	-430,32	2.492,32	-304,17
26			2.064,07	514,25	2.783,03	-204,71
Subentro			0,00	-459,60	0,00	-459,60
27			2.502,53	308,26	2.716,94	93,85
28			3.027,48	218,04	2.875,94	369,58
29			2.324,68	23,36	2.410,84	-62,80
30			1.952,95	-189,17	2.047,31	-283,53
31			3.478,35	561,90	3.560,00	460,25
32			2.867,29	-647,37	1.703,83	516,09
33			3.504,39	671,88	2.967,04	1.209,23
34			3.613,21	545,75	3.514,75	644,22
35			2.273,28	275,75	2.008,61	540,42
36			4.147,26	1.658,24	4.040,14	1.765,36
37			3.616,22	-1.006,36	2.939,99	-330,13
38			4.035,17	-400,50	3.196,31	430,36
39			864,20	-66,73	699,45	98,02
40			200,35	-16,00	159,40	24,95
41			201,89	-16,12	160,62	25,15
42			270,50	-21,59	215,21	33,70
43			222,89	0,52	195,68	27,73
44			201,21	-16,06	160,06	25,09
45			203,94	-16,29	162,25	25,40
46			205,48	-16,41	81,20	107,87



Cod. Fisc.  
Telefono  
E-mail

MI  
P.I.  
Fax  
Site

COND. VIA PALMI N. 18  
VIA PALMI N. 18  
20152 MILANO

MI

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

## Riparto consuntivo

GESTIONE ORDINARIA 2021/2022

01/07/2021 - 30/06/2022

CONDOMINO	Subentro	CC	Consuntivo	Conguaglio Precedente	Importo Versato	Saldo a Conguaglio
47			214,69	-17,15	170,77	26,77
48			349,21	35,99	301,33	83,87
49			3.004,22	3.358,25	1.000,00	5.362,47
50			2.730,06	413,16	2.518,74	624,48
51			2.796,42	217,65	2.376,57	637,50
Subentro A			0,00	+383,98	0,00	-383,98
52 M			70,31	5,62	53,86	11,83
53 M			141,66	-12,87	108,49	20,90
54			85,75	-5,76	70,62	9,37
55			322,99	-6,53	69,85	246,61
56			85,75	17,26	93,64	9,37
Subentro B			0,00	-37,43	0,00	-37,43
57 A			85,75	-58,29	75,43	-47,97
58			85,75	-6,53	68,90	10,32
59			85,75	-58,29	75,43	-47,97
60			85,75	-58,29	75,43	-47,97
61			85,75	-58,29	75,43	-47,97
62 C			85,75	-6,53	69,85	9,37
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>122.418,43</b>	<b>18.560,68</b>	<b>110.910,00</b>	<b>30.069,11</b>



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

Dichiarazione protocollo n. MI0315514 del 05/04/2007

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

Via Palmi

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 416

Particella: 260

Subalterno: 710

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

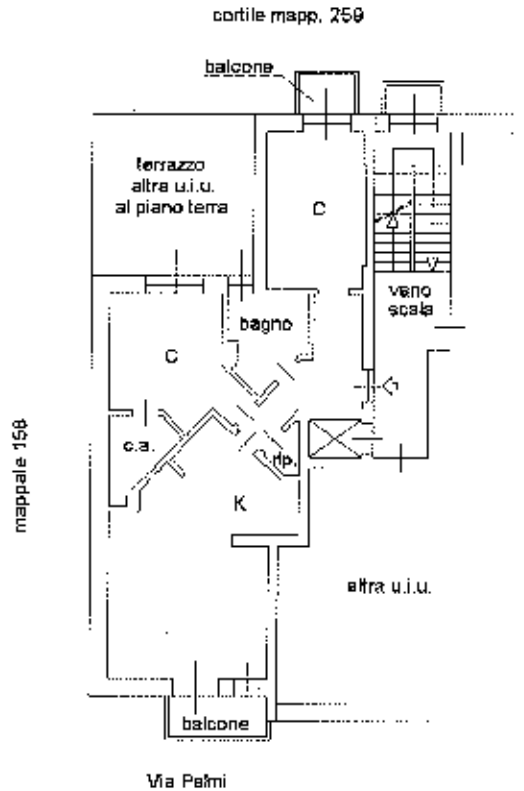
Prov. Milano

N. ~~10000~~

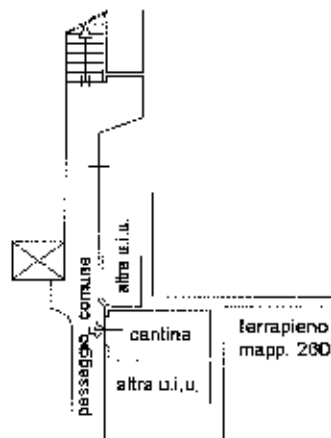
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO QUINTO h=2.90**



**PIANO S1 (INTERRATO) h=2.50**



Catasto del Fabbricati - Simazione al 21/09/2023 - Comune di MILANO(7203) - < Foglio 416 - Particella 260 - Subalterno 710 >  
VIA PALMI n. 18 Piano S-S1

Ultima planimetria in atti

Data: 21/09/2023 - n. T351413 - Richiedente: ~~XXXXXXXXXX~~

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

Cod. fisc.  
Telefono  
E-mail

P.I.  
Fax  
Sito

COND. VIA PALMI N. 18  
VIA PALMI N. 18  
20152 MILANO

MI

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

## Riparto consuntivo

GESTIONE STR. TUBAZIONI ACQUA

01/07/2021 - 30/06/2022

CONDONINO	Subentro	GG	Consuntivo	Conguaglio Precedente	Importo Versato	Saldo a Conguaglio
1			151,45	0,00	161,82	-10,37
2			214,40	0,00	229,09	-14,69
3			116,44	0,00	124,41	-7,97
4			163,33	0,00	174,52	-11,19
5			168,31	0,00	179,84	-11,53
6			195,05	0,00	208,41	-13,36
7			163,33	0,00	174,52	-11,19
8			168,31	0,00	179,84	-11,53
9			195,05	0,00	208,41	-13,36
10	15/09/2021	289	129,32	0,00	0,00	129,32
		76	34,01	0,00	174,52	-140,51
11			168,31	0,00	179,84	-11,53
12			195,05	0,00	208,41	-13,36
13			163,33	0,00	174,52	-11,19
14			168,31	0,00	179,84	-11,53
15			195,05	0,00	208,41	-13,36
16			163,33	0,00	174,52	-11,19
17			168,31	0,00	179,84	-11,53
18			195,05	0,00	0,00	195,05
19			374,04	0,00	399,66	-25,62
20			71,83	0,00	76,53	-4,70
21			163,33	0,00	174,52	-11,19
22			193,44	0,00	206,69	-13,25
23			168,31	0,00	179,84	-11,53
24			163,33	0,00	0,00	163,33
25			195,05	0,00	0,00	195,05
26			168,31	0,00	179,84	-11,53
27			163,33	0,00	174,52	-11,19
28			195,05	0,00	208,41	-13,36
29			168,31	0,00	179,84	-11,53
30			163,33	0,00	174,52	-11,19
31			195,05	0,00	208,41	-13,36
32			168,31	0,00	179,84	-11,53
33			163,33	0,00	174,52	-11,19
34			195,05	0,00	208,41	-13,36
35			120,46	0,00	128,70	-8,24
36			211,27	0,00	225,74	-14,47
37			369,86	0,00	395,19	-25,33
38			342,32	0,00	365,77	-23,45
39			105,03	0,00	0,00	105,03
40			22,72	0,00	24,28	-1,56
41			22,89	0,00	24,45	-1,56
42			30,67	0,00	32,78	-2,11
43			25,29	0,00	27,03	-1,74
44			22,81	0,00	24,37	-1,56
45			23,13	0,00	24,71	-1,58
46			23,29	0,00	24,88	-1,59
47			24,33	0,00	26,00	-1,67
48			34,37	0,00	36,72	-2,35
49			157,83	0,00	0,00	167,83



Cod. fisc.

Telefono

E-

MI

P.I.

Fax

Sito

COND. VIA PALMI N. 18

VIA PALMI N. 18

20152 MILANO

MI

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

## Riparto consuntivo

GESTIONE STR. TUBAZIONI ACQUA

01/07/2021 - 30/06/2022

CONDOMINO	Subentro	GG	Consuntivo	Conguaglio Precedente	Importo Versato	Saldo a Conguaglio
50			167,83	0,00	179,32	-11,49
51			172,40	0,00	184,21	-11,81
52			7,93	0,00	8,49	-0,54
53			14,13	0,00	15,10	-0,97
54			10,68	0,00	0,00	10,68
55			10,68	0,00	11,41	-0,73
56			10,68	0,00	11,41	-0,73
57			10,68	0,00	11,41	-0,73
58			10,68	0,00	0,00	10,68
59			10,68	0,00	11,41	-0,73
60			10,68	0,00	11,41	-0,73
61			10,68	0,00	11,41	-0,73
62			10,68	0,00	11,41	-0,73
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>8.030,83</b>	<b>0,00</b>	<b>7.674,35</b>	<b>356,68</b>

**Espropriazioni immobiliare n. 1554/2019:**

**COND. VIA PALMI 18 / [REDACTED] E [REDACTED]**

**GD: Dott. Roberto Angelini**

**REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE**

**Punto. 4:**

Nella perizia è stato riportato in modo chiarissimo lo stato occupativo dell'immobile. Nell'allegato B è stato confermato che l'immobile risulta occupato da parte del proprietario debitore.

Nell'ultimo rigo della perizia risulta un rifiuto, errore di battitura, da non prendere in considerazione.

**Punto. 5:**

Nella perizia è riportato quanto è stato dichiarato dall'amministrazione condominiale sulle spese scadute ed insolute in particolare dell'ultimo biennio; si allega alla presente la dichiarazione dell'amministratore con quantificazione delle spese scadute ed insolute, e tutto il quadro delle spese a consuntivo.

**Punto. 8:**

La situazione energetica dell'immobile è stata riferita dall'amministrazione a seguito di uno studio di fattibilità effettuato da parte di un tecnico incaricato dal condominio ai fini di Super bonus e della verifica del doppio salto.

Non risultano certificazioni registrate presso il catasto energetico lombardo per l'immobile in oggetto, e pertanto il tecnico incaricato ha stimato con il suo studio di fattibilità la classe energetica F, che ai fini della presente valutazione non modifica i criteri intrapresi.

**Punto. 9:**

I prezzi riportati nella Banca Dati immobiliari dell'agenzia delle entrate si riferiscono normalmente ad una situazione generale degli immobili situati nella zona.

Da una indagine mirata presso le agenzie immobiliari locali che trattano la vendita di unità immobiliari nella via in oggetto, emerge una situazione particolare data dal contesto, che viene ulteriormente rivalutata nel caso dell'immobile oggetto della presente per le sue caratteristiche intrinseche.

[REDACTED]



