



DEPOSITATO PCT
19/04/2023

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA F. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.B104@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro

RGE. 806/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Rita BOTTIGLIERI**

custode giudiziario: **avv. F. De Zuani**

UDIENZA DEL 20/04/2023 ad ore 11:00

RELAZIONE DI STIMA RETTIFICATA

LOTTO UNICO - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE

Via Giacomo Puccini n. 2H p 8/9/-1S (scala F)

NB: LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE OGNI PRECEDENTE VERSIONE AL 10/04/2023





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIOLTELLO via Giacomo Puccini n. 2H p 8/9/-1S (scala F)**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2; particella 583, subalterno 706**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 158.307,24 €

da occupato: 124.478,40 €



LOTTO 001

(Appartamento mq 129 piano 8-9 -1S)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A APPARTAMENTO mq.129 piano 8-9 -1S

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 PIOTTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE via Puccini 2/H p 8/9 appartamento ad uso abitazione posto al piano 8 composto da 4 locali oltre servizi e 2 balconi, terrazzo soprastante e 1 vano cantina posto al piano seminterrato della scala F.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato in [REDACTED]
- [REDACTED] nato in [REDACTED]

Coniugati tra loro in regime di in regime di comunione legale dei beni 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:

- [REDACTED] nato in [REDACTED]
- [REDACTED] nata in [REDACTED]

dati identificativi: fg 2 part. 581 sub. 706

dati classamento: Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 5,5 v Superficie Catastale Totale mq 94 - Totale escluse aree scoperte mq 81 Rendita Euro 482,89 sez Urbana

Indirizzo: VIA PUCCINI GIACOMO n. 2 Piano 8-9

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA def 21/09/2016 Pratica n. MI0485660 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 193819.1/2016)

Partita: 1010284

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: via Puccini/cortile/vano scala-altra Uf/ via Bellini.





Del terrazzo piano 9 - da nord a sud in senso orario: via Puccini/cortile/vano scala-altra UI/
via Bellini.

della cantina: altra UI/terrapieno/altra UI/corridoio comune.

NB: Il rogito definisce l'acquisto di: "appartamento al piano 8 (9 f.t.) i 3 locali oltre servizi con
annesso porzione di terrazzo al piano 9 e vano di cantina al piano cantinato."

NB*: Il **sub 706 proviene dal sub 703** per: DIVISIONE del 17/09/2004 Pratica n. MI0574458 in atti
dal 17/09/2004 DIVISIONE (n. 65196.1/2004);

Il **sub 703 proviene dal sub. 53** per: VARIAZIONE del 25/06/1999 in atti dal 25/06/1999 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 366002.1/1999).

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

Nella NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO si identificano esclusivamente i piani 8/9. Non è
trascritto il piano -1S relativo alla cantina.

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.

Piottello, 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 immondizio 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.

Principali collegamenti pubblici:

Piottello si trova nella zona Est dell'hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 KM



dall'Aeroporto di Linate, situata fra 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

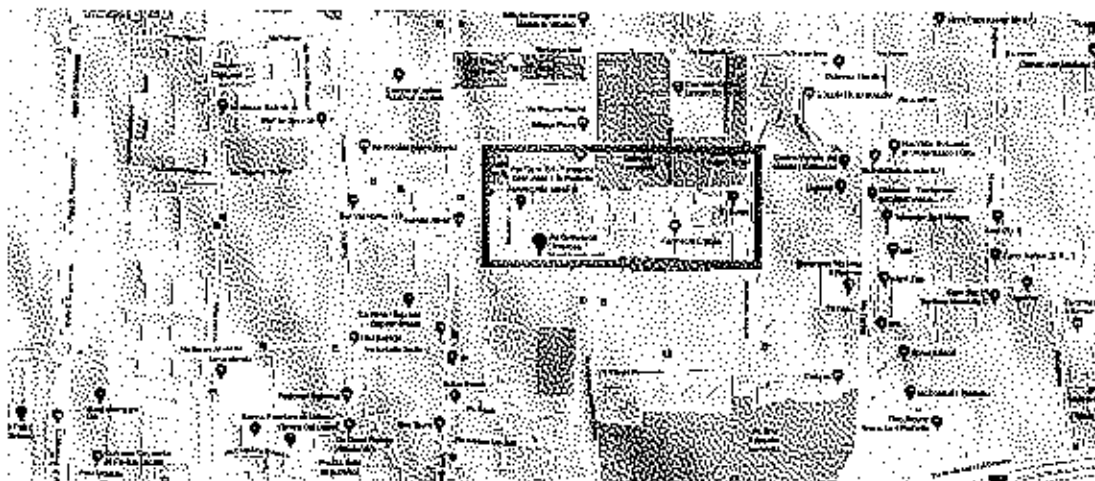
autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto

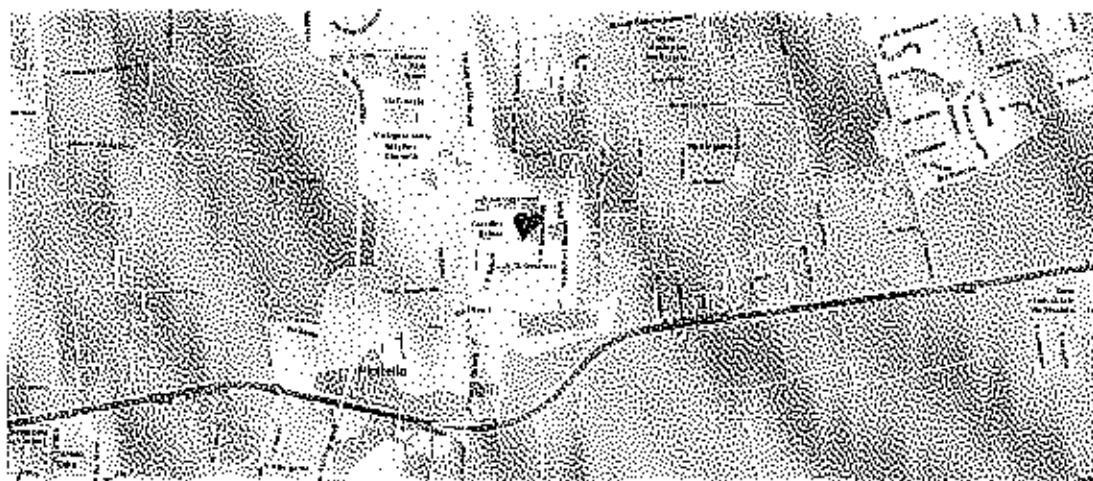
autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi

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: intonaco con fasce marcapiano;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buono, ristrutturato ecobonus 110%;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 129 con 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 esteso (scala H) 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. Cantina corpo interno F.

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

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4 vani



comunicanti con servizio.

Appartamento 98 mq piano 8 con ascensore, composto da ingresso su disimpegno, soggiorno cucina abitabile 2 camere e bagno, 2 balconi, tripla esposizione su strada verso Nord e Ovest e su cortile verso est.

Annesso terrazzo 81 mq soprastante al piano 9 non collegato direttamente all'appartamento, tripla esposizione Est/nord/ovest.

1 vano cantina 4,84 mq in altro fabbricato (scala F) al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento mq 98:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia, gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC nuovi con apertura vasistas/battente;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas anche riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:**

DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE:

GRANDE PERDITA DA SOFFITTO IN TUTTO L'APPARTAMENTO A SEGUITO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EFFETTUATI SUL TERRAZZO SOPRSTANTE DOVE E' VISIBILE IL POSIZIONAMENTO DI NUOVA PAVIMENTAZIONE FLOTTANTE CON TRACCE PER CANALIZZAZIONE APERTE SENZA PROTEZIONE (Vedasi documentazione allegata). Grave condizioni di umidità e perdita su tutti i plafoni e le pareti che danneggiano gravemente l'appartamento di recente ristrutturazione);

Grave situazione di infiltrazione di acqua piovana dal balcone EST a seguito di posizionamento di nuova pavimentazione sopra quella esistente con inversione delle pendenze e delle altezze di soglia;

E' presente un nuovo controsoffitto posizionato a seguito delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante iniziate immediatamente dopo i lavori effettuati al lastrico solare esistente.SI DIFFIDA DAL MANTENIMENTO DI TALI CONTROSOFFITTATURE CHE DATA LA



**INFILTRAZIONE DI ACQUA DAL PIANO SOPRSTANTE IN CONTINUO DIVENIRE, RISULTANO
IMBIBITI DI ACQUA CON RISCHIO DI CADUTA A SUOLO E PERICOLO PER PERSONE E COSE;**

**Situazione di ristagno e reflusso scarico WC a seguito dei lavori di ristrutturazione fatti sulle
parti comuni per ecobonus 110%;**

Terrazzo lastrico solare 81 mq p 9 :

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: nuova pavimentazione flottante con tracce per canalizzazione aperte senza protezione;
- parapetto h. min 82 cm, NON A NORMA .
- **condizioni generali del terrazzo:**

**E' VISIBILE IL POSIZIONAMENTO DI NUOVA PAVIMENTAZIONE FLOTTANTE CON TRACCE PER
CANALIZZAZIONE APERTE SENZA PROTEZIONE (Vedi documentazione allegata);**

L'ingresso dal pianerottolo presenta soprizzo con gradino in soglia fuori norma;

**Il parapetto del terrazzo h. min 82 cm, NON A NORMA. SI DIFFIDA L'UTILIZZO DEL TERRAZZO
CON PARAPETTO DI MISURA INFERIORE ALLA NORMATIVA CON RISCHIO CADUTA PERSONE
E COSE. RISCHIO CADUTA DALL'ALTO.**

Cantina n. 134 ~ (terza sx), 4,84 mq SCALA F.p.-15;

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- H. 180 cm
- **condizioni generali: Buone**

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1517500020110 del 27/04/2010 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 336,30 kWh/m²a; APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

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 06/03/2023 ad ore 15:45 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. De Zuani si è rinvenuto il debitore esecutato

L'occupante ha dichiarato di occupare l'immobile con la propria famiglia composta da marito lavoratore con contratto a tempo indeterminato, 2 figlie di cui una minore (F.2001; F.2012).

Il debitore dichiara di NON pagare le spese condominiali; produce lettera di segnalazione danni all'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione al lastrico solare soprastante ed ai balconi a seguito dei quali sono iniziati di infiltrazione descritti al precedente punto 2.3 (in allegato).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola NON risulta esistere Contratto di locazione.

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

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato **(in allegato)**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 28/04/2010

[REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] nata in [REDACTED]
proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 28/04/2010

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [REDACTED] Repertorio
[REDACTED] del [REDACTED] in [REDACTED]
registrato a [REDACTED]

trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

A favore: [REDACTED] - [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

Prezzo: € 215.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 06/07/1999 al 28/04/2010

Al ventennio fino al il bene era di proprietà di

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]



[REDACTED]
proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 06/07/1999 al 28/04/2010
per acquisto con atto in autentico Notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
registrato a [REDACTED]
trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
A favore: 1/1 [REDACTED]
Contro: [REDACTED] [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio [REDACTED] alla data del 30/07/2021, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all.) alla data del 24/03/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni **NESSUNA**
- Misure Penali **NESSUNA**
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite **NESSUNA**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso **NESSUNA**

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

• Iscrizioni

[REDACTED]
derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] in Milano;
Registrata a Milano 5 in data [REDACTED]
iscritta a Milano [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
a favore: [REDACTED] Sede [REDACTED]
contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] di cui [REDACTED] durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1

• Pignoramenti



UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio del derivante da
trascritto a Milano 2 il - Registro Particolare - Registro Generale
contro -
per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà
in favore di Sede

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio CAPROTTI che ha fornito in data 19/04/2023 alle ore 17:25 le informazioni richieste dal perito.

MM: 5,060/1000

Spese scadute biennio 1.829,74 €.

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 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ADATTABILE

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 azzonato da vigente PGT del Comune di PIOTTELLO 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.

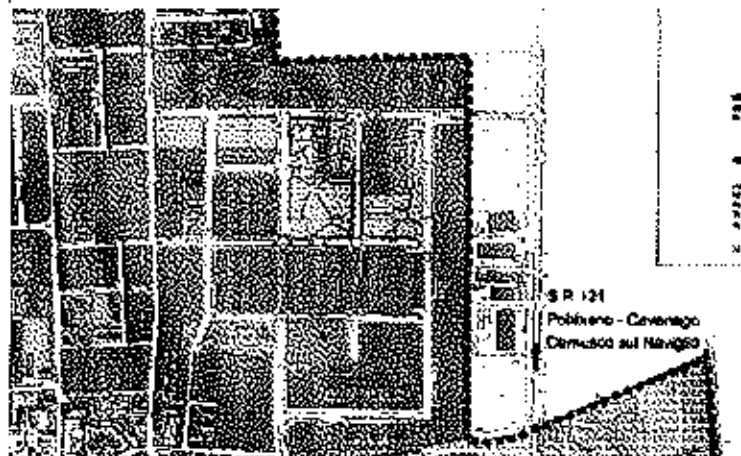
Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difformi, 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

	Centro storico
	Distribuzione centro storico
	Spazio d'angolo
STATO D'UTILIZZAZIONE	
Abitabilità	
	Abitabilità alta
	Abitabilità media
	Abitabilità media edifici oltre le parti
	Abitabilità minima (edifici con edifici storici)
	Verde privato
	Cortina



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie n. 31/62 fab 2 del 2/3/1962.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 31/62 del 29/2/1964

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:

Al sopralluogo l'appartamento risultava CONFORME.

NB: Si segnala la presenza di infiltrazioni con grave perdita d'acqua in divenire sia dal lastrico solare soprastante che dalle soglie dei balconi con grave e continuo danneggiamento dell'immobile oggetto di procedura.

Si precisa che al momento sono necessarie opere provvisorie di messa in sicurezza al fine di interrompere l'ingresso dell'acqua e i rischi di caduta dall'alto;

Messa in sicurezza parapetti terrazzo per altezza inferiore alla norma	a corpo	2.000,00 €
individuazione causa ingresso acqua dal terrazzo piano 9 e messa in sicurezza provvisoria	a corpo	2.000,00 €
Ripristino pendenze e soglie balconi ed interruzione ingresso acqua piovana	a corpo	3.000,00 €
TOTALE MESSA IN SICUREZZA PROVVISORIA IMMOBILE		7.000,00 €

8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava CONFORME.

NB: la scheda planimetrica catastale necessita di inserimento planimetria cantina per migliore definizione.

Risolubile con redazione NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO CON GRAFFATURA CANTINA

Costi stimati: € 550,00

Art. 10, c. 1, lett. a)

9 CONSISTENZA

9.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

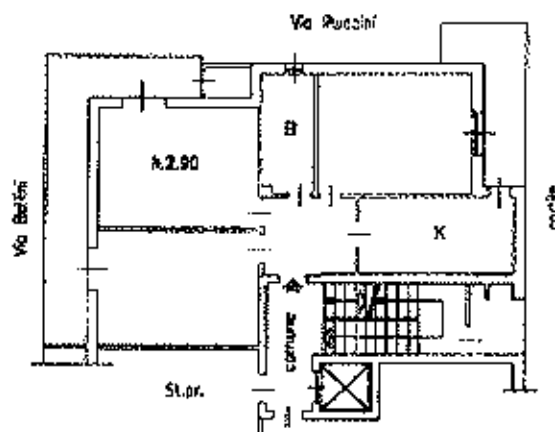
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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



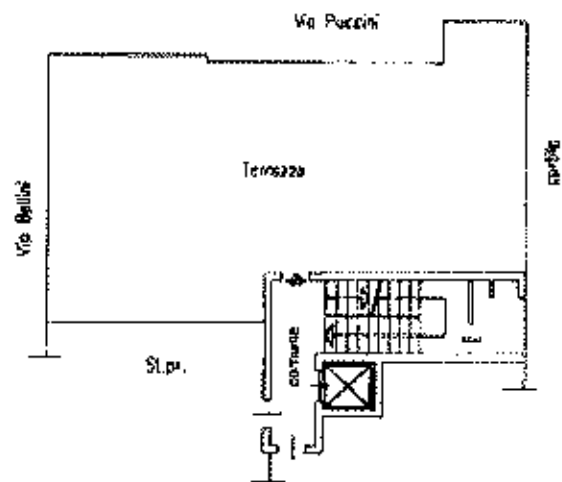
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze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

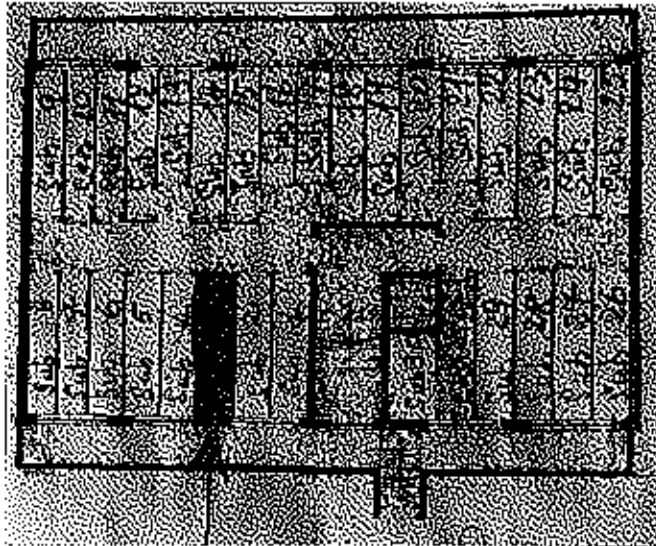
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 8	sup lorda di pavimento	94,00	1	94,00
BALCONI PIANO 8	sup lorda di pavimento	18,28	0,25	4,57
TERRAZZO PIANO 9	sup lorda di pavimento	81,00	0,35	28,35
CANTINA 134 sc F p -1s	sup lorda di pavimento	4,84	0,4	1,94
TOT		198,12		128,86

PIANO OTTAVO



PIANO NONO





CANTINA SCALA F n. 134

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. È 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, basato 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 Fimac 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.

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%.

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.

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.

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 del 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, affittito, 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.

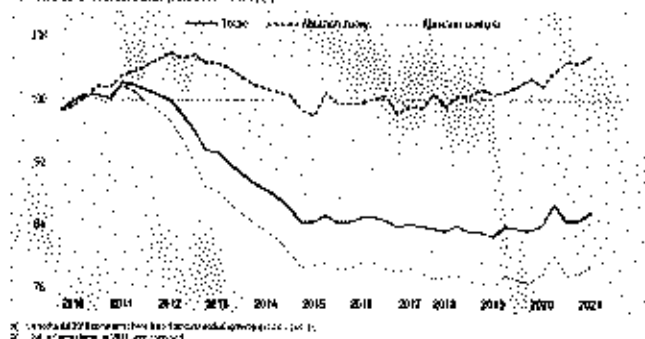
Anche secondo i dati ISTAT 1 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, con i dati del primo trimestre 2021 si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si 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 4. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)
11 marzo 2019 - 11 marzo 2021 (da 2019 - 31/03/19)



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

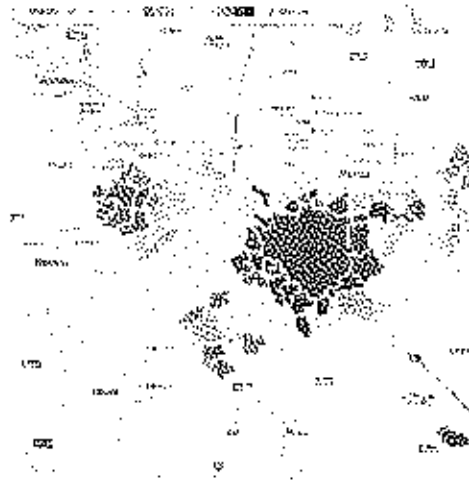
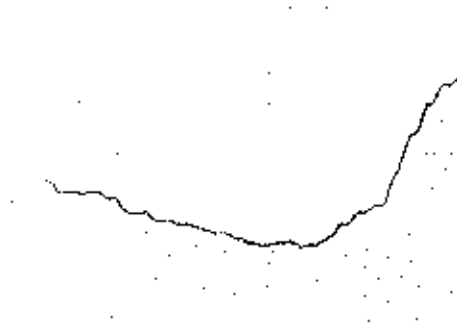


variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie).

Aumento dei prezzi negli immobili nella provincia di Milano

Legenda:
 (1) = aumento dei prezzi negli immobili nella provincia di Milano
 (2) = aumento dei prezzi negli immobili nella città metropolitana di Milano

(1) = aumento dei prezzi



La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Legnano, Segrate, Abbiategrasso, Assago, Rho, Magenta.

Come è lecito aspettarsi, circa il 31% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 97.462 immobili in vendita e 51.132 in affitto, con un indice di circa 48 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 45% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 72.188 annunci complessivi, seguita da negozi (24.217 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (43%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (274 annunci per mille abitanti).

La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 18% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 348% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m² e 3.100 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita nella città metropolitana di Milano mostra che negli ultimi 3 mesi del 2021 i prezzi sono in debole aumento (+0,95%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato nella città metropolitana di Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni hanno accusato una flessione di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.



A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.311 al metro quadro, con un aumento del 8,63% rispetto a Novembre 2020 (3.048 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 3.311 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.728 al metro quadro.

Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.906 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Turbigo con una media di € 986 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 € 18,45 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,72 al mese per metro quadro.

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 le seguenti: Seggiano, Limifo, San Felice.

In assoluta la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 189 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.523 annunci immobiliari, di cui 1.421 in vendita e 102 in affitto, con un indice complessivo di 43 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 1.485 €/m² e 2.875 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 10,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.655 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.000 €/m² ed è anche di circa il 44% inferiore alla quotazione media provinciale (2.980 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Pioltello è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 875 €/m² e 2.255 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.655 €/m², quindi circa il 71% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 324% in più rispetto ai prezzi medi a Valdiana (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.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Seggiano (1.975 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.210 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.875 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.485 €/m²).



ZONA	vendita
Lamto	€ 2.000 /m ²
San Felice	€ 2.200 /m ²
Seggiano	€ 1.950 /m ²

tipologia	vendita
appartamento	€ 1.650 /m ²
bivano	€ 1.550 /m ²
casa indipendente	€ 2.100 /m ²
mansarda	€ 2.050 /m ²
quadrivano	€ 1.900 /m ²
trivano	€ 1.650 /m ²
ufficio	€ 1.600 /m ²
villa	€ 2.150 /m ²

A Pioltello, su un totale di 1.523 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi ad appartamenti sono circa 1.200. Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Pioltello presenti su Casa, aggiornato

mercoledì 22 marzo 2023: 1.655 €/m².

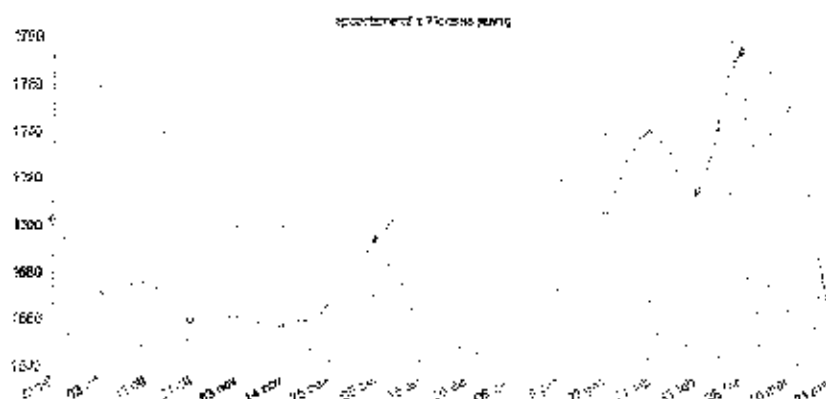
Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **11,3 €/m² mese.**

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Pioltello sono in aumento negli ultimi 6 mesi (+4,21%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo in esame. Prezzi in aumento sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,42%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato 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 uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 2% negli ultimi 3 mesi. (22/03/23)

55528



A Pioltello le quotazioni più economica per appartamenti in vendita sono relative alla zona



Seggiano (1.975 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 237 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Rugacesio (2.335 €/m² con 115 appartamenti in vendita).

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:

1) del taglio dell'immobile, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

2) 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;

3) 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;

4) dell'esistenza dell'impianto ascensore;

5) 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;

6) 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);

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

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

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

10) 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 dista 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, NONCHÉ DALL'ANALISI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE ALL'INTERNO DEL QUARTIERE.

□ **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - 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 2022 - 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 (Lq)	Valore Locazione (€/mq e mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	1700	L	5	0,5	L
Abitazioni civili	Orsono	1070	2050	L	6,6	0,7	L
Abitazioni di tipo residenziale	Orsono	1660	1950	L	8,1	0,4	L
Abitazioni di tipo residenziale	Normale	1100	1500	L	7,8	0	L



Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.100,00/1.500,00

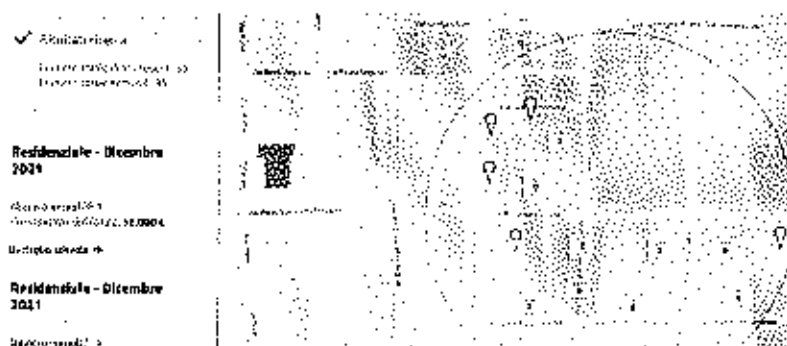
□ **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**



Listino 2 del 2022 Provincia - Settore EST PIOTTELLO (COMPRAVENDITA) Periferia - Appartamenti recenti - €/m² 1.100,00/1.600,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: €/mq. 1.468,50

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2021 E 2022 NELL'AMBITO DEL SOLO QUARTIERE SATELLITE (raggio 200 ml)



Prezzo venduto €/mq 1.242,04

AGGIUDICAZIONI ASTE MARZO 2023 - Prezzo aggiudicato €. 1.178,08

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 III-IV trimestre 2021 – I – II 2022.
- Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences
- Indagine NOMISMA 2022
- Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 1° e 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022.
- CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I e II semestre 2020, 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022.
- TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

10.3 Valutazione LOTTO 001



NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

- GRAVE PERDITA DA SOFFITTO A SEGUITO DI LAVORI LASTRICO SOLARE E ENTRATA ACQUA DA SOGLIE BALCONI A SEGUITO DI INVERSIONE PENDENZE E SOGLIE;
- RISCHIO CADUTA DALL'ALTO PARAPETTI TERRAZZO FUORI NORMA - SI DIFFIDA IL DEBITORE DALL'UTILIZZO;
- RISCHIO CADUTA CONTROSOFFITTATURE APPARTAMENTO PER CONTINUA INFILTRAZIONE DI ACQUA. SI DIFFIDA DAL MANTENERLE IN SITO SE NON VIENE INTERROTTA L'INFILTRAZIONE.
- NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RELATIVA ESCLUSIVAMENTE AI PIANI 8/9 (NON TRASCRITTO PIANO -1S <<CANTINA>>)

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 19/04/2023:

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; DATI CONDOMINIO LETTERA DANNI
- ALL 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Pratiche edilizie
- ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Titolo di possesso



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

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

ALL 1 Certificati anagrafici



COMUNE DI PIOLTELLO

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia,
di Stato civile**

L'ufficiale di anagrafe

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 nata il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta Coniugato/a con L. [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED]

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [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 [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. 280 parte 1 serie A - anno 2012 - Comune di PIOLTELLO (MI) - Ufficio 1

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA PUCCINI GIACOMO N. 2
Comune PIOLTELLO (MI).



Data 09/03/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIOLTELLO



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:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

CERTIFICA CHE:

[REDACTED]
nata il [REDACTED]
atto N. [REDACTED]
abitante in VIA PUGGINI GIACOMO, 2 P.8 dal 25/11/2010

Immigrata [REDACTED]

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del.
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell' art. 18 del D.P.R. 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

CERTIFICA CHE:

[REDACTED]
nata il [REDACTED]
atto N. [REDACTED]
abitante in VIA PUCCINI GIACOMO, 2 P.8 dal 10/05/2010

Immigrata [REDACTED]

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del.
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell' art. 18 del D.P.R 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

CERTIFICA CHE:

[REDACTED]
nato il [REDACTED] a [REDACTED]
atto N. [REDACTED]
abitante in VIA PUCCINI GIACOMO, 2 P.8 dal 10/05/2010

Immigrato il [REDACTED]

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del.
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell' art. 18 del D.P.R 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO

CERTIFICA CHE:

[REDACTED]
nata il [REDACTED]
atto N. [REDACTED]

Sesso femminile

E' residente a PIOLTELLO dal 25/11/2010
Abitante in VIA PUCCINI GIACOMO, 2 P.8

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del.
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell' art. 18 del D.P.R 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO

CERTIFICA CHE:

[REDACTED]
nata il [REDACTED] a [REDACTED]

atto N.

Sesso femminile

E' residente a PIOLTELLO dal 10/05/2010
Abitante in VIA PUCCINI GIACOMO, 2 P.8

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del.
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell' art. 18 del D.P.R 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

STATO DI FAMIGLIA

L'Ufficiale di Anagrafe

CERTIFICA che in questa anagrafe della popolazione residente risulta iscritta
la famiglia di:

[REDACTED]
Abitante in VIA PUCCINI GIACOMO, 2 P.8

[REDACTED] I.S.

nato il [REDACTED]

atto N. p. /

Residente a PIOLTELLO (MI) dal 10/05/2010

[REDACTED]
nata il [REDACTED]

atto N. p. /

Residente a PIOLTELLO (MI) dal 10/05/2010

[REDACTED]
nata il [REDACTED]

atto N. p. /

Residente a PIOLTELLO (MI) dal 25/11/2010

[REDACTED]
nata il [REDACTED]

atto N. 280 p. 1 s. A uff. 1 / 2012 - PIOLTELLO (MI)

Residente a PIOLTELLO (MI) dalla nascita

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



Città di Pioltello

COMUNE DI PIOLTELLO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO

CERTIFICA CHE:

[REDACTED]
nato il [REDACTED]
atto N. [REDACTED]

Sesso maschile

E' residente a PIOLTELLO dal 10/05/2010
Abitante in VIA PUCCINI GIACOMO, 2 P.8

PIOLTELLO 14/03/2023



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del
[REDACTED]

Certificazione esente dal bollo ai sensi dell' art. 18 del D.P.R 115/2002 - Risoluzione Ag. Entrate Il presente certificato non può essere prodotto alle pubbliche amministrazioni o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 182 del 12/11/2011)



COMUNE DI PIOLTELLO

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia,
di Stato civile**

L'ufficiale di anagrafe

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] in [REDACTED]

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta Coniugato/a con [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [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]

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Atto N. 280 parte 1 serie A - anno 2012 - Comune di PIOLTELLO (MI) - Ufficio 1

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA PUCCINI GIACOMO N. 2

Comune PIOLTELLO (MI).



Data 09/03/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIOLTELLO



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:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria .



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 2
Verifica assenza contratti affitto
Spese Condominiali

Data: 19 aprile 2023, 17:25:28
Da: Rag. Caprotti Daniele <amministrazioni.caprotti@pec.it>
A: 'STEFANIA MAGNI' <magni.8184@oamilano.it>
Oggetto: R: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO ? PEI 806/21 - Richieste dal CTU

Buongiorno

Si risponde

Millesimi 5.060

Spese scadute biennio 1.829,74

Nessuna spesa straordinaria

Non esiste impianto termico centralizzato

Esiste impianto antincendio

Non siamo a conoscenza di scarichi pericolosi

Pensavo di averVi già risposto, mi dispiace del tempo trascorso

Cordiali saluti

Da: STEFANIA MAGNI [mailto:magni.8184@oamilano.it]

Inviato: mercoledì 8 marzo 2023 17:17

A: amministrazioni.caprotti@pec.it

Cc: ddancap@libero.it

Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO ? PEI 806/21 - Richieste dal CTU

Spett. Amministratore

CONDOMINIO GIOVE

c.o. Amministrazione Caprotti

Via Monte San Michele, 172

20099 - SESTO SAN GIOVANNI



Milano, 8 luglio 2022

Spett.le

ALFANO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.

corso Buenos Aires, 20

21052 - BUSTO ARSIZIO (VA)

A mezzo pec: alfanocostruzionigeneralsrl@pec.it

Spett.le

CONDOMINIO GIOVE

c.o. Amministrazione Caprotti

Via Monte San Michele, 172

20099 - SESTO SAN GIOVANNI

A mezzo pec: amministrazioni.caprotti@pec.it

**OGGETTO: CONDOMINI DEL CONDOMINIO "GIOVE" / ALFANO
COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. / AMMINISTRAZIONE
CONDOMINO "GIOVE"**

La presente in nome e per conto dei condomini del Condominio
"Giove" di Via Puccini, 2 a Pioltello, qui di seguito elencati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

M
P [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per rappresentarVi quanto segue.

La Vostra società è stata incaricata dal condominio Giove di via Puccini n. 2 a Pioltello dello svolgimento dei lavori di manutenzione e rifacimento come da delibera assembleare del 24 aprile 2021 con richiesta del bonus 110%. In particolare i suddetti lavori prevedevano interventi di efficientamento energetico, di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma e lavorazioni da svolgersi presso le singole unità immobiliari tra cui la sostituzione dei serramenti, dei sistemi e cassonetti oscuranti con l'applicazione dei nuovi elementi coibentanti, sostituzione dei sistemi ombreggianti, del sistema di riscaldamento e degli elementi riscaldanti, sostituzione dell'impianto di adduzione gas e della canna fumaria del sistema di riscaldamento.

In fase di esecuzioni dei lavori sono state rilevate dai condomini numerose irregolarità e difformità nonché anomalie, anche in tema di sicurezza del cantiere.

In particolare, i terrazzi di proprietà esclusiva dei miei assistiti (tutti allocati all'ottavo piano), sono stati oggetto di un intervento che ha notevolmente peggiorato la precedente situazione di fatto, difatti nessuna copertura dei predetti terrazzi è stata rimossa ma l'isolamento è stato incollato sopra piastrelle esistenti.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

La copertura effettuata di recente è stata realizzata con catrame sulla quale si vorrebbero ulteriormente installare piastrelloni da giardino, soluzione non prospettata in sede di presentazione e approvazione dei lavori e assolutamente non adeguata e proponibile sia funzionalmente che esteticamente. I terrazzi in precedenza erano perfettamente vivibili e divisi tra le varie porzioni di proprietà, ora sono impraticabili per i miei assistiti.

E' stata inoltre adottata una soluzione che al posto di alleggerire il peso, lo aumenta e rende la pavimentazione irregolare e ant igienica andando a ridurre l'altezza utile dei parapetti, al di sotto delle misure di legge.

Alle numerose richieste di incontro e delucidazione all'amministratore di condominio e alla società appaltatrice dei lavori non sono seguite adeguate risposte e i lavori stanno procedendo con un potenziale grave danno per i condomini stessi.

Fermo quanto sopra sono a richiedere un'immediata sospensione dei lavori e un incontro a breve con l'amministrazione e la società appaltatrice, per verificare lo stato dei lavori e ripristinare la copertura del terrazzo a quella preesistente ai lavori o comunque con una soluzione equivalente o migliorativa (nonché a norma di legge), diffidando altresì dalla prosecuzione di tali opere non concordate.

Resto in attesa di un celere riscontro e porgo distinti saluti.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



NI-ma.it

IN: C.so Sempione 55/A, Busto Arsizio - VA

TEL: 459 0331 333 250

PI: 03 28 04 50 961

MAIL: INFO@NI-MA.IT

VISITA DI COLLAUDO

Alla visita di collaudo, tenutasi in data 24/10/2022 sono intervenuti, i Sigg:

- Arch. [redacted] qualità di D.L.
- Arch. [redacted] in qualità di coordinatore per la sicurezza
- Geom. [redacted] per l'impresa [redacted]
- [redacted] amministratore pro – tempore del condominio Giove

Con la scorta del progetto, delle perizie e degli atti di contabilità finale sono stati ispezionati i lavori, riscontrando una corrispondenza tra i lavori di progetto e le opere eseguite. I lavori si sono svolti in conformità delle disposizioni date all'atto pratico dalla Direzione Lavori

Per quanto riguarda le opere in cemento armato (Sismabonus), il collaudo delle stesse è stato eseguito dall'ing. [redacted] con atto in data 28/10/2021

IN CONCLUSIONE, CERTIFICA

- 1) Che i lavori in oggetto sono stati eseguiti nel rispetto della normativa vigente, acquisite tutte le autorizzazioni richieste;
- 2) Che gli stessi sono stati regolarmente eseguiti per un importo complessivo di 25.743.660,66 compresa iva, come risulta dalle verifiche operate in cantiere dal sottoscritto, nonché dalle fatture debitamente quietanzate.

Data 31/10/2022

Il direttore lavori

La proprietà (Condominio Giove)

L'impresa esecutrice

Il CSE





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 3

Planimetrie catastali dei beni



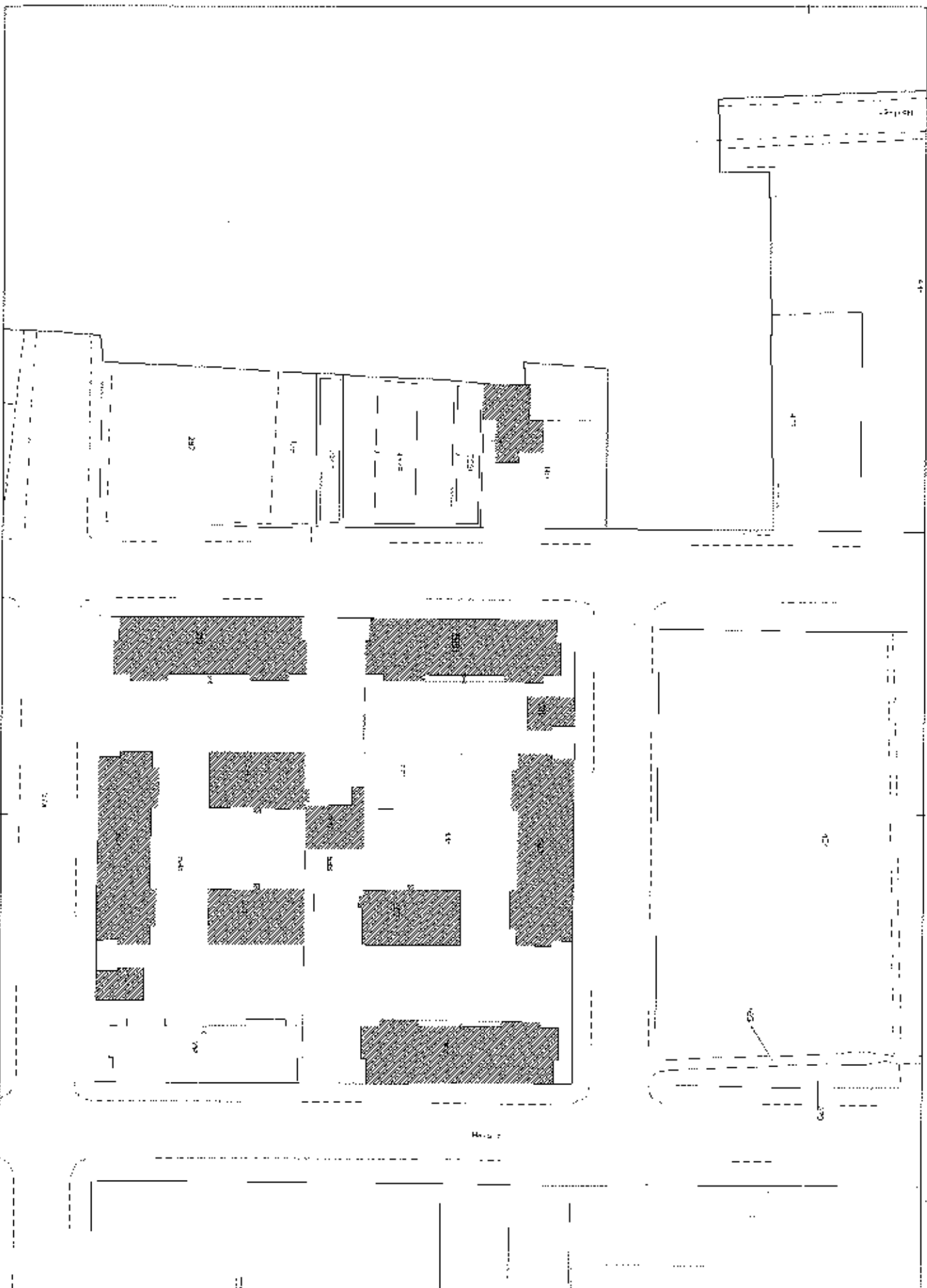
N. 5030300

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore GIULIO SALAMON

Firmato Dal: BETTONI MASSIMILIANO Emesso Dal: NANNI RAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 281055105556574

N. 1537800

I. Territoriale FMI



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

Dichiarazione prototipica n. M10574458 del 17/09/2004

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pioltello

Via G. Puccini

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 581

Subalterno: 706

Compilata da:

Galbiati Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

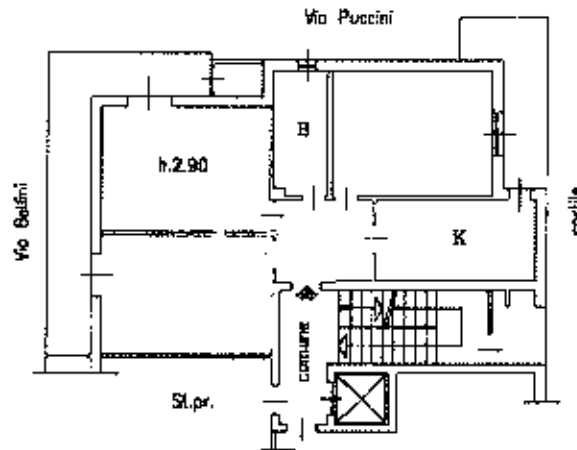
Prov. Milano

N. 9227

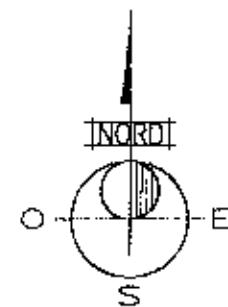
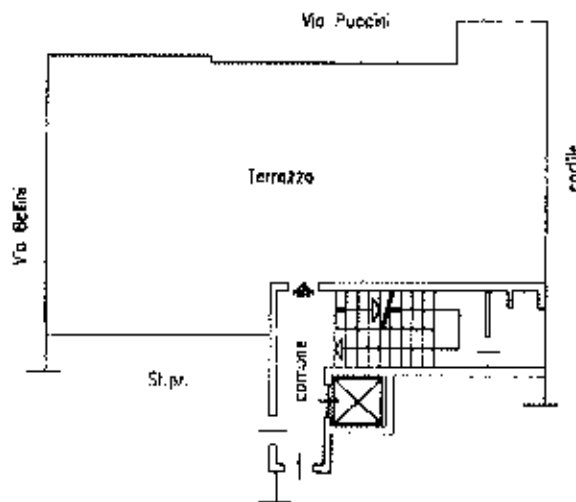
Boheda n. 1

Scala 1:200

PIANO OTTAVO



PIANO NONO



**ORIENTAMENTO
SCALA 1:200**

Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2023 - n. T35249 - Richiedente: MGN5FN67F44F205Z

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



DOTT.ARDH. STEFANIA MAGNI

ALL 4

Elenco trascrizioni - pignoramenti - sequestri conservativi

iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

Note iscrizione – trascrizione.

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2Data 24/03/2023 Ora 16:20:01
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T304784 del 24/03/2023

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 581

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 24/03/2023

Elenco immobili

Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati

51.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 00581	Subalterno 0053
Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati				
53.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 00581	Subalterno 0703
Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati				
55.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 00581	Subalterno 0706

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. Rettifica a [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 26/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione [REDACTED] 0
2. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 06/07/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 16/07/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 06/07/1999
[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione [REDACTED] 16/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione telematica

Ispezione n. T304784 del 24/03/2023

per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

4. [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/04/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 20/12/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 21915 del 20/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
Immobili precedenti
7. [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 09/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 338141 del 27/07/2021

Inizio ispezione 27/07/2021 17:25:14

Richiedente CNTMRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 68 del 27/07/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/07/2021

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO

Numero di repertorio [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

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 581 Subalterno 706

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI

N. civico 2

Piano 8-9



Ispezione telematica

n. T1 338141 del 27/07/2021

Inizio ispezione 27/07/2021 17:25:14

Richiedente CNTMRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 68 del 27/07/2021

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 [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

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]

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



Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. TI 311862 del 24/03/2023

Inizio ispezione 24/03/2023 16:33:07

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 63 del 20/12/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 21/10/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI
Voltura catastale dell'atto originario NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MILANO 2

Trascrizione Numero di registro particolare 5520 del 04/02/2014

Richiedente
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLIO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 581 Subalterno 705
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3 vari
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2
Piano 8-9
Capitale - Ipoteca -

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 311862 del 24/03/2023

Inizio ispezione 24/03/2023 16:33:07

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 63

del [REDACTED]

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per la quota di [REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M [REDACTED] cale [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI


n. T1 304784 del 24/03/2023


Inizio ispezione 24/03/2023 16:19:17

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione



Registro generale n. 



Registro particolare n. 

Presentazione n. 87 del 05/05/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/04/2010
Notaio 
Sede 

Numero di repertorio 
Codice fiscale 

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 C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 581 Subalterno 706
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA PUCCINI N. civico 2
Piano 8 9

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 304784 del 24/03/2023

Inizio ispezione 24/03/2023 16:19:17

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 87

del 05/05/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

[REDACTED] NATO A [REDACTED], NATA A [REDACTED]

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI


n. T1 304784 del 24/03/2023


Inizio ispezione 24/03/2023 16:19:17

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione


Registro generale n. 



Registro particolare n. 

Presentazione n. 88 del 05/05/2010




Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/04/2010
Notaio 
Sede 

Numero di repertorio 
Codice fiscale D 

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio 
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale  Tasso interesse annuo 1,914% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Tot 
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e 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 581 Subalterno 706
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2
Piano 8 9

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 304784 del 24/03/2023

Inizio ispezione 24/03/2023 16:19:17

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 88 del 05/05/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]

Denominazione o ragione sociale F [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [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 DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale V [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

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)

[REDACTED], NATO A [REDACTED], NATA A [REDACTED]
A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE
OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL T.U.
N.385/93, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O 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 ESSERE RESTITuite IN
SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI
ALTRO MOTIVO. IL COSTITUENTE L'IPOTECA RINUNCIÀ AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI RICHIEDERE
LA RIDUZIONE DELL'IPOTECA, PREVISTA DAL 2 E 3 COMMA DELL.ART. 2873 C.C. B) GIUSTA IL DISPOSTO
DI CUI ALL'ART. 39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA
ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO
DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C)

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 304784 del 24/03/2023

Inizio ispezione 24/03/2023 16:19:17

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 88 del 05/05/2010

L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRESIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO: - 1,500 (UNO VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELL'EURIBOR 1 MESE BASE 365 MEDIA (MEDIA % MESE PRECEDENTE) (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE 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 ALLO 0,414% - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DELL' 1,914% UNO VIRGOLA NOVECENTOQUATTORDICI PER CENTO ANNO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE. NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE 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 A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - A BIS) SARA' FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA OTTENERE L'APPLICAZIONE, IN QUALSIASI MOMENTO DURANTE L'AMMORTAMENTO E PER PIU' VOLTE, DEL TASSO IN MISURA FISSA PARI A 1,500 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), OVVERO EUROIRS, QUOTAZIONE LETTERA - PIU' PROSSIMA PER SCADENZA ALLA DURATA CHE VERRA' INDICATA NELL'OPZIONE DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DEL MESE SOLARE PRECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DELL'ULTERIORE PERIODO A TASSO FISSO; LE FRAZIONI DI ANNO SARANNO CONSIDERATE COME UN ANNO INTERO. LA DURATA DELL'OPZIONE NON POTRA' ESSERE INFERIORE AD ANNI 3, E COMUNQUE NON POTRA' MAI SUPERARE LA DURATA RESIDUA DEL FINANZIAMENTO. LA RILEVAZIONE DEL TASSO FISSO IRS (OVVERO EUROIRS) VERRA' EFFETTUATA DALLA BANCA IN BASE ALLE QUOTAZIONI PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" (QUALORA DETTA PUBBLICAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE, VERRA' FATTO RIFERIMENTO ALL'ULTIMA QUOTAZIONE "ASK" DEL TASSO IRS, ALLA STESSA DATA, DEL CIRCUITO TELEMATICO BLOOMBERG), LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL DIRITTO DI OTTENERE L'APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO POTRA' ESSERE ESERCITATO, MEDIANTE RICHIESTA SCRITTA (INOLTRATA A MEZZO POSTA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA A.R., OVVERO PRESENTATA DIRETTAMENTE ALLA BANCA) CHE DEVE PERVENIRE ALLA DIPENDENZA DELLA BANCA PRESSO LA QUALE E' INTRATTENUTO IL RAPPORTO DI CONTO CORRENTE SUL QUALE VENGONO ADDEBITATE LE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, ENTRO E NON OLTRE 45 GIORNI ANTECEDENTI LA DATA DI DECORRENZA COME DI SEGUITO DETERMINATA: * (IN CASO DI RATA MENSILE) INIZIO DEL SECONDO MESE SOLARE SUCCESSIVO LA DATA DI RICEZIONE, DA PARTE DELLA BANCA, DELLA RICHIESTA, FERMO RESTANDO IL RISPETTO DEL TERMINE DI PREAVVISO SOPRA INDICATO; * (IN CASO DI RATA TRIMESTRALE) INIZIO DEL TRIMESTRE SOLARE SUCCESSIVO LA DATA DI RICEZIONE DELLA RICHIESTA, FERMO RESTANDO IL RISPETTO DEL TERMINE DI PREAVVISO SOPRA INDICATO. RESTA INTESO CHE IN CASO DI MANCATO O RITARDATO INOLTRO DELLA PREDETTA RICHIESTA NEL TERMINE STABILITO, LA BANCA NON DARA' CORSO ALLA MEDESIMA E PERTANTO IL FINANZIAMENTO VERRA' REGOLATO AL TASSO DI INTERESSE NELLA MISURA VARIABILE INDICATA NELLA PRECEDENTE LETTERA A). LA PARTE MUTUATARIA POTRA' PERALTRO RIPROPORRE LA RICHIESTA SUCCESSIVAMENTE, CON LE MODALITA' SOPRA DESCRITTE. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A NON ESERCITARE IL DIRITTO DI OPZIONE - PRENDENDO ALTRESI' ATTO CHE LA BANCA IN NESSUN CASO POTRA' DARE CORSO ALL'EVENTUALE RICHIESTA - QUALORA PER EFFETTO DELLO

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI


n. T1 304784 del 24/03/2023


Inizio ispezione 24/03/2023 16:19:17

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 

Registro particolare n. 

Presentazione n. 88 del 05/05/2010

STESSO IL TASSO APPLICATO RISULTASSE SUPERIORE AL TASSO SOGLIA USURARIO CHE SARA' IN VIGORE AL MOMENTO DELLA RICHIESTA DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE. - TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 2,000 (DUE) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA CALCOLATO IN VIGORE ALLA SCADENZA DELLA RATA E COMINQUE NEL RISPETTO DELLA L. 108/96. - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855, 10 COMMA C.C.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'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 CARATTERE AMMINISTRATIVO, 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, D) SONO CAUSA DI 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 OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI 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 DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN LODI, VIA POLENGHI LOMBARDO, 13. F) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. G) 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 ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEL LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHIE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 5

Visura storica catastale dei beni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2023

Data: 24/03/2023 Ora: 16.03.45

Segue

Visura n.: T295705

Pag: 1

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di PIOLTELLO (Codice:G686) Provincia di MILANO Foglio: 2 Particella: 581 Sub: 706
--	--

INTESTATI	
1	<div style="background-color: black; height: 1.2em; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 1.2em; width: 100%;"></div>
2	<div style="background-color: black; height: 1.2em; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 1.2em; width: 100%;"></div>

Unità immobiliare dal 21/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita			
1		2	581	706			A/3	4	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale: eslus. aree scoperte** 81 m ²	Euro 482,89	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con <div style="background-color: black; height: 1.2em; width: 100%;"></div>		
Indirizzo: VIA PECENI GIACOMO n. 2 PIANO B-9													Partita	Modello
Note/Seccia:													-classamento e rendita non verificati dato doctel assit dalla lista di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 791/94)	
Annotazioni:														

Mappali Terrati Corchati
 Codice Comune G686 - Foglio 2 - Particella 581

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		2	581	706			A/3	4	5,5 vani	Totale: 94 m ² (nonostante area scoperta++ 81 m ²)	Euro 482,89	Variazione del 09/11/2015 - Incentivata in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Piano 8-9
 Notifica: Partita
 Mod:58
 Annotazioni: -classamento e rendita non risultati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		2	581	706			A/3	4	5,5 vani		Euro 482,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2005 Pratica n. M10620696 in atti del 17/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 107603.1/2005)

Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Piano 8-9
 Notifica: Partita
 Mod:58
 Annotazioni: -classamento e rendita non risultati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		2	581	706			A/3	4	5,5 vani		Euro 482,89	DIVISIONE del 17/09/2004 Pratica n. M10574458 in atti del 17/09/2004 DIVISIONE (n. 65196.1/2004)

Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Piano 8-9
 Notifica: Partita
 Mod:58
 Annotazioni: -classamento e rendita propri (d.m. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2023

Data: 24/03/2023 Ora: 16.03.45
 Visura n.: T295705 Pag: 3

Segue

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/04/2010

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI FONDERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 - in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 - in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: Atto del 28/04/2010 Pubblico ufficiale MILANO 2 in atti dal 05/05/2010
 Sede MILANO (MI) Repertorio n. [REDACTED] CONFRAVENDITA Nota presentata con Modulo Unico [REDACTED] comparto PT di [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 17/09/2004

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 06/07/1999

DATI DERIVANTI DA: DIVISIONE del 17/09/2004 Pluribus n. MI0574458 in atti dal 17/09/2004 DIVISIONE (n. 65196.1/2004)

Situazione degli intestati dal 06/07/1999

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/04/2010

DATI DERIVANTI DA: Atto del 06/07/1999 Pubblico ufficiale CEMMINO Sede DESIO (MI) Repertorio n. [REDACTED] UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. [REDACTED] registrato in data 30/07/1999 - VENDITA Volontaria d. [REDACTED] 241322.1/1999 - Partita n. MI0600495 in atti dal 23/09/2004

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/06/1999

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	581	703			A/3	5	7 vari		Euro 723,04 L. 1.400,000	VARIAZIONE del 25/06/1999 in atti dal 25/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 366002.1/1999)
Indirizzo: VIA GIACOMO PICCINI n. 2 Scala H Piano 8-9 Note: [REDACTED] Ambasciata: -classamenti e rendita propost (da n. 701/94)												

Partita: F910284 Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2023

Data: 24/03/2023 Ora: 16:03:45
Visura n.: T295705 Pag: 4

Segue

L'interestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interestati dal 06/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17/09/2004
DATI DERIVANTI DA Anno del 06/07/1999 Pubblico ufficiale Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/11/2000			
DATI DERIVANTI DA Sede DESIO (MB) Repertorio n. [REDACTED] COMPRAVVENUTA (Passaggi intransiti da esaminate) Trascrizione n. [REDACTED]			

Situazione degli interestati dal 25/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 06/07/1999
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/06/1999 in atti dal 25/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 366002 3/1999)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		2	581	53			A/3	4	4 vani		L. 686.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastario
Indirizzo: VIA GIACOMO PICCINI n. 2 Scala H Piano 8 - 9												
Notifica: Partita 1992 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		2	581	53			A/3	4	4 vani		L. 1.480	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA GIACOMO PICCINI n. 2 Scala H Piano 8 - 9												
Notifica: Partita 1992 Mod.58												

L'interestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/11/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 23/02/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 23/02/1977
3	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 23/02/1977

SCRITTURA PRIVATA del 12/11/1980 Pubblico ufficiale [REDACTED] e CERNEUSCO STE. NAVIGLIO (MI) Repertorio [REDACTED] UR Sede MIL. ANO (MI) Registrazione n. 56923
 registrato in data 25/11/1980 - Volume n. 156625/1981 in addebi. numero 1509

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 23/06/1999

Atto del 23/02/1977 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VARESE (VA) Repertorio [REDACTED]
 49287.1/1977 in atti dal 26/02/1994

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 10000/1000 fino al 12/11/1980

impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL.6 Attestazione invii relazione alle parti

Data: 26 marzo 2023, 11:29:49
Da: [REDACTED]
A: magni.8184@oamilano.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: TRIBUNALE ORDINARIO MILANO - PEI 806/21 [REDACTED]
[REDACTED]NDG: [REDACTED] - INVIO ALLE PARTI
Allegati: daticert.xml (1.6 KB)
postacert.eml (17.2 MB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 26/03/2023 alle ore 11:29:49 (+0200) il messaggio "TRIBUNALE ORDINARIO MILANO - PEI 806/21 [REDACTED]NDG: [REDACTED] - INVIO ALLE PARTI" proveniente da "magni.8184@oamilano.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: 3F91417C.026F68F3.1D3FF615.10251F0E.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato: [REDACTED] postacert.eml

Data: 26 marzo 2023, 11:28:51
Da: STEFANIA MAGNI <magni.8184@oamilano.it>
A: [REDACTED]
[REDACTED]
CC: francesco.dezuani@fastwebnet.it
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO MILANO - PEI 806/21 [REDACTED]NDG:
[REDACTED] INVIO ALLE PARTI
Allegato: 806-21_PIOLOTTELLO SATELLITE_PERIZIA_irmmo.pdf (17.2 MB)
In relazione all'esecuzione in oggetto, si trasmette elaborato peritale depositato telematicamente

--
dott. arch. Stefania Magni



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 7 TITOLO DI POSSESSO

Repertorio n° [redacted]
Raccolta n° [redacted]

VENDITA
(Legge 28 Dicembre 1995 n. 549)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventotto aprile duemiladieci

28 APRILE 2010

In [redacted] in una sala della [redacted]
Avanti a me Dr. Proc. [redacted] Notario in Milano, iscritto al
Collegio Notarile del Distretto Riunito di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e
Varese, sono personalmente comparsi:

REP. [redacted]
RACC. [redacted]

PARTE VENDITRICE

[redacted] nata a [redacted] di [redacted]
codice fiscale: [redacted] con domicilio
in [redacted] che dichiara di essere coniugata in
separazione dei beni.

REGISTRATO
ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 5

PARTE ACQUIRENTE

[redacted] nato a [redacted] di [redacted]
codice fiscale: [redacted]
[redacted] nata a [redacted] di [redacted]
codice fiscale: [redacted] con domicilio
in [redacted] (MI) alla Via Puccini n. 2, che dichiarano di essere coniugi in
comunione dei beni.

IL 04/05/2010

Il Signor [redacted] è titolare di permesso di soggiorno
n. [redacted] rilasciato dalla Questura di [redacted] data [redacted]
con scadenza in data [redacted].

La Signora [redacted] è titolare di permesso di sog-
giorno n. [redacted] rilasciato dalla Questura [redacted] data [redacted]
con scadenza in data [redacted].

€ 2.005,00

Sono certo il Notario dell'identità e capacità dei componenti che mi cre-
dono di ricevere questo atto con cui convergono e stipulano quanto segue:
La "parte venditrice" signora [redacted] dichiara di vendere in
piena proprietà come vendita alla "parte acquirente" signori [redacted]
[redacted] che accettano in co-
munione dei beni quanto segue:



DESCRIZIONE

In Comune di Bollate via Puccini n. 2, appartamento al piano ottavo
(nono f.c.) di 85 locali oltre servizi con annessa porzione di terrazzo al
piano nono e vano di cantina al piano cantinato.
E' ipotecato nel N. 1118 del Comune di Bollate foglio 2 - mappale
581 - subalterno 206 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 - piano 8 - 4 - cata-
stro 113 - classe A - vani 5,3 - RC piano 402/85.
COERENZE dell'appartamento: via Puccini - cordile comune vano scala co-
mune proprietà di terzi - via Bellini.
COERENZE della cantina: cantina di terzi sub. 2 - enti comuni, cantina di
terzi sub. 4 - cordile comune.
COERENZE del terrazzo: via Puccini - cordile comune e vano scala comune
proprietà di terzi - via Bellini.
Salvo errori e come si fa.
Si allega sub "A" previa approvazione del contratto planimetria descrittiva.

iva dell'immobile.

PROVENIENZA:

Per acquisto da [redacted] con atto in data [redacted] n. [redacted] di repertorio notaio [redacted] di [redacted] registrato a Desio in data [redacted] n. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 15 luglio 1999 n. [redacted].
L'immobile pervenne a [redacted] per acquisto con atto in data 12 novembre 1990 n. [redacted] di repertorio notaio [redacted] e registrato a Milano in data [redacted] n. [redacted].

Si fa riferimento ai titoli di provenienza per quanto ivi dichiarato e che qui si intende riportato.

PREZZO:

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto e pattuito tra le parti in Euro 215.000 (duecentoquindicimila) ed il suo pagamento è convenuto con le modalità oltre indicate.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore del RAI da responsabilità.

MODALITÀ PAGAMENTO = D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 (cd. Bersani)

I soggetti comparendo, da me ammoniti sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano, ai sensi del D.P.R. 445/2000, ai sensi e per gli effetti del comma 21/22/a 23 del D.L. 223/2006, quanto segue:

- a) che il prezzo indicato corrisponde al corrispettivo pattuito;
 - b) che il pagamento è regolato in parte a ricavo del mutuo che la parte acquirente stipulerà con atto immediatamente successivo a questo e per il resto con fondi propri dell'acquirente, mediante gli assegni riprodotti nell'allegato "B" oggi consegnati dell'importo complessivo di euro centottantacinquemila, mentre il saldo è dilazionato alla consegna della chiave.
- La parte venditrice, ora per attore e salvo buon fine dell'incasso rilascia quietanza dell'intero prezzo.
- c) che non si sono avvalse dell'opera di mediatore.

PATTI E DICHIARAZIONI

Condizioni generali: quanto in contratto è trascritto:

- 1 = **ACQUISTO A CORPO:** a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutti i vincoli, pesi ed oneri, servitù attive e passive di cui fosse gravato, e con i diritti e gli obblighi di natura condominiale che parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare.
- 2 = **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ E POSSESSO:** con immediato trasferimento del diritto di piena proprietà e possesso con ogni conseguente effetto utile e oneroso.
- 3 = **TRASFERIMENTO DEL MATERIALE GODIMENTO:** con trasferimento del materiale godimento differiti al 15 maggio p.v.. A garanzia della consegna della chiave parte acquirente trattiene l'importo di EURO trentamila che sarà corrisposto alla venditrice alla consegna dell'immobile libero da parte venditrice, si impegna inoltre a pagare le spese condominiali di natura ordinaria dovute sino alla data di effettiva consegna.
- 4 = **PAGAMENTO ONERI CONDOMINIALI:** con la più ampia garanzia offerta dalla Parte venditrice circa l'avvenuto integrale pagamento degli



oneri condominiali sino ad oggi dovuti, la medesima parte venditrice si obbliga altresì a tenere in corso la parte acquirente, senza limiti di tempo e importo, da ogni eventuale pendenza esistente a tale data, anche se richiesta successivamente, con obbligo di addivenire al relativo compimento. 5 = **GARANZIA DI EVIZIONE:** con la più ampia garanzia prestata dalla Parte venditrice in ordine alla piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, libero da vizi di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, nonché oneri fiscali di qualsiasi natura, ad eccezione dell'ipoteca scritta a Milano 2 in data [redacted] n. [redacted] e trascritta a Milano 2 in data [redacted] n. [redacted].

6 = **GARANZIA PAGAMENTO IMPOSTE:** con impegno della parte venditrice al pagamento di eventuali imposte dovute relativamente ai titoli di provenienza, al fine di rendere gli immobili in oggetto esenti da qualsiasi eventuale privilegio fiscale.

7 = **AGGIORNAMENTO REPERTORI:** con presa d'atto da parte del compratore che le vengano macchiate e apposte presso le competenti Conservatorie del RAI in data 26/4/2010.

Le parti contraenti autorizzano la trascrittore e la natura del presente atto a sensi e nei termini di legge.

AUTOCERTIFICAZIONI = (art. 47 - 299/1995 e successive - 15)

Art. 15 - Unico Edilizia DPR 380/2001 (transattiva edilizia ad urbanisti): la parte venditrice, da me ammonita sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000:

- a) che le opere relative al fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1997;
- b) che l'immobile in contratto non è oggetto di provvedimento sanzionatorio ex art. 41, Legge n. 47/1985;
- c) che l'immobile non è oggetto di vincoli di cui alla legge 302/1996 e successive, mediante integrazioni;
- d) che l'immobile è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi D.P.R. n. 309 del 5/1/2001 art. 22/23 presentata al Comune di Robbiate in data 5 luglio 2004 protocollo numero 27973 pratica n. D144/2004 corredata da relazione tecnica di asservimento dal geom. Galbani Roberto con indirizzo in Robbiate via Don Camillo n. 1. Collocamento sanzione di costruzione, muri chiusure di porta e tamponate porte anti-fuogo. Parte venditrice tiene a proprio carico ogni eventuale onere futuro per il perfezionamento della pratica e regolarità dell'immobile.

Il Comune non ha esposto il parere e tutt'oggi alcun abbinamento.

Certificazioni Energetiche = D.Lgs n. 192/2005: Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 al presente contratto è allegata la lettera "C"

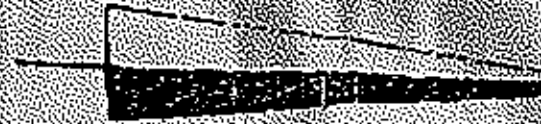
datata al 15/05/2006, di cui al Decreto Energetico Proc. n. 15/10000/2010 relativo all'appartamento in contratto, redatto da Lamberto Matti Danieli con validità sino al 22 marzo 2012.

Art. 37 - D.Lgs n. 37/2008: le parti si dichiarano, sotto il contenuto del presente contratto, art. 37, concernente il regolamento di attuazione relativo al distacco degli impianti all'interno degli edifici, aver provveduto la parte aliente a dichiarare di non essere in possesso della documentazione necessaria ad attestare la regolarità degli impianti condonati.



Sub 1	Sub 2	Sub 3	Sub 4	Sub 5	Sub 6	Sub 7	Sub 8	Sub 9	Sub 10	Sub 11	Sub 12	Sub 13	Sub 14	Sub 15	Sub 16	Sub 17	Sub 18	Sub 19	Sub 20	Sub 21	Sub 22	Sub 23	Sub 24	Sub 25	Sub 26
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Sub 10



54

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 27/04/2020



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Protocollo N. 2116 del 2019

Dati generali

Indirizzo: Via L. Galvani, 1/A - 00144 Roma (RM)
 Tipo di edificio: Edificio residenziale
 Destinazione d'uso: Abitazione
 Data di emissione: 27/04/2019
 Validità: 27/04/2020

Dati energetici

Consumo di energia primaria (kWh/m²/anno): 116
 Consumo di energia elettrica (kWh/m²/anno): 116
 Classe energetica: G

Dati tecnici

Tipologia di impianto: Impianto fotovoltaico
 Potenza installata (kWp): 116
 Orientamento: Sud
 Inclinazione: 30°



Profilo dell'interlocutore

Nome: Zonta Energia
 Indirizzo: Via L. Galvani, 1/A - 00144 Roma (RM)
 Telefono: 06 47811111
 Email: info@zontaenergia.it



Classe energetica: G

Consumo di energia primaria (kWh/m²/anno): 116
 Consumo di energia elettrica (kWh/m²/anno): 116

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 27/04/2020



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati generali

Indirizzo: Via L. Galvani, 1/A - 00144 Roma (RM)
 Tipo di edificio: Edificio residenziale
 Destinazione d'uso: Abitazione
 Data di emissione: 27/04/2019
 Validità: 27/04/2020

Dati energetici

Consumo di energia primaria (kWh/m²/anno): 116
 Consumo di energia elettrica (kWh/m²/anno): 116
 Classe energetica: G

Descrizione	Valore	Unità
Consumo di energia primaria (kWh/m²/anno)	116	kWh/m²/anno
Consumo di energia elettrica (kWh/m²/anno)	116	kWh/m²/anno
Classe energetica	G	
Tipologia di impianto	Impianto fotovoltaico	
Potenza installata (kWp)	116	kWp
Orientamento	Sud	
Inclinazione	30°	

Descrizione	Valore	Unità
Consumo di energia primaria (kWh/m²/anno)	116	kWh/m²/anno
Consumo di energia elettrica (kWh/m²/anno)	116	kWh/m²/anno
Classe energetica	G	
Tipologia di impianto	Impianto fotovoltaico	
Potenza installata (kWp)	116	kWp
Orientamento	Sud	
Inclinazione	30°	

Classe energetica: G

Consumo di energia primaria (kWh/m²/anno): 116
 Consumo di energia elettrica (kWh/m²/anno): 116

RECEVUTO

27 APR 2019





DDTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 8 PRATICHE EDILIZIE

UFFICIO TECNICO
Bollo
comparsa
COPIA



N. _____ autorizzazione

Pratica N. 31/62

FABBRICATO N.2

COMUNE DI PIOLTELLO

PROVINCIA di MILANO

AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' di EDIFICI

IL SINDACO

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 29/2/64;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico in data 29/2/64 dai quali
risulta che la (1) Costruzione dell'edificio (2) Urbano
di proprietà del nominato Imm. Milano S.a.S. di Galbiati & C. Via Palmanova, 24
posta in Pioltello Via Bellini ang. Via Puccini N. Milano
e costituito di N. 353 vani, di cui n. 208 locali.

Vista la bolletta n. 353 in data 28/2/64 dell'Ufficio del Registro
di Roma comprovante il pagamento della tassa CC. GG

Visto che il lavoro è stato eseguito come da progetto approvato in data 2/3/62
come disposto dall'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza di tutte
le disposizioni previste dal Regolamento edilizio comunale;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. della Legge Sanitaria suddetta;

Visti gli art. 221 e 226 del Regolamento d'Igiene Comunale;

autorizza

l'abitabilità dell'edificio sopra descritto a tutti gli effetti di legge con decorrenza
dal 29/2/64

Dalla Sede Comunale, li 29/4/64

IL SINDACO



Bollo
competente

COMUNE DI PIOLTELLO

PROVINCIA di MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. IMMOBILIARE MILANO S.E.S.presentata in data 9/2/1962per essere autorizzato a costruire fabbricato ad uso di civile abita- in questo Comune
in Via BULLINI zione con negozi al mapp. N. 474/e-479/f-Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa; 475/1/5-126/e-476/c-491/aSentito il parere favorevole della Commissione Edilizia N. 3 del 2 MARZO 1962;

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico;

FAVOREVOLE

Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e Polizia edilizia;

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Concede

al Sig. IMMOBILIARE MILANO S.A.S

L I C E N Z A

per l'esecuzione delle opere denunciate coll'istanza sopra indicata, subordinatamente però all'osservanza delle seguenti condizioni tassative:

1. - che si osservino esattamente, a cura e sotto esclusiva responsabilità del proprietario dello stabile, tutte le prescrizioni edilizie, di igiene, di polizia e di fognatura vigenti in questo Comune, non intendendosi col presente nulla osta di portare alcuna deroga alle prescrizioni stesse.

2. - che siano preventivamente richiesti all'Ufficio Tecnico i termini di allineamento della costruzione, comunicato l'inizio dei lavori e presentata allo stesso la prova della denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato.

3. - che lo stabile non sia abitato prima del rilascio del certificato di abitabilità, da richiarsi a questo Ufficio.

4. - che siano rispettati i diritti delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

Si fa riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni di precario per occupazioni di aree e di spazi pubblici con ponteggi, cassoni di clark, sporti decorativi, per imposta di consumo sui materiali da costruzione ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate, a tenore del relativo regolamento.

Qui accluso si rende un esemplare del disegno presentato in doppio.

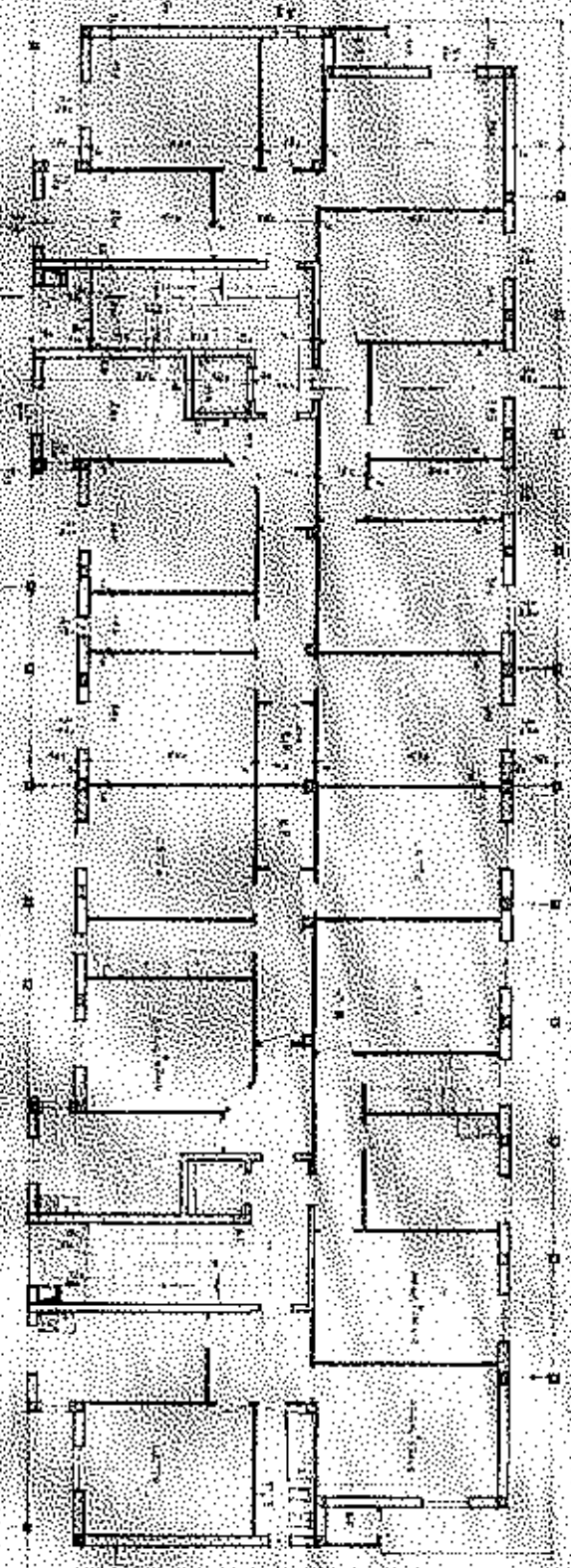
Dalla Residenza Municipale, li 2 MARZO 19 62



IL SINDACO

PROGETTO DI	MILANO, CORTINA 1982	Aut. Min. 10/10/82
FABBRICATO AD USO	PRIV. N. 28	
CIVILE ABITAZIONE	TAV. N. 3	
CON NEGOZI	FASER. N. 2	
PROF. P. TELLO	SCALA 1:100	
VIA BELLINIVAPICINI	TAV. PLANI A, B, C, D	

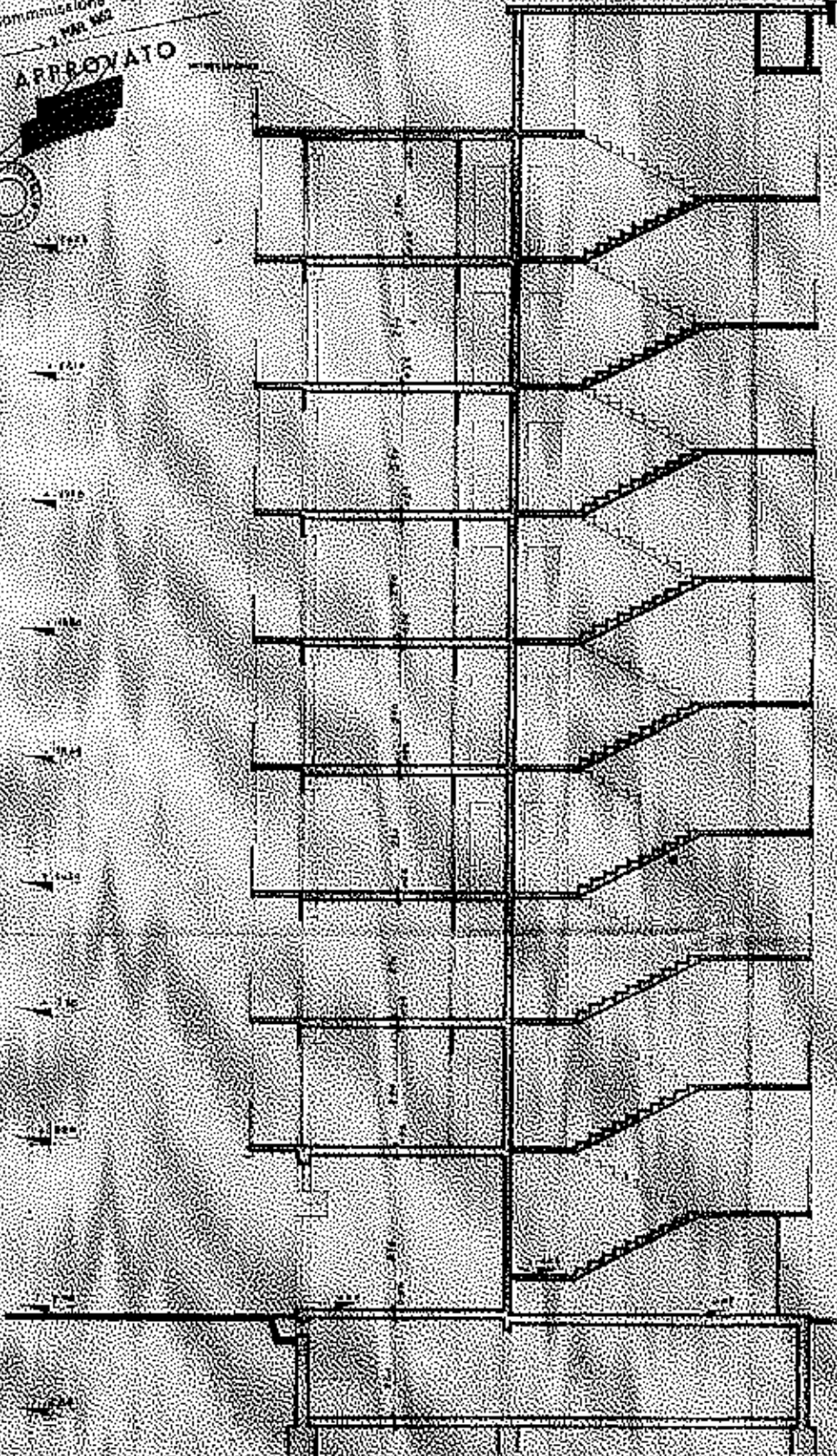
CONUNE S. PIETRO



PIANTA PRIMO PIANO

PROGETTO DI	MILANO 19-1-1962	IL	[REDACTED]
FABBRICATO AD USO	PROG. N. 28		
CIVILE ABITAZIONE	TAV. N. 7	IL	[REDACTED]
CON NEGOZI	FABBR. N. 2		
PIOLTELLO	SCALA 1:100		
VIA BELLINI VA PUGGINI	7A SEZIONE A-A		

COMUNE DI PIOLTELLO
 Commissione Edilizia
 1 MAR 1962
APPROVATO



SEZIONE A-A

