



DEPOSITATO PCT
15/10/2021

perucci
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@QAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
come mandataria di [REDACTED]

con avv [REDACTED]

Contro [REDACTED]

RGE. 2498/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Rita BOTTIGLIERI**
custode giudiziario: **avv. Francesco De Zuani**

UDIENZA DEL 09/11/2021 ad ore 10:00

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - Via Cilea 8G p 4 dx





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIOLTELLO via CILEA FRANCESCO n. 8 piano: 4 scala: G;**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 345, subalterno 18**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 92.969,48

da occupato: 72.344,32





LOTTO 001

(Appartamento mq 91 piano 4)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A APPARTAMENTO mq 91 piano 4

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 PIOLTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE via Cilea 8/G appartamento ad uso abitazione posto al piano 4 composto da 4 locali oltre servizi e un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 1/2 [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
Libero di stato al momento dell'acquisto
- 1/2 [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
Coniugato secondo la legge dello Sri Lanka al momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Codice: G686) come segue: (in allegato)

Intestati: Proprietà 1/1 in totale di:

- 1/2 [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
- 1/2 [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

dati identificativi: **fg 2 part. 345 sub. 18**

dati classamento: Categoria **A/3** Classe 4 Consistenza 5,5 v Superficie Catastale Totale mq 91 Rendita Euro 482,89 sez Urbana

Indirizzo: VIA CILEA FRANCESCO n. 8 piano: 4 scala: G;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0484053 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 192222.1/2016)

1.4. Coerenze



dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: altra UI/cortile comune/vano scala-altra UI/ via Leoncavallo.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **PIOTTELLO** - Fascia/zona: **periferica** - Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre è circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6 KM, dispone di luoghi d'attrazione come la multisala UCI Cinema, e Servizi come lo Sportello Polifunzionale. A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da trasporti e servizi la zona del quartiere satellite, seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati.

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestra, parco giochi, piscina, polizia, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, spazi verde, supermercato.

Pioltello si trova nella zona Est dell'hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 KM dall'Aeroporto di Linate, situata tra la SS 11 Padana Superiore e la Strada Provinciale Rivoltana. Inoltre è servita:

dalla Linea MM2 - [Abbiategrasso/Assago Milanofiori Forum - Cologno Nord/Gessate] Fermata Cernusco Sul Naviglio;

dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio - Pioltello - Gallarate - Varese [Stazione Pioltello - Limite];

dal servizio attivo di Trasporto Pubblico Locale che parte da Pioltello e fa capolinea a Milano zona Loreto.

superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto

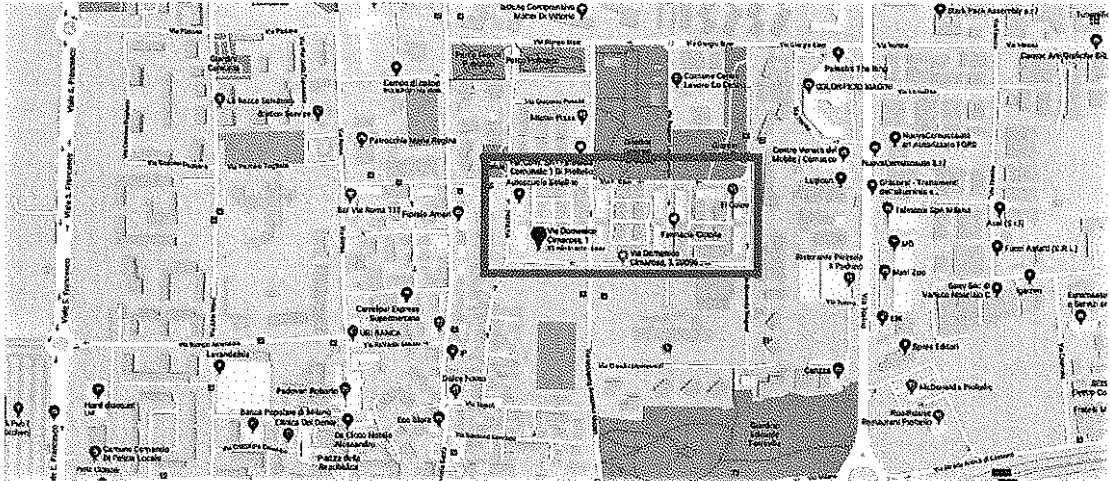
autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI

ferrovia distante PASSANTE PIOTTELLO -LIMITO 10 min auto

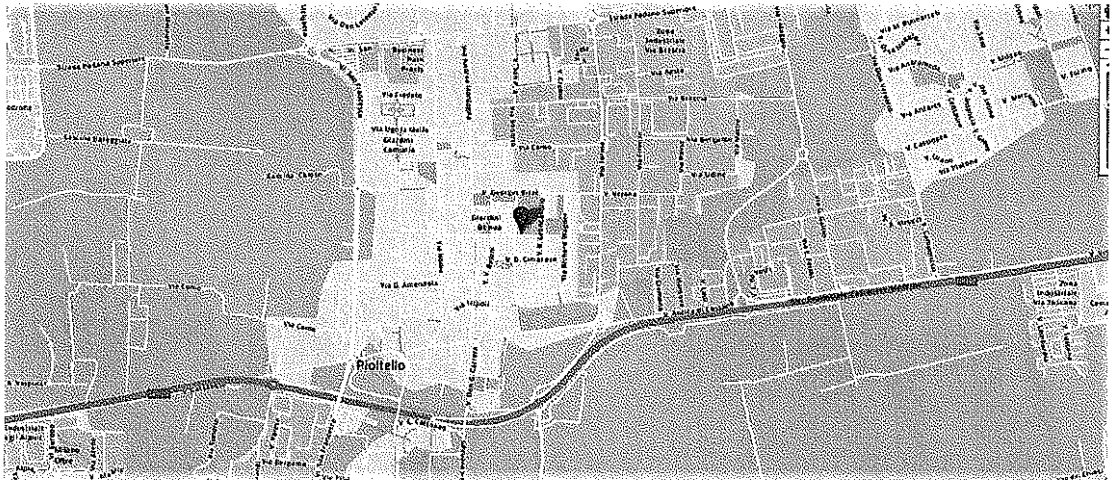
autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi

autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi

aeroporto LINATE 13 min auto



QUARTIERE SATELLITE PLANIMETRIA



QUARTIERE SATELLITE VISTA DA ALTO



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963,

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: Klinker con fasce marca piano;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente con chiave;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti - in via di riqualificazione per ecobonus 110%.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 91 senza accessori

Unità residenziale sita all'interno del quartiere satellite, costruito negli anni 60 ed attualmente abitato da immigrati. Densamente popolato.

Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria. Situazione di degrado degli spazi comuni. In via di riqualificazione.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra.

L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un corpo interno (scala G) con affaccio (NSEO) su strada e verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in condizioni sufficienti.

condizioni di manutenzione dell'appartamento **SUFFICIENTI**.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 4 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno cucina abitabile 2 camere bagno e ripostiglio, balcone ad est su cortile, doppia esposizione su strada verso Ovest e ad est.

Corpo A:

Appartamento mq 91:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente finteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio bianco, vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;





- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia - PERDITA NEL WC PASSO RAPIDO;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento: sufficienti - PERDITA DA SOFFITTO IN BAGNO E SOGGIORNO.**

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/09/2021 ad ore 14:30 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. in sostituzione dell'avv. De Zuani si è rinvenuto il debitore esecutato

L'occupante ha dichiarato di occupare l'immobile con moglie figlia genero e nipote minore (F 2019)

L'occupante si dichiara lavoratore saltuario come il genero;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale NON risulta esistere un Contratto di locazione di cui si allega copia

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 25/01/2006

- 1/2 [redacted] nato [redacted]
Libero di stato al momento dell'acquisto





- 1/2 [redacted] nato in [redacted] A il [redacted]

Coniugato secondo la legge dello Sri Lanka al momento dell'acquisto proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 25/01/2006**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [redacted] Repertorio [redacted] del 25/01/2006;

registrato a MILANO 5 in data 07/02/2006 n. 2104 IT

trascritto a Milano 2 in data 09/02/2006 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: 1/2 [redacted] 1/2 [redacted]

contro: 1/2 [redacted] 1/2 [redacted]

Prezzo: 162.000,00

Prima casa.

4.2. Precedenti proprietari dal 27/11/2001 al 25/01/2006

- 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

- 1/2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 27/11/2001 al 25/01/2006**

per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] Repertorio [redacted] del 27/11/2001;

registrato a Gorgonzola (MI) il 06/12/2001 n. [redacted]

trascritto a Milano 2 in data 30/11/2001 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: 1/2 [redacted] 1/2 [redacted]

Contro: 1/2 [redacted]

Al ventennio dal **29/06/1999 al 27/11/2001** il bene era di proprietà di

- 1/1 [redacted] nato a [redacted]

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 29/06/1999 al 27/11/2001**

per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] Repertorio [redacted] del 29/06/1999

trascritto a Milano 2 in data 09/07/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: 1/1 [redacted]

Contro: 1/2 [redacted] 1/2 [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio [redacted] alla data del 13/12/2016, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate per immobile



- contro: 1/2 [REDACTED] - 1/2 [REDACTED]
Importo ipoteca €. 360.000,00 di cui €. 180.000,00 di capitale, durata del vincolo anni 25 al termine delle rate del mutuo.
Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 28/09/2016**

TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 28/09/2016

trascritto a Milano 2 il 09/12/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

contro 1/2 [REDACTED] / 2 [REDACTED]

per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 [REDACTED] de [REDACTED] CF: [REDACTED]

Per l'importo di EURO 221.608,72, OLTRE ONERI ACCESSORI, ED EVENTUALI INTERESSI

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio FERRI che non ha fornito le informazioni richieste dal perito.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto





a quella esistente; né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I.; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

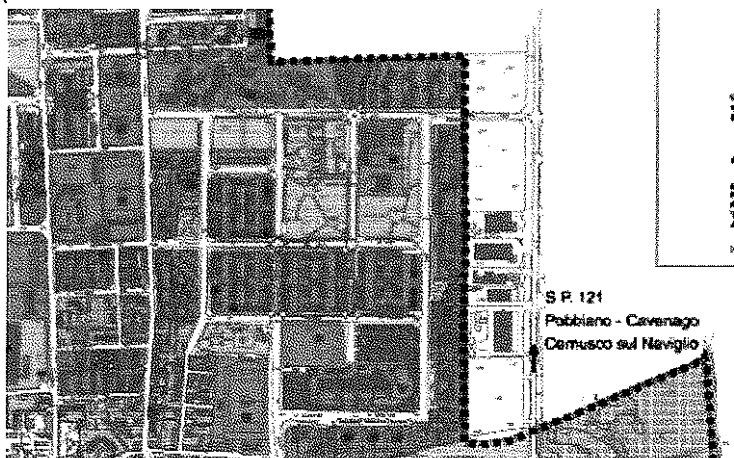
Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difforni, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA

LEGENDA

	Cortili comunali
	Delimitazione centro storico
	Spazi d'acqua
SUOLO TRASFORMATO	
Residenziale	
	Residenza alta
	Residenza media
	Residenza media-edificio oltre tre piani
	Residenza intera "tessuto con edifici pluripiani"
	Verde privato
	Cantine



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie lotto 12 n.71/62 fab 32 del 16/03/1963.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 71/62 del 29/02/1964

8 GIUDIZI DI CONFORMITA'





8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

8.2 CONFORMITÀ TITOLI

CONFORME

8.3 CONFORMITÀ EDILIZIA:

MANCA CERTIFICAZIONE CALDAIA ACS.

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** per:

- mancato adeguamento impianti

sono sanabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI

Costi stimati: €. 2.500,00

- differente partizione interna

sono sanabili mediante: CILA ONEROSA

Costi stimati: €. 1.800,00

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME.**

Le difformità consistono in differente partizione interna

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: €. 700,00

9 CONSISTENZA

9.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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)

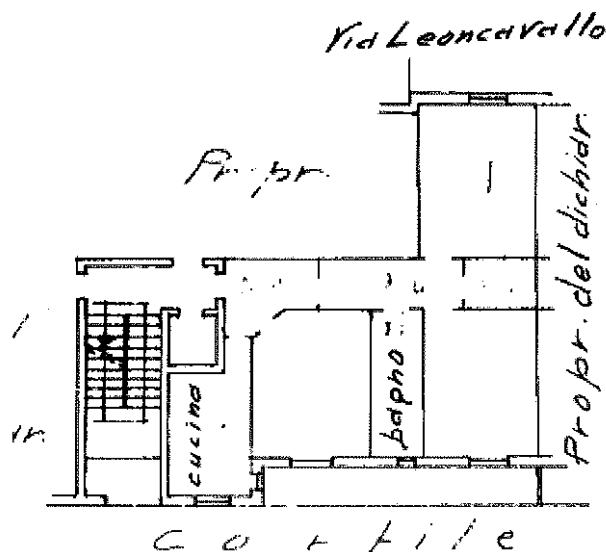
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le





altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	91,00	1	91,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,78	0,25	2,45
TOT		100,78		93,45



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

10 STIMA

10.1 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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%. In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 è visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se





non localizzata in zone appetibili e centrali. Si parla di due o tre anni per ritornare alle cifre pre-pandemia e ad acquisti con finalità di investimento che attualmente sembrano totalmente congelati mentre prima corrispondevano al 20% del totale.

Adesso, dopo il lockdown, i tempi di permanenza degli immobili sul mercato si stanno allungando, arrivando a 3,3 mesi ai quali si devono aggiungere i 3,9 mesi pre confinamento.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori: "camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%. L'interesse maggiore è per alcune particolari zone di Milano, chiaramente quelle più vicine a stazioni e metro, tenendo presente la possibilità di investire in vista dell'apertura della nuova M4.

Quanto agli affitti in Lombardia, le città in cui si è cercato di più sono: Pavia, Bergamo, Cinisello Balsamo e Lodi mentre sulla vendita, a livello regionale, le città più attive si sono dimostrate Brescia, Bergamo e Milano.

Il settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi.

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 curato da Nomisma Ci troviamo del resto all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, *"forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo"*. Assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo. Questo, probabilmente, è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale." Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche. Il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: - 7,7% di compravendite residenziali nel 2020, con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni. Si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata. Siamo in una fase di flessione dei prezzi, soprattutto nelle grandi aree, che spesso anticipano le tendenze del mercato che poi si riversano in tutte le altre città. Quindi, fra le principali ragioni che hanno indotto un acquisto immobiliare nel 2020 è prioritaria, in un momento di forte incertezza, la salvaguardia del capitale rispetto alla redditività dell'investimento. Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano. Tutte dinamiche inarrestabili che hanno un





carattere di strutturalità e che temiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo sottende.

L'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti dal punto di vista del risparmio energetico (70,5%). La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità. Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Anche secondo i dati ISTAT 1 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, con i dati del primo trimestre 2021 si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

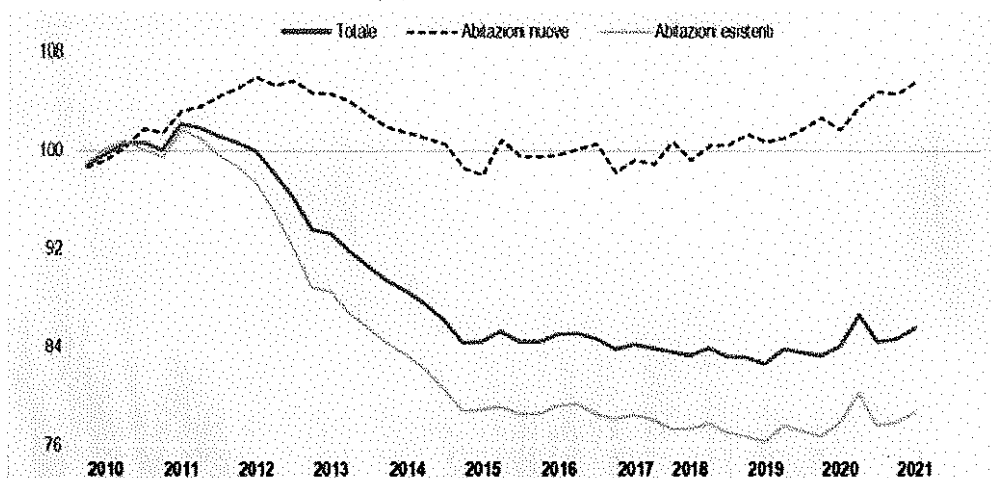
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia. Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.





FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie). A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.944 al metro quadro, con un aumento del 9,48% rispetto a Settembre 2019 (2.689 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2012, con un valore di € 2.995 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.593 al metro quadro.

Nel corso del mese di Settembre 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.756 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Nosate con una media di € 909 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 19,30 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,60 al mese per metro quadro.

Ma la città della Madonnina ha fatto registrare un incremento fortissimo a settembre 2020, soprattutto sui bilocali. Le ricerche maggiori provengono dalla Lombardia, seguite da Piemonte ed Emilia-Romagna ma anche il Sud sembra molto interessato, come dimostra il numero di ricerche provenienti da Sicilia e Puglia.

Tutta Italia, invece, vuole una stanza in affitto a Milano. Su tutti Abruzzo, Sardegna e Marche, probabilmente per ragioni di studio o di lavoro.

Il picco su Google riguarda anche gli spazi destinati a uffici: in testa sempre la Lombardia, che stacca di molto regioni come Liguria, Piemonte e Campania. In generale, è un'Italia a due velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore,





tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".

Pioltello., con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono Seggiano, Limite, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 269 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.382 annunci immobiliari, di cui 1.275 in vendita e 107 in affitto, con un indice complessivo di 39 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.400 €/m² e 2.850 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 10,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.700 €/m²) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 40% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).

Le quotazioni a Pioltello sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.100 €/m² e 2.200 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.700 €/m², quindi circa il 73% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 367% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.850 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.400 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,31%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità Inferiore alla media di zo		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 913,15	Euro 1.038,86	Euro 1.164,56





tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.700 /m ²	€ 10,8 /m ² /mese	-2,06%	Q appartamenti
bivano	€ 1.600 /m ²	€ 11 /m ² /mese	+0,27%	Q bivani
casa indipendente	€ 1.750 /m ²	-	-4,93%	Q case indipendenti
quadrivano	€ 1.850 /m ²	-	-0,83%	Q quadrivani
trivano	€ 1.750 /m ²	-	-3,76%	Q trivani
ufficio	€ 1.300 /m ²	€ 6,8 /m ² /mese	-4,42%	Q uffici
villa	€ 1.750 /m ²	-	-5,25%	Q ville

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.833 al metro quadro, con un aumento del 7,51% rispetto a Giugno 2020 (1.705 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2021, con un valore di € 1.845 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.678 al metro quadro.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 11,00 mensili al metro quadro, rispetto ai € 18,10 della media provinciale.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio dell'immobile, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in





una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'immobile sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca);

della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci),

dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEI VALORI DI OFFERTA DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA, NONCHE' DALL'ANALISI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE ALL'INTERNO DEL QUARTIERE AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E APRILE 2021.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: PIOLTELLO
Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1
Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale



**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1750	L	4,3	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2200	L	5,8	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1700	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	2,9	4,2	L
Box	Normale	800	1150	L	3	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L	6,1	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	4,4	5,9	L

Valore Mercato (€/mq) Min Max 950,00/1.350,00

 CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**Listino 2 del 2020 Provincia - Settore EST PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)**

Provincia - Settore EST

PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
<u>Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B</u>	€/m ²	1.800,00	2.100,00
<u>Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</u>	€/m ²	1.200,00	1.500,00
<u>Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare</u>	€/m ²	750,00	1.050,00
<u>Centro - Negozi</u>	€/m ²	650,00	950,00
<u>Centro - Uffici</u>	€/m ²	600,00	900,00
<u>Centro - Boxes</u>	€	11.000,00	15.000,00
<u>Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati</u>	€/m ²	800,00	1.050,00
<u>Centro - Capannoni vecchi</u>	€/m ²	-	-
<u>Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B</u>	€/m ²	1.650,00	2.000,00
<u>Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</u>	€/m ²	1.150,00	1.400,00
<u>Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare</u>	€/m ²	650,00	900,00
<u>Periferia - Negozi</u>	€/m ²	450,00	800,00
<u>Periferia - Uffici</u>	€/m ²	550,00	800,00
<u>Periferia - Boxes</u>	€	7.500,00	115.000,00

Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

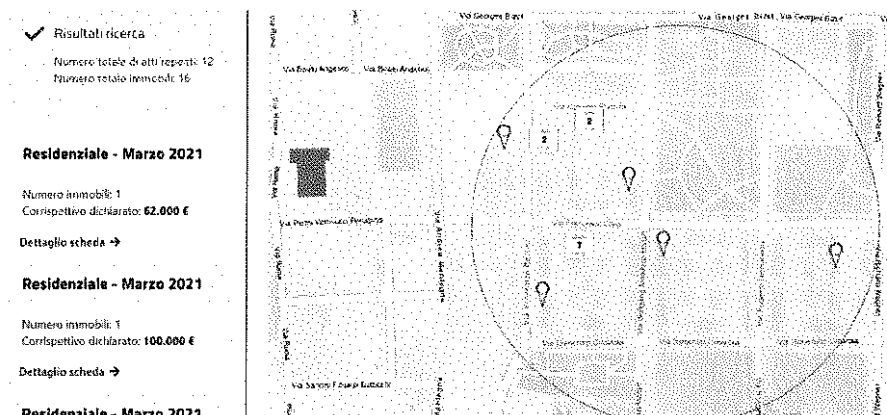


€/m² 650,00 - 900,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 12 OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 998,68

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2021 E GIUGNO 2021 NELL'AMBITO DEL SOLO QUARTIERE SATELLITE (raggio 200 m)



Prezzo venduto €/mq 1.096,29

AGGIUDICAZIONI ASTE GIUGNO - OTTOBRE 2021

Prezzo aggiudicato €. 726,11

10.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni I trimestre 2021.

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2021



O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI 2° semestre 2017; 1° e 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I e II semestre 2020.

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

Valore di stima Prezzo medio €/mq 930,17

10.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	91,00	€ 1.103,60	€ 100.427,47
BALCONE	2,45	€ 1.103,60	€ 2.698,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.125,77
Valore corpo			€ 103.125,77
Valore complessivo intero			€ 103.125,77
Valore complessivo diritto e quota	93,45	1	€ 103.125,77

10.4 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	5.156,29 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	5.000,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	3.712,61 €
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.256,87
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 72.344,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.969,48

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ





Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

GRAVE PERDITA DA SOFFITTO

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni 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'esecutato 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.

Milano li 15/10/2021:

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
 - ALL 2 Verifica assenza contratti affitto/verifiche spese condominiali;
 - ALL 3 Planimetrie catastali dei beni
 - ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione - TITOLO DI POSSESSO
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
 - ALL 6 Pratiche edilizie
 - ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti
 - ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.S184@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
come mandataria di [REDACTED]

con avv. [REDACTED]

Contro [REDACTED] //

RGE. 2498/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Rita BOTTIGLIERI**
custode giudiziario: **avv. Francesco De Zuani**

UDIENZA DEL 09/11/2021 ad ore 10:00

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - 20096 PIOLOTTELLO quartiere SATELLITE - Via Cilea 8G p 4 dx





DDT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 1 Certificati anagrafici





COMUNE DI MILANO

Certificato storico di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SEGRATE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di S [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Data 24/09/2021

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





COMUNE DI MILANO

Certificato storico di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PIOLTELLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] 9 in [REDACTED]

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di PIOLTELLO (MI) dal 15/03/2006.

Indirizzo VIA CILEA FRANCESCO N. 8 - Scala: G dal 15/03/2006.

Data 24/09/2021

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





COMUNE DI MILANO

Certificato di Stato di famiglia

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PIOLTELLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA CILEA FRANCESCO N. 8 - Scala: G
Comune PIOLTELLO (MI)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nata il [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nata il [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Cognome J [redacted]
Nome [redacted]
nata il [redacted]
Atto N. 175 parte 2 serie B - anno 2019 - Comune di PIOLTELLO (MI) - Ufficio 1
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted] TH
nato il [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Data 24/09/2021

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO





GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





COMUNE DI MILANO

Certificato di Stato di famiglia

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SEGRATE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA [redacted]
Comune [redacted]

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato [redacted] 0 in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome P [redacted]
nata il [redacted] in w [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Data 24/09/2021

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 2
Verifica assenza contratti affitto
Spese Condominiali - NON PERVENUTE



Arch. Stefania Magni
Via Lomazzo, 47
Milano (MI)

OGGETTO: RGE 2498/2016 - Tribunale di Milano - Richiesta di informazioni per atti registrati a nome dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Gentile Architetto,

in riscontro alla sua richiesta, comunico che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome dei sig. in oggetto, in qualità di dante causa.

Cordiali saluti.

IL CAPO TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI 1
[REDACTED]

(firmato digitalmente)

**Firma su atto di delega prot. n. 300164 del 07.09.2021 del Direttore Provinciale Vincenzo Gentile*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 3

Planimetrie catastali dei beni





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 4

Elenco trascrizioni - pignoramenti - sequestri conservativi

iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

Note iscrizione – trascrizione.

TITOLO DI POSSESSO



Ispezione telematica

Ispezione n. T387553 del 13/10/2021

per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIOLTELLO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 2 - Particella 345 - Subalterno 18
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 13/10/2021

Elenco immobili

Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00345 Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 29/06/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 29/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 09/02/2006 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 25/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Ispezione telematica





Ispezione n. T387553 del 13/10/2021




per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 09/02/2006 - Registro Particolare  Registro General 
Pubblico ufficiale  Repertorio  del 25/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 09/12/2016 - Registro Particolare  Registro General 
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio  del 09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 387553 del 13/10/2021

Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 440 del 09/02/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 25/01/2006
Notaio [REDACTED]
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G686 - PIOLTELLO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 345 Subalterno 18
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5.5 vani
Indirizzo VIA CILEA FRANCESCO N. civico 8
Scala G Piano 4



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 387553 del 13/10/2021

Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 440 del 09/02/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a SF [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] A (soggetto n.2)

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (MI)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN COMUNE DI PIOTTELLO (MI), VIA CILEA NB 8, AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA), COMPOSTO DA TRE LOCALI OLTRE SERVIZI. SI PRECISA CHE: - L'IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 30/11/2001 N. [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] - CREDITO VARESIANO PER UN IMPORTO DI LIRE 330.000.000 PARI AD EURO 170.430,78. ISCRITTA IN FORZA DI SCRITTURA PRIVATA IN AUTENTICA NOTAIO [REDACTED] IN DATA 27/11/2001 N. [REDACTED] REP. IL CUI DEBITO E' ESTINTO IN DATA 25 GENNAIO 2006, VERRA' CANCELLATA DALLA PARTE VENDITRICE A SUE CURE E



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 387553 del 13/10/2021

Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 440 del 09/02/2006

SPESE TRAMITE NOTAIO [REDACTED] - L'IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 9/07/1999 N. [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] PER UN IMPORTO DI LIRE 200.000.000 PARI AD EURO 103.291,38. ISCRITTA IN FORZA DI ATTO AROGITO NOTAIO [REDACTED] IN DATA 29/6/1999 N. [REDACTED] REP. IL CUI DEBITO RISULTA ESTINTO, VERRA' ASSENTITA DI CANCELLAZIONE TRAMITE NOTAIO [REDACTED]. SI PRECISA INOLTRE CHE IL SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED]

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 387553 del 13/10/2021

Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 441 del 09/02/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 25/01/2006
Notaio [REDACTED]
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 180.000,00 Tasso interesse annuo 3.856% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 360.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G686 - PIOLTELLO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 345 Subalterno 18
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA CILEA FRANCESCO N. civico 8
Scala G Piano 4



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 387553 del 13/10/2021

Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 441 del 09/02/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] GO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERERESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO: - 1,35 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICEDELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR) DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 2,5060% E QUINDI AL 25 GENNAIO 2006



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI


n. T1 387553 del 13/10/2021


Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 

Registro particolare n. 

Presentazione n. 441 del 09/02/2006

NELLA MISURA DEL 3,8560% ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE. NEL MESE DI GENNAIO 2006 SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNIMESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 1 (UNO) PUNTO IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA, E COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA L. 108/96; - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCASOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA A' SENSI DELL'ART.2855, 1B COMMA COD.CIV.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE DELL'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTEREAMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. C) SONO CAUSADI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE O ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI INTERESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DALLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. D) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, LARGO CAIROLI, 2. F) ART.16 LIBERAZIONE DEI BENI IN GARANZIA (CLAUSOLA NON OPERANTE PER SOGGETTI CONSUMATORI OVVERO SOGGETTI NON FALLIBILI). SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE E DI TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DELLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DELL'ART.1200 COD. CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN ANNI UNO. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PRORIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO. TRATTASI DI APPARTAMENTO IN COMUNE DI



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 387553 del 13/10/2021

Inizio ispezione 13/10/2021 18:53:33

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 441 del 09/02/2006

PIOLTELLO (MI), VIA CILEA NB 8, AL PIANOQUARTO (QUINTO FUORI TERRA), COMPOSTO DA TRE LOCALI OLTRE SERVIZI. SI PRECISA CHE: - L'IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 30/11/2001 N. [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA [REDACTED] PER UN IMPORTO DI LIRE 330.000.000 PARI AD EURO 170.430,78, ISCRITTA IN FORZA DI SCRITTURA PRIVATA IN AUTENTICA NOTAIO [REDACTED] IN DATA 27/11/2001 [REDACTED] REP. IL CUI DEBITO E' ESTINTO IN DATA 25 GENNAIO 2006, VERRA' CANCELLATA DALLA PARTE MUTUATARIA A SUE CURE E SPESE TRAMITE NOTAIO [REDACTED] L'IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 9/07/1999 N. [REDACTED] FAVORE DI [REDACTED] AZIONI A R.L. PER UN IMPORTO DI LIRE 200.000.000 PARI AD EURO 103.291,38, ISCRITTA IN FORZA DI ATTO A ROGITO NOTAIO [REDACTED] A IN DATA 29/6/1999 N. [REDACTED] DI REP. IL CUI [REDACTED] RISULTA ESTINTO, VERRA' ASSENTITA DI CANCELLAZIONE TRAMITE NOTAIO A [REDACTED] SI PRECISA INOLTRE CHE IL SIGNOR [REDACTED] IL SIGNOR [REDACTED] IL SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL SIGNOR [REDACTED] IL SIGNOR [REDACTED] NATO A W [REDACTED]



Ispezione telematica

n. T 115470 del 13/12/2016

Inizio ispezione 13/12/2016 10:23:25

Richiedente PRVJSC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 48 del 09/12/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/09/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente AVV. [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 2

Particella 345

Subalterno 18

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA FRANCESCO CILEA

N. civico 8

Scala G Piano 4



Ispezione telematica

n. T 115470 del 13/12/2016

Inizio ispezione 13/12/2016 10:23:25

Richiedente PRVJSC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 48

del 09/12/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] E' INDICATO ANCHE COME [REDACTED] RIPORTA LETTERALMENTE DAL TRASCRIVENDO ATTO:"PREMESSO CHE:- CON ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 25/06/2016 (DOC.1) , LA CREDITRICE [REDACTED] COME SOPRA MEGLIO GENERALIZZATA, INTIMAVA AI SIGG. [REDACTED]

[REDACTED] ENTRAMBI RESIDENTI IN PIOTTELLO ALLA VIA CILEA 8, DI PAGARE NEL TERMINE DI 10 GIOGNI DALLA NOTIFICA LA SOMMA DI EURO 221.608,72, OLTRE ONERI ACCESSORI, ED EVENTUALI INTERESSI COME PER LEGGE IN FORZA DI CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO CON LA SUDDETTA BANCA REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MILANO 5 IL 07/02/2006 N. 2105 SERIE 1T (DOC.2); - A SEGUITO DELLA NOTIFICA DEL SUDDETTO ATTO DI PRECETTO, I DEBITORI NON HANNO PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO;- RISULTANO COSI', AD OGGI, ANCORA DOVUTI EURO 221.608,72 OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE; CIO' PREMESSO AD ISTANZA COME IN ATTI, IO SOTTOSCRITTO UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO DI MILANO, VISTO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 25/06/2016, CON IL QUALE LA [REDACTED] HA INTIMATO AL SIGG. [REDACTED]

[REDACTED] F. B.

E S.

[REDACTED] C.F.



N. [redacted] di Rep.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2006 (duemilasei) il giorno 26 (venticinque) del mese di gennaio.

In Milano, Corso Sempione n. 38.

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI [redacted]
n. [redacted] del 2006
n. [redacted] del 2006
Importo E. 1162,00

Avanti a me, Dr.ssa [redacted] Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile
Distrettuale di Milano, certo dell'identità personale dei Comparanti.

Personalmente si sono costituiti i Signori:

Per la parte venditrice:

[redacted], nato a [redacted], C.F. [redacted]
[redacted] nata a Milano il [redacted], C.F. [redacted] coniugi
residenti in Pioltello, Via Cilea n° 8 in regime di comunione legale dei beni.



Per la parte acquirente:

[redacted] (cognome) [redacted] (nome), nato a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] residente in [redacted]
[redacted]
[redacted] (cognome) [redacted] (nome), nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] C.F. [redacted] residente in [redacted], V.
[redacted] coniugato secondo la legge dello [redacted]
I signori [redacted] e [redacted]

[redacted] dichiarano di essere cittadini del [redacted] conoscere la lingua
italiana e di essere residenti in Italia in forza di permessi di soggiorno che in fotocopia si
allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

Non parenti in linea retta né in rapporto di coniugio tra venditori ed acquirenti, come mi
dichiarano, i quali convengono e stipulano quanto segue:

Signori [redacted] e [redacted] dichiarano di vendere e vendono a

Signori [redacted] e [redacted]

[redacted] che accettano ed acquistano, in comune pro-indiviso ed in parti uguali fra loro,

nominativamente

appartamento in Comune di Pottello (MI), Via Cilea n° 8, al piano quarto (quinto fuori terra), composto da tre locali oltre servizi, il tutto censito nel locale Catasto Fabbricati al

Fg. 2, Mapp. 345, Sub. 18, Via Cilea Francesco n° 8, P. 4, scala C, Categ. A/3, Cl. 4,

Vari 5.5, R.C. Euro 482,89

COSELENZE

corile comune, vano scala, pianerottolo ed ascensore comuni, appartamento di proprietà di terzi, Via Leoncavallo

Salvo errori e come meglio in fatto.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile.

Per il prezzo che le parti mi dichiarano di Euro 162.000,00

(Euro centosessantaduemila virgola zero zero) somma che la parte acquirente ha versato prima d'ora alla parte venditrice, che conferma di averla avuta e rilascia quietanza di pieno saldo.

Ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge 23/12/2005 n. 266, trattandosi di trasferimento di immobile ad uso abitativo posto in essere fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la parte acquirente richiede a me Notaio che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 131/1986, pertanto la stessa è pari ad Euro 60.660,00 (sessantamilanovecento

virgola zero zero).

La vendita ha luogo ai seguenti patti:

1) L'immobile in contratto è (esse) ed accetta (si) come, nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le inerenti ragioni, azioni, eccezioni e pertinenze, servitù, oneri e pesi.

2) Possesso giuridico dell'immobile in contratto si intende trasferito da oggi alla parte acquirente per tutte le conseguenze civili e forensi.

La consegna dell'immobile in contratto avverrà entro e non oltre il 25 aprile 2006.

3) La parte venditrice dichiara di vendere quanto ad essa pervenuto con atto a rogito

Notaio [redacted] in data 27/11/2001, [redacted] di rep. registrato a Gorgonzola il 6/12/2001 N. [redacted] art. IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 n. 30/11/2001 [redacted]

A detto atto si fa espresso riferimento per patti speciali, condizioni e servitù, che si intendono come qui integralmente richiamati.

Pur non essendo trascorsi 5 anni dall'acquisto dell'immobile in contratto si precisa che non sussistono i presupposti per il pagamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza in quanto ai sensi dell'art. 1 comma 498 della Legge 23/12/2005 n. 266 la parte venditrice dichiara a me Notaio di aver avuto la residenza nell'immobile in contratto per un tempo maggiore della metà del periodo decorrente dalla data di acquisto alla data odierna.

4) La parte venditrice presta garanzia per l'evizione e dichiara che l'immobile in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da vizi, privilegi, trascrizioni pregiudizievole ed ipoteche ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/11/2001 N. 132370/31311 a favore della [redacted] per un importo di Lire 350.000.000 pari ad Euro 170.450,78, iscritta in forza di scrittura privata in autentica Notaio [redacted] in data [redacted] di rep. il cui debito

viene estinto in data odierna e che la parte venditrice si impegna a cancellare, a sua cura e spese tramite me Notario:

- ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 9/07/1990 a favore della [redacted] per un importo di Lire 200.000.000 pari ad Euro 103.291,34, iscritta in forza di atto a rogito Notario [redacted] in data [redacted] n. [redacted] rep. il cui debito risulta estinto e che verrà assente di cancellazione tramite Notario [redacted]

5) La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento di condominio dell'intero stabile.

La parte venditrice dichiara di aver compesto gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, sino alla data odierna.

6) E' autorizzata l'esecuzione della voltura, della trascrizione e di ogni altra formalità del caso, con rinuncia della parte venditrice ad ogni diritto di ipoteca legale, esonerato il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7) Le spese tutte del presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali delle Leggi 24 marzo 1993 N.75, 19 luglio 1993 N.243 e 28 dicembre 1995 N.549 e 23 dicembre 1999 n. 498 ed allo scopo sotto la sua personale responsabilità dichiara:

- di essere persona fisica, che non agisce nell'ambito di impresa, arte o professione e che la porzione di immobile compravenduto è idonea ad abitazione non di lusso e ha le caratteristiche di cui all'art.13 della Legge 2 luglio 1949 N.408 e successive modificazioni;
- di impegnarsi a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi nel Comune in cui è sita la porzione di immobile acquistata;
- di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà,

usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è sito l'immobile in contratto;

- 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 con le agevolazioni di cui all'art.2 comma 131 lettera c) della Legge 28 dicembre 1995 N.549;

- di essere a conoscenza che, in caso di rtrasferimento a titolo oneroso o gratuito di quanto qui acquistato prima del decorso di anni 5 (cinque) dalla data odierna (salvo reinvestimento da effettuarsi entro un anno dallo smobilizzo), la stessa è soggetta al pagamento di una penalità pari alla differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento).

8) A questo punto la parte venditrice, da me Notario ammonita sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara ai sensi delle leggi vigenti in materia urbanistica e ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445 che le opere relative all'immobile in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1987.

La parte venditrice dichiara, inoltre, che successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti autorizzati.

Del che ho eretto questo atto da me letto ai Compresenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notario, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Consta di due fogli scritti con mezzo meccanico a norma di legge da persona di mia fiducia o completati a mano da me Notario per cinque facciate e undici righe.

[redacted]
[redacted]



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 5

Visura storica catastale dei beni



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2021

Data: 12/10/2021 - Ora: 17.57.58 Segue

Visura n.: T390894 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 2 Particella: 345 Sub.: 18

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 21/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	345	18			A/3	4	5,5 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 482,89	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0484053 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 192222.1/2016)
Indirizzo		VIA CILEA FRANCESCO n. 8 piano: 4 scala: G;										

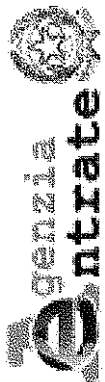
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 2 - Particella 345

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	345	18			A/3	4	5,5 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 482,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		, VIA FRANCESCO CILEA n. 8 piano: 4 scala: G;											
Notifica	-							Partita	2138	Mod.58	-		





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 12/10/2021

Data: 12/10/2021 - Ora: 17.57.58 Segue

Visura n.: T390894 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	345	18			A/3	4	5,5 vani		Euro 482,89 L. 935.000
Indirizzo : VIA FRANCESCO CILEA n. 8 piano: 4 scala: G;											
Notifica : Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	345	18			A/3	4	5,5 vani		L. 2.035
Indirizzo : VIA FRANCESCO CILEA n. 8 piano: 4 scala: G;											
Notifica : Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 25/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2006 Repertorio n. [REDACTED] rogante: [REDACTED] CA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [REDACTED])				

Situazione degli intestati dal 27/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] al 25/01/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con LO [REDACTED] fino al 25/01/2006
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/2001 Trascrizione in atti dal 03/12/2001 Repertorio n. [REDACTED] rogante: [REDACTED] Sede: PIOLTELLO Registrazione: [REDACTED]				





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO



Data: 15 ottobre 2021, 18:40:45
Da: posta-certificata@sicurezzapostale.it
A: magni.8184@oamilano.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: TRIBUNALE ORDINARIO MILANO PEI 2498/16 - [REDACTED] CONTRO [REDACTED] - INVIO ALLE PARTI ELABORATO PERITALE
Allegati: daticert.xml (1.6 KB)
postacert.eml (7.6 MB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/10/2021 alle ore 18:40:45 (+0200) il messaggio "TRIBUNALE ORDINARIO MILANO PEI 2498/16 - [REDACTED] CONTRO [REDACTED] - INVIO ALLE PARTI ELABORATO PERITALE" proveniente da "magni.8184@oamilano.it" ed indirizzato a "daniele.fiorelli@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: 25F5397B.0071F40B.84CF48B7.E576A0A3.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 15 ottobre 2021, 18:35:44
Da: STEFANIA MAGNI <magni.8184@oamilano.it>
A: daniele.fiorelli@milano.pecavvocati.it
CC: [REDACTED]
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO MILANO PEI 2498/16 - [REDACTED] CONTRO [REDACTED] - INVIO ALLE PARTI ELABORATO PERITALE
Allegato: 2498-16_PIOLOTTELLO SATELLITE_PERIZIA_immo.pdf (7.6 MB)

In relazione all'esecuzione in oggetto, si trasmette in allegato elaborato peritale depositato telematicamente in data odierna

--
dott. arch. Stefania Magni





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia P.C.T.



Data: 15 ottobre 2021, 18:30:41
Da: posta-certificata@telecompost.it
A: magni.8184@oamilano.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: DEPOSITO 2498/2016 Deposito di perizia immobiliare <<202110151830183001>>
Allegati: postacert.eml (10.4 MB) **Messaggio di posta elettronica**
dati.cert.xml (940 B)
smime.p7s (9.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna
Il giorno 15/10/2021 alle ore 18:30:41 (+0200) il messaggio
"DEPOSITO 2498/2016 Deposito di perizia immobiliare <<202110151830183001>>" proveniente
da "magni.8184@oamilano.it"
ed indirizzato a: "tribunale.milano@civile.ptel.giustiziacert.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: 25EF5973.00720764.84CA61B9.BDB32354.posta-
certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 15 ottobre 2021, 18:30:22
Da: magni.8184@oamilano.it
A: TRIBUNALE ORDINARIO di Milano <tribunale.milano@civile.ptel.giustiziacert.it>
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: DEPOSITO 2498/2016 Deposito di perizia immobiliare <<202110151830183001>>
Allegato: atto.enc (10.4 MB)

