

Tribunale di Milano

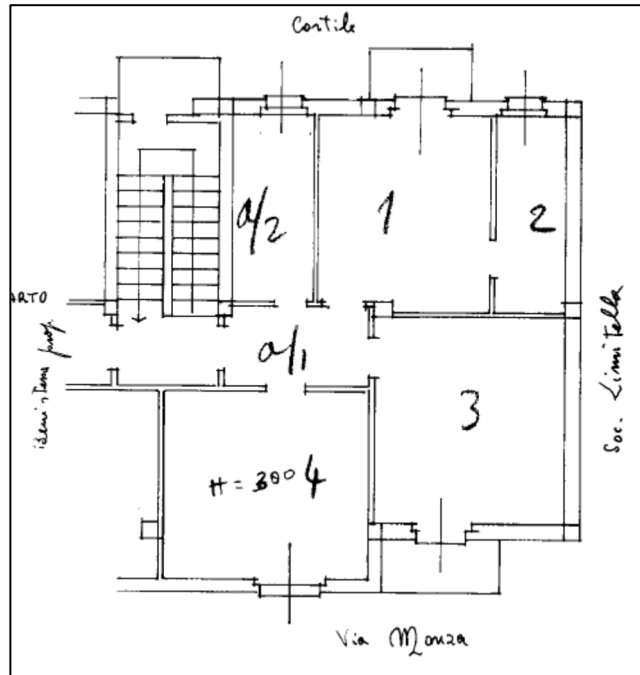
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 572/2021

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Pioltello (MI) – loc. Seggiano - via Monza 35



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Appartamento con cantina e Box in Pioltello (MI) via Monza 35

dati identificativi: foglio **9**, particella **340**, subalterno **10**

dati identificativi: foglio 9, particella 341, subalterno 7

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo risultava utilizzata da più persone

Contratti di locazione in essere

Il sottoscritto reperiva copia del contratto di locazione serie 3T - numero 92 - data stipula 04/01/2018 - ID. TELEM: TNP18T000092000SJ. Si tratta di un contratto con durata di 4 anni fino al 03/01/2022 e rinnovo tacito.

Il contratto è precedente alla trascrizione del pignoramento è il canone pattuito è basso ma non può essere definito vile

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 88.550,00

Piena proprietà – **da occupato**: € 66.412,50

Criticità da segnalare

N.P



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) loc. Seggiano - via Monza, n. 35 consistente in: appartamento a piano quarto composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi, oltre a cantina a piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 18 luglio 2017 Repertorio n.: 3080/2818 notaio dott. Trascritto a Milano 2 in data 21/07/2017 ai nn. 92462/59511 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 8** Certificato Notarile e **all. 9** copia atto compravendita reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

Proprietà

per 1/1

dati identificativi: foglio **9**, particella **340**, subalterno **10**

dati classamento: zona cens. - cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5 vani; Superficie catastale: totale 69 mq; Totale escluse aree scoperte: 68 mq; rendita € 438,99

indirizzo: Via Monza n. 35 piano: 4-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

da Nord in senso orario:

Dell'appartamento: altra u.i., via Monza, altra u.i., pianerottolo e scale comuni, cortile comune.

Della cantina: altra u.i., cantina proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, cantina proprietà di terzi.

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

Nessuna



CORPO B

1.6. Descrizione del bene

BOX AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) loc. Seggiano - via Monza, n. 35 consistente in: box autorimessa singola posta a piano terra, accessibile dall'area cortilizia condominiale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 18 luglio 2017 Repertorio n.: 3080/2818 notaio dott. Trascritto a Milano 2 in data 21/07/2017 ai nn. 92462/59511 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 8** Certificato Notarile e **all. 9** copia atto compravendita reperita dal sottoscritto).

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO (MI) come segue (all. da 1 a 5 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

Proprietà

per 1/1

dati identificativi: foglio **9**, particella **341**, subalterno **7**

dati classamento: zona cens. - cat. **C/6**; classe 5; consistenza 11mq; Superficie catastale: totale 11 mq; rendita € 34,09

indirizzo: Via Monza n. 35 piano: T;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9. Coerenze

da Nord in senso orario: mappale 167, spazio di manovra, box altra proprietà, mappale 824.

Nota dell'esperto: l'atto di provenienza e l'atto di pignoramento riportano come coerenze al box pignorato i mappali 163 e 168, indicati nella scheda catastale datata 1977. Dall'esame dell'estratto di mappa aggiornato alla data odierna, risultano invece come coerenze i mappali 167 e 824 sopra indicati. Plausibilmente si tratta di un aggiornamento dell'estratto di mappa catastale.

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

Nessuna.

Come già esposto, si rileva l'aggiornamento dei numeri identificativi di alcuni dei mappali a confine con il box.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di PIOLTELLO (MI) – frazione Seggiano.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Tipologia prevalente: abitazioni in condominio di tipo economico

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Pioltello-Limito (linee suburbane S5-S6 e linee interregionali) a circa 350m. Linee bus Z402 (trasporto locale) a circa 50m. Fermata linea metropolitana milanese Cernusco sul Naviglio a circa 5km.

Principali collegamenti viabilistici: a 2km circa dalle bretelle di collegamento con l'autostrada A58 – TEEM, a 5km circa dalla Tangenziale Est di Milano - svincolo Lambrate.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato. La costruzione risale al 1964. L'accesso avviene dal marciapiede sulla via Monza, attraverso ingresso pedonale condominiale. Da qui si accede al vano scale comune. **La u.i. si trova a piano quarto, l'immobile NON è dotato di ascensore.**

- struttura: travi e pilastri in cemento armato;
- facciate: rivestimento in pietra (piano terra) e mattoni faccia a vista (piani superiori);
- accesso: portone in metallo e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 15 pianta da rilievo metrico e all. 6 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) loc. Seggiano - via Monza, n. 35 consistente in: appartamento a piano quarto (ed ultimo) composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi, oltre a cantina a piano seminterrato.

Come già precisato, il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

- esposizione: soggiorno e cucina affaccio a ovest, camere affaccio a est;
- porta di accesso: in legno a battente;
- infissi esterni: telaio in legno e vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno, in parte con inserto vetrato;
- pareti: normalmente tinteggiate; **si segnala la presenza di scrostamenti della pittura e muffe in corrispondenza dell'angolo tra pareti perimetrali e soffitto, in particolare nelle camere e in bagno;**
- pavimenti: gres ceramico;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa;



- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler istantaneo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vasca, lavabo, bidet e vaso igienico;
- altezza dei locali: 3 mt circa;
- condizioni generali: sufficienti.

BOX AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) loc. Seggiano - via Monza, n. 35 consistente in: box autorimessa singola posta a piano terra, accessibile dall'area cortilizia condominiale.

- esposizione: n.p.;
- porta di accesso: a battente in lamiera metallica ondulata;
- infissi esterni: n.p.;
- sistema di oscuramento: n.p.;
- porte interne: n.p.;
- pareti: in lamiera metallica;
- altezza: 2,25 mt;
- condizioni generali: trattasi di costruzione leggera, non in muratura.

2.4 Certificazioni energetiche

APPARTAMENTO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER, e reperito copia dell'Attestato di Prestazione prot. 1517500029817 con validità fino al 17/07/2027. La classe energetica indicata è G – 407,83 kWh/mq anno.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Pioltello.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto congiuntamente al Custode nominato. Le chiavi della u.i. erano nella disponibilità di un occupante, che consentiva l'accesso.

L'immobile alla data del sopralluogo appariva occupato da più persone, al momento non presenti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate comunicava che "a nome del soggetto indicato, ad oggi risulta registrato telematicamente un solo contratto di locazione al n. 92 serie 3T in data 4 gennaio 2018 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4, avente ad oggetto l'immobile della procedura (si allega "interrogazione della registrazione").



Il sottoscritto reperiva copia del contratto di locazione serie 3T - numero 92 - data stipula 04/01/2018 - ID. TELEM: TNP18T000092000SJ. Si tratta di un contratto con durata di 4 anni fino al 03/01/2022 e rinnovo tacito.

Il contratto non comprende il box, e si riferisce al solo appartamento. Il canone previsto dal contratto è pari ad €2.400,00 annui (€200 mensili).

Si vedano **la lettera Agenzia delle Entrate e copia del contratto reperita, all. 7 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile agli atti, a firma del Notaio dott. _____ in data 19/07/2021 (**all. 8**), implementato dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

Proprietà

per 1/1

In forza di atto di compravendita in data 18 luglio 2017 Repertorio n.: 3080/2818 notaio dott. _____
Trascritto a Milano 2 in data 21/07/2017 ai nn. 92462/59511

A favore: sopra generalizzato

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

I sigg. _____ sopra generalizzati erano divenuti proprietari in forza di atto di compravendita in data 15 marzo 1978 notaio _____ di Milano rep. n. 13470 registrato a Milano il 31 marzo 1978 al n. 13203 e trascritto a Milano 2 il giorno 5 aprile 1978 ai nn. 17942/15601.

Contro:

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile agli atti, a firma del Notaio dott. _____ in data 19/07/2021 (**all. 8**), implementato dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Infine, l'atto di provenienza menziona espressamente il **Regolamento di Condominio**. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta all'agenzia del territorio di Milano 2 in data 21/07/2017 ai numeri 92465/17130

A favore:

Contro:

Proprietà

per 1/1

A garanzia di mutuo per la somma di €80.000,00 di capitale, totale € 160.000,00 durata anni 30

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 15/07/2021 ai numeri 105080/71595

A favore:

Contro:

Gravante il diritto di proprietà per 1/1 dei beni oggetto della presente.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 10**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 8**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio _____ con studio in _____ .
Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la comunicazione che si allega (**all. 11**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento - proprietà: mm 61,04

Appartamento - gestione: mm 71,22

Appartamento - Acqua potabile: nr. 60

Appartamento - Riscaldamento / teleriscaldamento: mm 74,69



Box - proprietà: 13,72

Box - gestione: 9,76

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali (preventivo 2021): 3.062,45 €
- spese maturate nella gestione 2020: abitazione 2.644,29€ box 117,87€;
- spese maturate 2020 incluso saldi di fine esercizio precedente: abitazione 7.654,36€ box 302,51€
- spese gestione corrente preventivate 2021 (abitazione e box): 3.062,45 €
- spese preventivate 2021 incluso saldi di fine esercizio precedente (abitazione e box): 11.019,32€
- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

L'unità immobiliare è posta a piano quarto, l'immobile NON è dotato di impianto ascensore.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Pioltello come "Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12 – copia stralcio atti consultati):

L'atto di provenienza riporta che "le opere di costruzione dei Beni in Oggetto, quanto all'appartamento e cantina, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, che non sono state irrogate le sanzioni di cui all'articolo 41 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e che, successivamente al 1° settembre 1967, non sono stati eseguiti interventi tali da richiedere l'ottenimento di titoli edilizi; quanto all'autorimessa, sono state legittimate con i seguenti provvedimenti abilitativi (di seguito: i "Titoli Edilizi"), e precisamente: licenza edilizia n. 67/67 rilasciata dal sindaco di Pioltello in data 17 ottobre 1967".

Il sottoscritto ha presentato ai competenti uffici del comune di Pioltello richiesta di accesso agli atti di fabbrica, ed estratto copia di:

- licenza edilizia n. 170/63 rilasciata dal sindaco di Pioltello in data 30 maggio 1963 per costruzione del fabbricato residenziale;
- autorizzazione di abitabilità pratica n. 170/63 rilasciata in data 09/01/1965;



- licenza edilizia n. 67/67 rilasciata dal sindaco di Pioltello in data 17 ottobre 1967 per costruzione di n. 7 boxes.

7.2 Conformità edilizia:

In merito all'appartamento: lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla pratica edilizia depositata in Comune – vedi **all. 12a** – copia pratica reperita.

Nel corso del sopralluogo si constatava la presenza di una tettoia a copertura del balcone fronte strada. Tale copertura non risulta autorizzata, il sottoscritto stimerà pertanto i costi di rimozione al paragrafo 9 – Valutazione del bene e decurtazioni.

In merito all'autorimessa: si rilevano principalmente due difformità rispetto alla pratica edilizia presentata. In primo luogo, si segnala che le partizioni non sono state realizzate in muratura, o comunque con spessore di 8cm come rappresentato nella planimetria. Ovvero, la difformità riguarda i materiali utilizzati. In secondo luogo, nel progetto presentato non viene rappresentato il "ripostiglio" posto sulla destra del box in oggetto. Tale ripostiglio era presente alla data del sopralluogo ed è rappresentato sulla scheda catastale, datata 1977. La pratica edilizia era del 1967, vedi copia **all. 12b**.

7.3 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, datate 1964 (appartamento) e 1977 (box).

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione - ABITAZIONE	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO QUARTO				
Appartamento	mq.	68,5	100%	68,5
Balconi	mq.	4,1	25%	1,0
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq.	3,4	20%	0,7
		76,0		70,2
		mq. lordi		mq. commerciali



8.1.2 Box

destinazione - BOX	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Autorimessa	mq.	11,9	100%	11,9
		11,9		11,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Pioltello - Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1.100€/mq prezzo max. 1.600€/mq
Box in stato conservativo normale prezzo min. 800€/mq prezzo max. 1.150€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2021
Zona: Provincia settore EST – Pioltello
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare – valore di compravendita prezzo min. 700,00 €/mq prezzo max. 1.050,00 €/mq
Centro - Boxes – valore di compravendita prezzo min. 11.000,00 € - prezzo max. 14.500,00 €

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.



9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio pignorato composto da appartamento con cantina e box, valutato come libero, si stima in: €94.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina	A/3	70,2	€ 1.196,46	€ 84.000,00
Box	C/6	11,9	€ 840,19	€ 10.000,00
			TOTALE	€ 94.000,00

Totale LOTTO UNICO € 94.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 94.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 4.700,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: demolizione e smaltimento tettoia sopra balcone -€ 400,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 350,00

€ 88.550,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 88.550,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - OCCUPATO	€ 66.412,50

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

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto reperito dal sottoscritto (all. 7b e 7c) si riferisce al solo appartamento, e non riguarda il box.



Il canone minimo per una unità immobiliare simile, riportato nei listini dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, è pari a 3,90€/mq, che per l'unità immobiliare in oggetto ammontano a 273,81€/mese. Ciò premesso, il canone di locazione indicato nel contratto, pari a 200€/mese, è relativamente basso ma non può essere definito vile.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

N.P.

Il sottoscritto arch. _____ 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.

Con ossequio.

Milano 13 gennaio 2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** planimetria catastale C6
- all. 5.** visura storica catastale C6
- all. 6.** rilievo fotografico
- all. 7.** Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratti reperiti
- all. 8.** Certificazione notarile
- all. 9.** Copia atto di provenienza
- all. 10.** aggiornamento ispezione ipotecaria per nominativo Debitore
- all. 11.** Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria e spese condominiali
- all. 12.** Estratti atti di fabbrica consultati
- all. 13.** Certificati residenza e stato civile Debitore
- all. 14.** Facsimile APE prot. 1517500029817
- all. 15.** Pianta da rilievo metrico.
- all. 16.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 17.** giuramento dell'esperto
- all. 18.** copia privacy della perizia



stud o
giuffr da

Situazione versamenti 2021

Condominio MONZA 35 - C. Fisc. 91502870156

Via Monza, 35 - 20096 Pioltello (MI)

Banca Popolare di Milano - IBAN IT73 R 05034 33590 000000013964

Esercizio ordinario "2021"

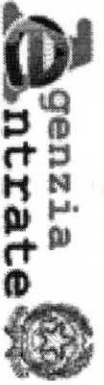
Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Unità imm. A7

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
22/03/2021 Rata n. 1 ANTICIPATA	552,11	0,00	-552,11	Scaduta
15/04/2021 Rata n. 2 ANTICIPATA	552,11	0,00	-552,11	Scaduta
15/06/2021 Rata n. 3 ANTICIPATA	552,11	0,00	-552,11	Scaduta
15/09/2021 Rata n. 4 e saldo 2020	8.659,93	0,00	-8.659,93	Scaduta
15/11/2021 Rata n. 5	703,06	0,00	-703,06	
Totale	11.019,32	0,00	-11.019,32	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 10.316,26 Euro.



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2022

Data: 12/01/2022 - Ora: 15.58.03 Segue
Visura n.: T277073 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 341 Sub.: 7

INTESTATO

1 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	341	7			C/6	5	11 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 34,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MONZA n. 35 piano: T;				Partita		2930	Mod.58			
Notifica												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 9 - Particella 341

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	341	7			C/6	5	11 m ²		Euro 34,09 L. 66.000	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C03375/1990)
Indirizzo		VIA MONZA n. 35 piano: T;				Partita		2930	Mod.58			
Notifica												

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	9	341	7								Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo											VIA MONZA n. 35 piano: T;			
Notifica											Partita	2930	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 18/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/07/2017 Repertorio n.: 3080 Rogante: RIDELLA GIACOMO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 59511.1/2017)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2017
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2017
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 15/03/1978 protocollo n. M10553867 Voltura in atti dal 21/09/2006 Repertorio n.: 13470 Rogante: DR. MISEROCCHI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n. 13203 del 31/03/1978 COMPRAVENDITA (n. 66762.1/2006)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/06/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

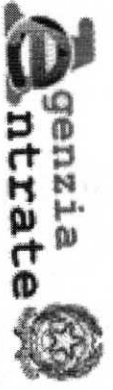
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/03/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/03/1978
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 29/06/1977 protocollo n. M10553721 in atti dal 21/09/2006 Registrazione: Sede: SUCC. EX LEGE I. S. M10553552/2006 (n. 66747.1/2006)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/1977
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2022

Data: 12/01/2022 - Ora: 15.58.03 Fine

Visura n.: T277073 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2022

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686) Provincia di MILANO Foglio: 9 Particella: 340 Sub.: 10
Catasto Fabbricati	

INTESTATO	(1) Proprieta' per 1/1
------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015										DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	9	340	10		A/3	4	5 vani	Totale: 69 m ² Totale escluse aree scoperte**: 68 m ²	Euro 438,99	
Indirizzo: VIA MONZA n. 35 piano: 4-SI;										Partita	-
Notifica: MI0678610/2005										Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 9 - Particella 340

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2005										DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448608 in atti dal 08/06/2005 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTI (n. 84672.1/2005)
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	9	340	10		A/3	4	5 vani		Euro 438,99	
Indirizzo: VIA MONZA n. 35 piano: 4-SI;										Partita	-
Notifica: MI0678610/2005										Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	340	10			A/3	3	5 vani		Euro 374,43 L. 725.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, VIA MONZA n. 31 piano: 4-SI;												
Partita												
2034												
Mod.58												
-												
Notifica												
-												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	340	10			A/3	3	5 vani		L. 1.540	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, VIA MONZA n. 31 piano: 4-SI;												
Partita												
2034												
Mod.58												
-												
Notifica												
-												

Situazione degli intestati dal 18/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2017	Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/07/2017	Repertorio n.:		
1					(1) Proprietà per 1/1 RIDELLA GIACOMO Sede: MILANO
DATI DERIVANTI DA					
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 59511.1/2017)					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTERESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/03/1978	protocollo n. MI0553867	Volture in atti dal 21/09/2006		
1					(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2017
2					(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2017
DATI DERIVANTI DA					
MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n. 13203 del 31/03/1978 COMPRAVENDITA (n. 66762.1/2006)					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2022

Data: 12/01/2022 - Ora: 15.56.18 Fine

Visura n.: T276007 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/06/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 15/03/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 15/03/1978
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/06/1977 protocollo n. MI0553721 in atti dal 21/09/2006 Registrazione: Sede: SUCC. EX LEGE I. S. MI0553552/2006 (n. 66747.1/2006)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 29/06/1977
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).