

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 93/2021

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso residenziale

Via Piemonte n. 15

Seggiano di PIOLTELLO



VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

L'immobile è stato realizzato prima del 1967.

Il perito ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello di accesso agli atti di fabbrica in data 01/12/2021.

L'accesso è stato possibile in data 9/02/2022.

Queste le risultanze dell'accertamento:

- **Pratica edilizia n. 102/60:** pratica edilizia del 1960 per la costruzione della palazzina
- **Accatastamento del 3/11/60:** pratica di accatastamento
- **Nullaosta lavori del 25/11/1960:** parere favorevole alla costruzione della palazzina
- **Richiesta di abitabilità:** domanda presentata il 16/06/1961
- **Abitabilità del 7/1961:** rilascio certificato di abitabilità

(si vedano la immagini allegate)

Conformità edilizia:

L'immobile **NON** è conforme dal punto di vista edilizio perché, benché la scheda catastale del 1962 riporti uno stato di fatto interno quasi del tutto sovrapponibile alla situazione attuale, nei disegni disponibili presso l'archivio tecnico comunale la zona di ingresso all'immobile pignorato è diversa. Nel fascicolo del fabbricato non vi è traccia di progetti di variante e la diversità accertata appare come una modifica in corso d'opera non denunciata.

L'immobile è dotato di impianti funzionanti, non si trova in condizioni igienico-sanitarie precarie ed è abitabile al momento del sopralluogo.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.


A parere del CTU è opportuna una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi la zona di ingresso. Il costo per le attività professionali necessarie e le sanzioni previste è stimato forfettariamente **€ 2.500,00**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – PREZZO BASE D'ASTA

Alla luce di quanto emerso a valle della verifica degli atti di fabbrica, il perito ritiene opportuna una rettifica degli adeguamenti già esposti nell'elaborato peritale depositato.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.510,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- € 3.300,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni), stimate perché da aggiornare	- € 1.400,00
Totale	- € 8.110,00




COMUNE DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO

FASCICOLO per NUOVA COSTRUZIONE

Sig. _____
in _____ Via _____

Domanda di costruzione presentata il 17-4-63

Passata al Tecnico comunale il 2-5-63

Sottoposta alla Commissione Edilizia il 3-5-63 N. 6

Rilasciata autorizzazione di costruzione il 6-5-63 *Aut. 102*

Domanda di abitabilità presentata il _____

Passata all'Ufficiale Sanitario il _____

Rilasciata autorizzazione di abitabilità il _____

1/3 Imposta di Consumo liquidata in via preventiva in L. _____
di cui a bolletta N. _____ in data _____

liquidata imposta di Consumo in L. _____ in data _____

Pagato a saldo imposta di Consumo c. a. il _____ in L. _____
di cui a bolletta N. _____ in data _____

Spettro mod. 28 (estratto Edilizia urbana) il _____ N. _____ di _____

Stampa: 1/10/63 - 10/11/63

Firmato Da: MARCO BONETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16620c3



102/1000

AI SIGNOR SINDACO DEL COMUNE di
Prohella

OGGETTO: Denuncia per opere edilizie.

I sottoscritti presentano per l'approvazione, a sensi di legge e del vigente Regolamento edilizio, il progetto di *una casa abitativa*

del tipo *popolare*
da eseguirsi in *Prohella* sul Mappale N. _____ corrispondente
al Civico N. _____ di Via *Picciante lungo via Nuova*

Proprietario della costruzione è il Sig. _____
domiciliato in _____ al Civico N. _____ di via _____

Progettista (1) di dette opere è il: _____
residente in _____ al Civico N. _____ di Via _____

Esecutore (2) dei lavori stessi è il: _____
residente in _____ al Civico N. _____ di _____

Direttore (3) dei lavori stessi è il: _____
residente in _____ al Civico N. _____ di via _____

ARRIVO AL PROTOCOLLO

Si allegano alla presente:
a) i disegni delle opere da eseguirsi in duplice copia, di
invio N. *6*

(1) Ingegnere o Architetto iscritto in una delle Scuole d'Applicazione della Repubblica, o Geometra o Perito Edile.
(2) Ingegnere o Architetto iscritto come sopra, Geometra, Perito Edile, costruttore civile o vero, iscritto all'Albo dei
Costruttori Civili del comune in cui si eseguiranno le opere. (3) Chi non fosse già iscritto nei relativi elenchi di incarichi presso il Municipio
deve allegare i rispettivi titoli alle presentazioni.

Firmato Da: MARCO BONETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16620c3



N. 102 - 1960

COMUNE DI PIOLTELLO

(Provincia di Milano)

IL SINDACO

Visto la domanda presentata da _____
per essere autorizzato a costruire casa civile di abitazione

in questo Comune-al Mappale N. _____ in località via

Piemonte angolo via Venezia

visti i disegni tipo allegati alla domanda stessa;

visti i regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia

locale:

concede:

NULLA - OSTA

a _____
per l'esecuzione dei lavori cui trattasi.

Piolello, li 25 novembre 1960.

Il Sindaco



Mod. 38 (Novembre 1972) n. 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. Decreto Legge 23 aprile 1976, n. 634)

SEGNALAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

(Circolare del Ministero delle Finanze n. 194 dell'8 agosto 1976)

DA LEGGERSI A CURA DELL'INTERESSATO

COMUNE di Pioltello PROV. di _____

Località Lucio

Via Piemonte e Venezia

Ditta proprietaria _____

Domicilio Pioltello

Genere della costruzione abitazione unitaria a.c.a.

Destinazione abitazione

Data 3/11/60 FIRMA DEL DICHIARANTE _____

Qualità del dichiarante (*) proprietario

(*) Proprietario; Rappresentante dell'ente morale, del minore o incapace; Presidente della Società Amministratore, ecc.

Con provvedimento del Sindaco di _____

in data _____ è stata rilasciata licenza di esecuzione delle opere edilizie di cui alla presente segnalazione, fissando i seguenti termini:

Per l'inizio delle opere _____

Per l'ultimazione delle opere _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Stampa del Segretario Comunale]

Allegato n. _____ a nota Mod. 40 (Cassa E. U.) n. _____ del _____

Circolo 100. 101 - Roma, 1960 - Ed. 100. 100. 100. 100. 100. 100. 100. 100. 100. 100.

Firmato Da: MARCO BONETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16620c3



COPIA

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

Restitita la richiesta del Sigg.ri [redacted]
residenti in [redacted]
[redacted]

In base alle risultanze degli atti di Ufficio e dagli accertamenti superiti in luogo:

D I C H I A R A

- che per l'edificio urbano ad uso abitazione esistente in Via Piemonte angolo Via Venezia di questo Comune, sul mappale 107 sub.v.n.c. 221/222, di proprietà dei Sigg.ri Sangalli Antonio e Franco la Licenza di Costruzione è stata rilasciata in data 25 Novembre 1960 con pratica edilizia numero 102/60;

- che la costruzione è stata dichiarata abitabile nel mese di luglio 1961, come da certificato di abitabilità rilasciato da questo Comune;

- che la superficie del terreno coperta dalla costruzione è di mq. 315,00;

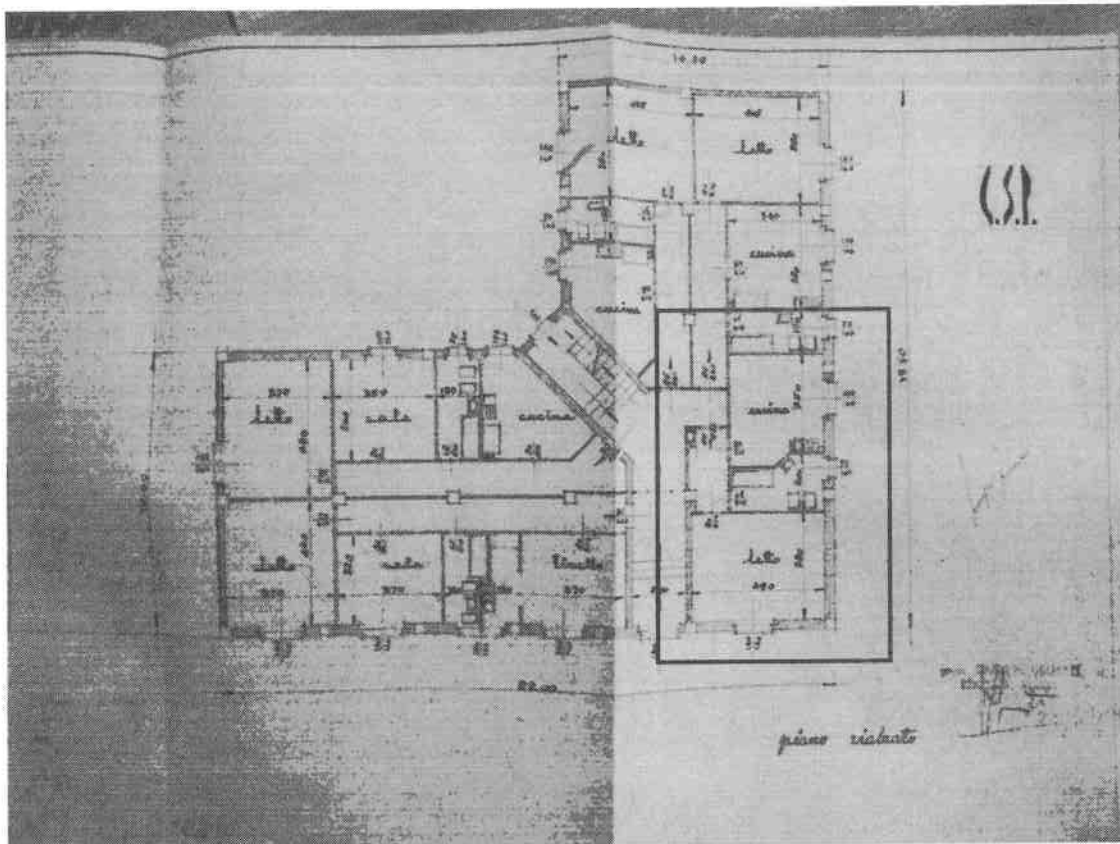
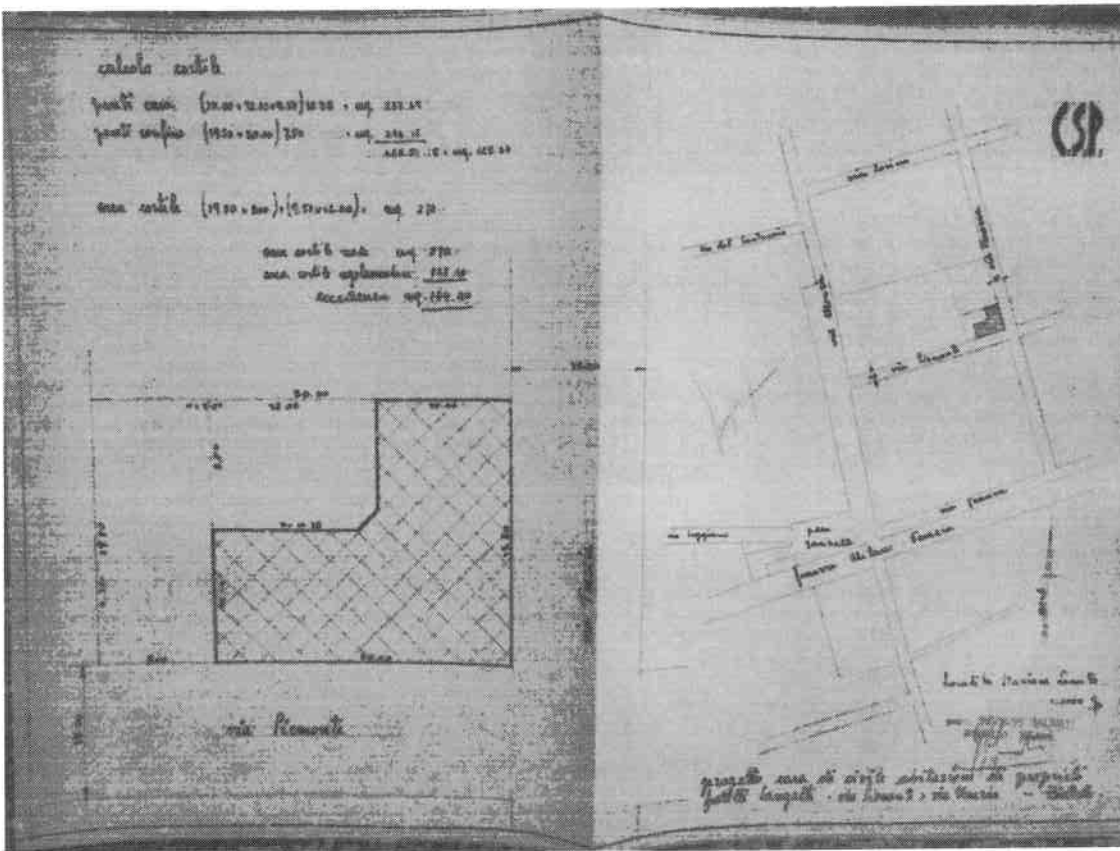
- che detta casa di civile abitazione, non ha le caratteristiche di lusso, previste dalla Legge n.406 del 2/7/1949 e successive modifiche,.-

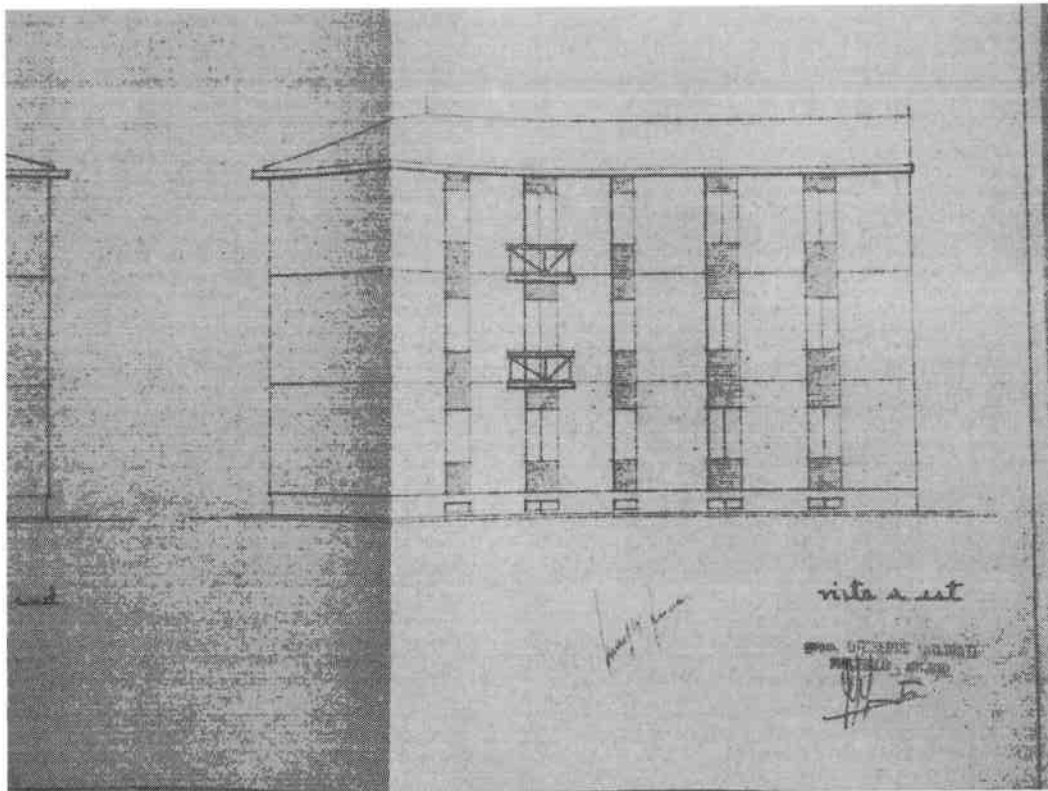
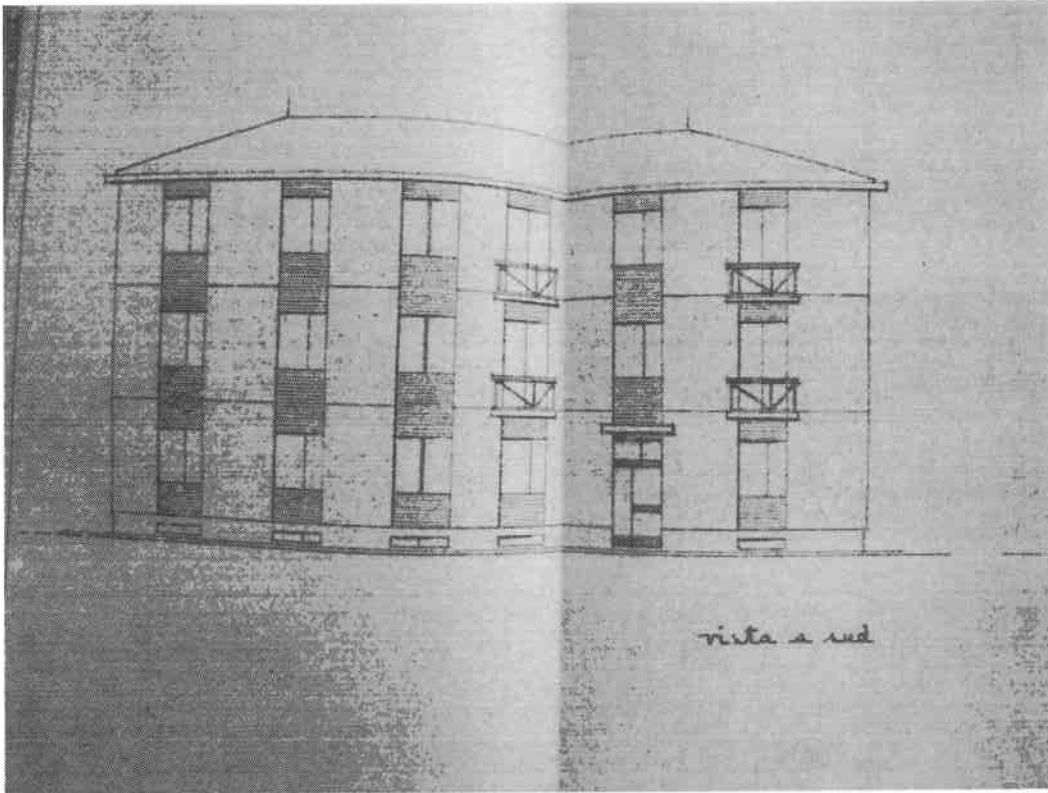
Si rilascia in carta libera, a richiesta degli interessati, da presentare all'Ufficio del Registro per ottenere i benefici previsti dalla Legge 2/7/1949 n.406.-

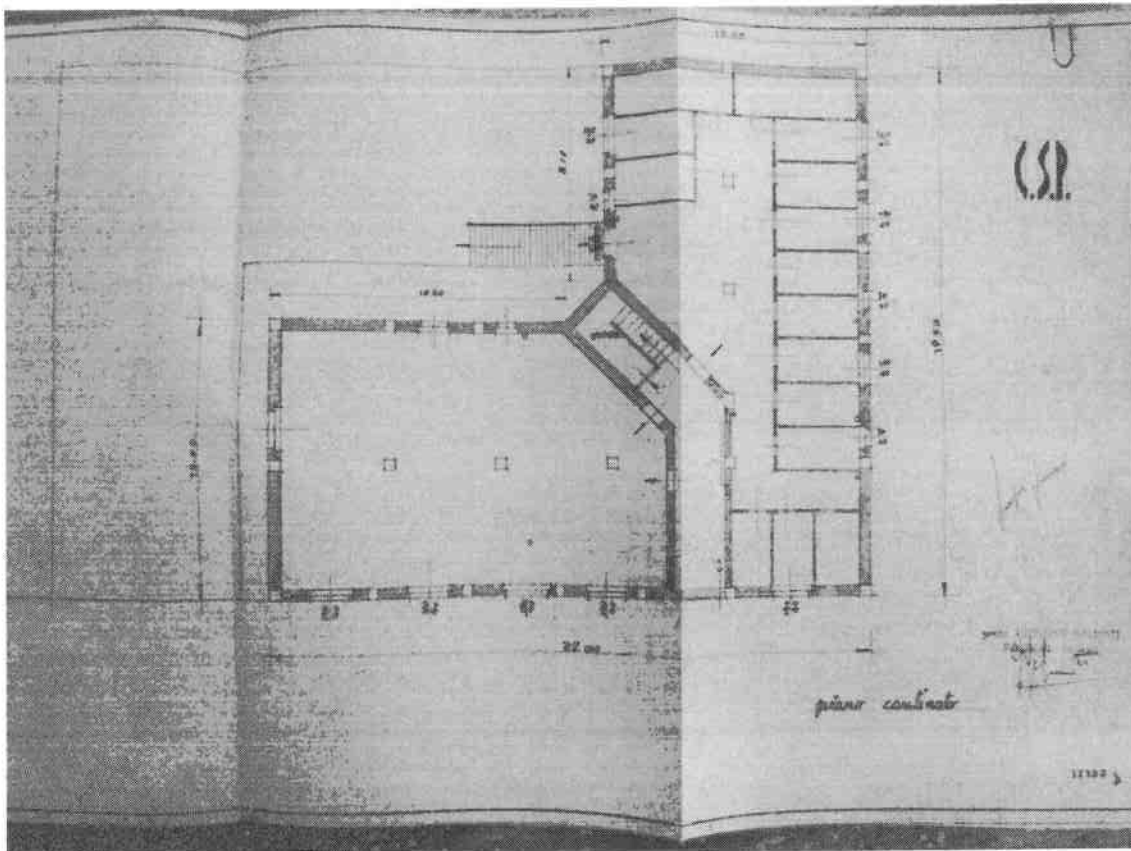
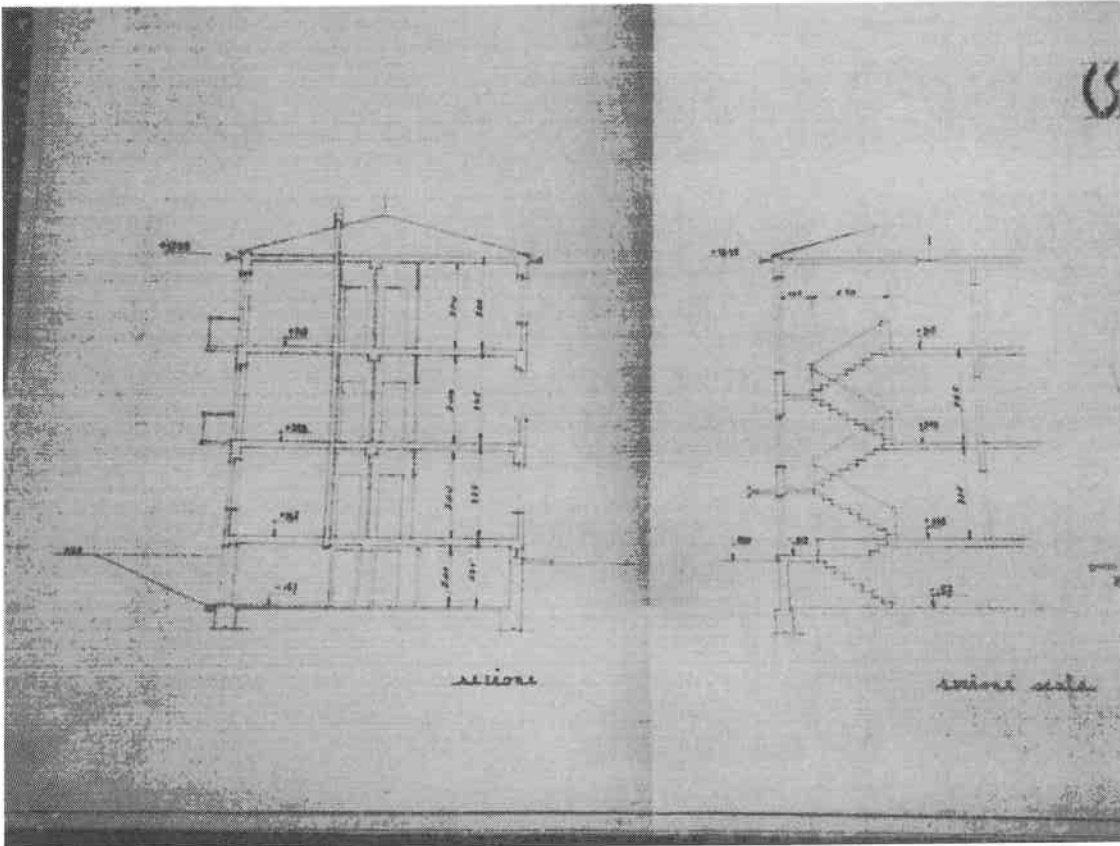
Pioltello, addì 1/10/1967

IL SINDACO
(Dr. Arch. Gioacchino Emico)
L'ASPIRANTE DELEGATO
(Car. 100 - 100)









Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 93/2021

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso residenziale

Via Piemonte n. 15

Seggiano di PIOLTELLO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Seggiano di Pioltello in via Piemonte n. 15

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Pioltello - Fg. n. 9; Mapp. n. 221, Sub. 5 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 3; posto al piano T-S1, rendita € 185,92.

Si precisa che nella visura catastale l'immobile risulta al civico n. 5 e non al n. 15 come in realtà. Nell'estratto di mappa catastale non ci sono discrepanze e il mappale 221 che identifica l'immobile corrisponde correttamente al civico n. 15.

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo occupato dal conduttore con la moglie e n. 3 bambini minorenni.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione n. 5205 Serie 3T registrato presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola il 04/12/2018 della durata di anni 4 e con scadenza il 02/12/2022.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 65.000,00

da occupato: € 58.000,00

LOTTO 1

(Appartamento con cantina di pertinenza)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di Appartamento sito in Seggiano di Pioltello in via Piemonte n. 15. Si precisa che nella visura storica catastale l'immobile risulta al civico n. 5 e non al n. 15 come in realtà. Nell'estratto di mappa catastale non ci sono discrepanze e il mappale 221 che identifica l'immobile corrisponde correttamente al civico n. 15. Appartamento ubicato al piano rialzato e composto da: ingresso, locale soggiorno-cucina, bagno e camera da letto. Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza identificata con il n. 5. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 52,00 commerciali circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nata in (cf:) (allegato 6).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (allegato 2)

Intestazione:

Proprietà 1/1 della signora nata in il

Descrizione:

Comune di Pioltello via Piemonte n. 5 - Fg. n. 9; Mapp. n. 221, Sub. 5 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 3; posto al piano T-S1, rendita € 185,92.

Dati derivanti da:

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est via Venezia; a sud via Piemonte; a ovest corpo scala di ingresso e androne comune.

Della cantina: a nord area comune alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud via Piemonte; a ovest altra cantina proprietà di terzi.

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

Nessuna discrepanza rispetto all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Si precisa che nella visura storica catastale l'immobile risulta al civico n. 5 e non al n. 15 come in realtà. Nell'estratto di mappa catastale non ci sono discrepanze e il mappale 221 che identifica l'immobile corrisponde al civico n. 15.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Pioltello rispetto al nucleo storico più antico attestato sull'asse viario di via Milano, in frazione Seggiano e a ridosso della frazione Limito. L'immobile pignorato si trova all'interno di un condominio costituito da un corpo di fabbrica a forma di "C", di tre piani fuori terra, ubicato fronte strada all'angolo tra la via Venezia e la via Piemonte. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale. L'area su cui insiste l'immobile si trova a ridosso della linea ferroviaria MI-VE e di un'area industriale di importanti dimensioni, a 1.500 mt circa dal Municipio di Pioltello.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria Milano-Venezia. Densità medio-bassa e costruzioni soprattutto degli anni '60 e '70 di pochi piani fuori terra. A poca distanza si trovano un'area industriale di dimensioni molto importanti e alcuni supermercati.

Collegamenti (Km): Collegamento agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linee di servizio pubbliche. Considerata la posizione nella frazione di Seggiano è comodo prendere la linea Trenord (con fermata stazione Pioltello Limito a 300 mt) e raggiungere agevolmente Piazza della Repubblica a Milano e quindi tutte le linee urbane. Per lo spostamento in zona è indispensabile l'uso dell'auto privata. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 45 min.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma probabilmente in CA.

Strutture verticali: materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura):	tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore verde chiaro. Condizioni: superfici esterne in discreto stato, con qualche evidenza di percolamenti d'acqua in corrispondenza dei davanzali e qualche porzione di intonaco di facciata con micro lesioni/crepe. Imbrattato puntualmente lo "zoccolo" esterno di facciata in cemento.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a padiglione Manto di copertura in tegole color cotto
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente in legno verniciato bianco con doppio vetro. Condizioni: sufficienti. Alcuni meccanismi da rivedere. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino comune di ingresso allo stabile in alluminio verniciato grigio scuro e vetro stratificato. Serratura semplice.
Fognatura (impianto):	Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino in legno non blindato in discrete condizioni, con pannello colore noce nazionale all'esterno e pannello in laminato chiaro all'interno. Maniglia in ottone.
Infissi interni (componente edilizia):	Porta della camera da letto a soffietto in PVC bianco. Porte del bagno e del soggiorno/cucina a battente in legno con riquadri in vetro smerigliato e maniglia in ottone. Condizioni: sufficienti. Regolarmente funzionanti.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: latero cemento intonacato al civile. In tutti i locali le condizioni sono discrete. Non si segnalano al momento del sopralluogo macchie, tracce di umidità o altri difetti degni di nota sui plafoni.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore in tutti i locali. Lo stato delle pareti non è buono. Si segnalano in particolare macchie importanti dovute a umidità e condensa sia nel locale soggiorno/cucina che nella camera, in corrispondenza degli angoli delle murature. In cucina gocciola in posizione d'angolo il tubo della caldaia a causa della condensa e della mancata tenuta del tubo. Le pareti dell'ingresso e della camera sono imbrattate con disegni e macchie. In generale superfici da pulire, igienizzare ove necessario e ritinteggiare.

<i>Rivestimenti:</i>	<p>Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato fino a m 2,00 di altezza circa su tutti i lati colore chiaro con alcuni inserti decorativi datati.</p> <p>Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato fino a m 1,60 di altezza circa sulle due pareti attrezzate.</p> <p>Condizioni: sufficienti. Qualche piastrella mancante in cucina.</p>
<i>Pavimenti :</i>	<p>Tutti i locali: piastrelle in ceramica di bassa qualità formato cm 30 x 30 a tinta unita colore grigio chiaro.</p> <p>Non sempre possibile verificare crepe o altri degradi a causa di arredi, tappeti e cose depositate.</p>
<i>Antenna:</i>	<p>Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.</p> <p>Certificazione = non conosciuta</p>
<i>Antifurto:</i>	<p>tipologia: non presente</p>
<i>Gas (impianto):</i>	<p>alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria</p> <p>condizioni: funzionante.</p> <p>certificazioni: non disponibili.</p>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.</p> <p>condizioni: Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. L'impianto manifesta puntualmente delle criticità alla vista, come prese a muro non idonee, fili scoperti, apparecchi di illuminazione montati in modo approssimativo, coperchi e placche mancanti.</p> <p>Certificazioni: non disponibili.</p>
<i>Telefonico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia.</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<p>Tipologia: citofono solo voce</p> <p>condizioni: funzionante</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante al momento del sopralluogo.</p> <p>Certificazioni: non disponibili</p> <p>Bagno con cinque sanitari (lavatoio e doccia). Sanitari in condizioni sufficienti ma scarichi da rivedere perché si verificano rigurgiti e fuoriuscite di acqua.</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio colore bronzo in cattivo stato, da scrostare e riverniciare. Non sono installate le valvole di termoregolazione né i contabilizzatori. Impianto a gas metano autonomo con caldaia nel locale soggiorno/cucina.</p> <p>condizioni: funzionante al momento del sopralluogo</p> <p>Certificazioni: non disponibili.</p>

Scala interna tipologia: non presente nell'appartamento

Certific. energetica: **APE n. 1517500042418** del 24/10/2018 valido fino al 24/10/2018
Certificatore: Ing. Matteo Monteverdi
Classe energetica G = 330,48 kWh/m² anno

Condizionamento tipologia: non presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercato U2 a circa 600 (appena sufficiente), pochi negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia Centrale a circa 800 mt (appena sufficiente), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via W. Tobagi a 1,1 km (insufficiente), scuola primaria pubblica in via Bolivia a 700 mt e in via Galilei a 1 km mt (appena sufficiente), scuole medie molto distanti (insufficiente), scuola media superiore nessuna nella zona; ospedale Uboldo a Cernusco sul Naviglio a 6 km o San Raffaele a circa 9,00 km (insufficiente); spazi verdi in via Torino e via Monza nelle immediate vicinanze (buono); campo da calcio, piscina e attrezzature sportive a circa 1,5 km (sufficiente). La zona è periferica ma urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico come di seguito:

APE n. 1517500042418 del 24/10/2018 valido fino al 24/10/2018

Certificatore: Ing.

Classe energetica G = 330,48 kWh/m² anno

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 24/11/2021. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal conduttore nato a il
insieme alla moglie e ai loro tre figli, tutti minorenni. I locali sono arredati. L'ese (cf:) risulta residente in via (allegato 6).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente di Gorgonzola risulta registrato in data 04/12/2018 e dunque **opponibile** il contratto di locazione n. 5205 Serie 3T della durata di anni 4 e con scadenza il 02/12/2022 (**allegato 7**).

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 della na il (cf:) **dal 26/11/2004 fino almeno al 11/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 01/2021 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. (Notaio in San Donato Milanese) del 26/11/2004 al Rep. n. 26355 Raccolta n. 3492 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 16/12/2004 al Registro Particolare n. 95361 Reg. Gen. 182044.

signo acquista l'immobile dai signori

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1993-2004: Proprietà 1/1 del signor nato a il (cf:) e proprietà 1/1 della signora nata a il (cf:) tra loro in regime di comunione dei beni, dal 15/06/1993 fino al 26/11/2004 in forza di compravendita a firma del Notaio Dott.

(Notaio in Milano) del 15/06/1993 al Rep. n. 58158/7127 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 07/07/1993 al Registro Particolare n. 36773 Reg. Gen. 52365.
I signori tra loro in comunione dei beni acquistano l'immobile dai signori tra loro in comunione legale dei beni.

1984-1993: Proprietà del signor nato a il (cf:) e proprietà della signora nata a il (cf:) tra loro in regime di comunione dei beni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Notaio in Corleone alla data del 18/02/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 28/12/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** nata in il (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **a favore di** con sede in c.fisc. atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in San Donato Milanese) del 26/11/2004 al Rep. n. 26356 Raccolta n. 3493 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 16/12/2004 al Registro Particolare n. 43139 Reg. Gen. 182045.

Importo capitale: € 145.000,00

Importo complessivo: € 290.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 558 del 22/01/2021. Atto contro la signora nata in il (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a **favore di** con sede in c.fisc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 18/02/2021 ai numeri Registro particolare 14119 Reg. Gen. 21219.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni e/o annotazioni**

Compravendita: Atto a favore di nata in il (cf:) a firma del Notaio Dott. (Notaio in San Donato Milanese) del 26/11/2004 al Rep. n. 26355 Raccolta n. 3492 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 16/12/2004 al Registro Particolare n. 95361 Reg. Gen. 182044.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo Studio Amministra-
trice con sede in via a che amministra lo stabile.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione decorre dal 01/11 e termina il 31/10 dell'anno successivo:

Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate)	€ 700,00
Spese straordinarie già deliberate	Nessuna
Ammontare del debito al 21/03/2020	€ 2.554,17
Millesimi di proprietà appartamento	56,0000
Millesimi acqua	1,0000
Altre cause in corso	Non segnalate
Riscaldamento	Autonomo

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

L'immobile è stato realizzato prima del 1967 (si veda scheda catastale).

Il perito ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello di accesso agli atti di fabbrica in data 01/12/2021.

Causa rallentamenti e difficoltà operative legate alla pandemia da Covid-19 alla data di invio della presente relazione il Comune non ha ancora fissato l'appuntamento per la presa visione degli atti.

Il perito deposita la relazione impegnandosi a integrare la documentazione a corredo appena sarà possibile prendere visione degli atti di fabbrica (allegato 8).

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile parrebbe conforme dal punto di vista edilizio perché la scheda catastale del 1962 riporta uno stato di fatto interno quasi del tutto sovrapponibile alla situazione attuale. Tuttavia il perito si riserva conclusioni certe all'esito della verifica presso l'Ufficio Tecnico di Pioltello. L'immobile è dotato di impianti funzionanti, non si trova in condizioni igienico-sanitarie precarie ed è abitabile al momento del sopralluogo.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale del 1962 NON è conforme allo stato di fatto poiché:

- non è rappresentata correttamente la parete dividente il bagno dalla camera;
- il disimpegno comune antistante le scale non corrisponde allo stato di fatto e la porta di ingresso all'immobile pignorato è rappresentata in diversa posizione;
- la rappresentazione del piano interrato delle cantine non è leggibile e manca delle dovute precisazioni.

A parere del perito è necessario il rifacimento della scheda catastale e la rettifica della visura con la corretta indicazione del numero civico (ved. nota di pagina 1). I costi per le attività professionali necessarie e i diritti dovuti sono stimati in € 700,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Appartamento	mq	50,30	100%	50,30
Cantina	mq	5,68	25%	1,42
Totale	mq	55,98		52,00Arr.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Periferica D1- Periferica Rivoltana, Stazione e Cassanese per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Pioltello- Periferia) Appartamenti vecchi o da ristrutturare e impianti obsoleti
- Agenzie immobiliari di Pioltello e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Pioltello (Zona Seggiano – via Piemonte) per abitazioni in stabili di seconda fascia (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.000 €/mq a 1.350 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.300 €/mq a 1.500 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.000 €/mq a 1.250 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.400 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il piano, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.350,00 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto singola quota
Abitazione economica	A/3	mq 52,00	€ 1.350,00	€ 70.200,00	€ 70.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.510,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- € 700 ,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni), stimate perché da aggiornare	- € 1.400,00
Totale	- € 5.610,00

9.5. Valore dell'immobile occupato

Poiché l'immobile risulta **locato fino al 02/12/2022** il perito ritiene che il valore dell'immobile debba essere ridotto. Le modalità di calcolo e i coefficienti che nella prassi vengono utilizzati per determinare il deprezzamento dell'immobile a causa di un contratto di locazione opponibile (-30%), non appaiono percorribili perché determinano una eccessiva sottovalutazione dell'immobile.

Tenuto conto della scadenza del contratto a parere del perito **il deprezzamento dell'immobile locato può essere stimato nell'ordine del 10% del valore di mercato**, deprezzamento da sommarsi alle correzioni di stima sopra riportate, ovvero:

€ 70.200,00 x 10% = - **€ 7.020,00**

9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto:	
Libero	€ 65.000,00
Occupato per contratto di locazione (arrotondato)	€ 58.000,00

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

Da rivedere gli impianti e da contenere i fenomeni di condensa/umidità.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 10/01/2022

I'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti locazione
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestato Prestazione Energetica
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **93/2021**

Giudice: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

Allegato 1
Trascrizioni e pignoramenti

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

ISCRIZIONI:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo
contro

PIGNORAMENTI:

Pignoramento: al n. Rep. 558 del 22/01/2021. Atto contro
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a favore di
irascritto presso
la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 18/02/2021 ai numeri
Registro particolare 14119 Reg. Gen. 21219.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Compravendita: Atto a favore di
firma del Notaio Dott.
Alan URSO (Notaio in San Donato Milanese) del 26/11/2004 al Rep. n.
26355 Raccolta n. 3492 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di
Milano 2 il 16/12/2004 al Registro Particolare n. 95361 Reg. Gen. 182044.

ANNOTAZIONI: nessuna

ALTRE LIMITAZIONI: non conosciute

Ispezione telematica

Ispezione n. T93231 del 28/12/2021

per immobile

Motivazione Esecuzione immobiliare rg 93/21

Richiedente BNTMRC per conto di

BNTMRC67M05F063R

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIOLTELLO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 9 - Particella 221 - Subalterno 5

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 27/12/2021

Elenco immobili

Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00221 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 95361 Registro Generale 182044
Pubblico ufficiale URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 26355/3492 del 26/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 43139 Registro Generale 182045
Pubblico ufficiale URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 26356/3493 del 26/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/02/2021 - Registro Particolare 14119 Registro Generale 21219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 558 del 22/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **93/2021**

Giudice: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

Allegato 2
Identificazione catastale

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del bene

Piena proprietà di Appartamento in Seggiano di Pioltello in via Piemonte n. 15. Si precisa che nella visura storica catastale l'immobile risulta al civico n. 5 e non al n. 15 come in realtà. Nell'estratto di mappa catastale non ci sono discrepanze e il mappale 221 che identifica l'immobile corrisponde correttamente al civico n. 15.

Appartamento ubicato al piano rialzato e composto da: ingresso, locale soggiorno-cucina, bagno e camera da letto. Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza identificata con il n. 5. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 52,00 commerciali circa.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue:

Intestazione:

Proprietà 1/1

Descrizione:

Comune di Pioltello via Piemonte n. 5 - Fg. n. 9; Mapp. n. 221, Sub. 5 Cat A/3, classe 2, consistenza vani 3; posto al piano T-S1, rendita € 185,92.

Dati derivanti da:

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015

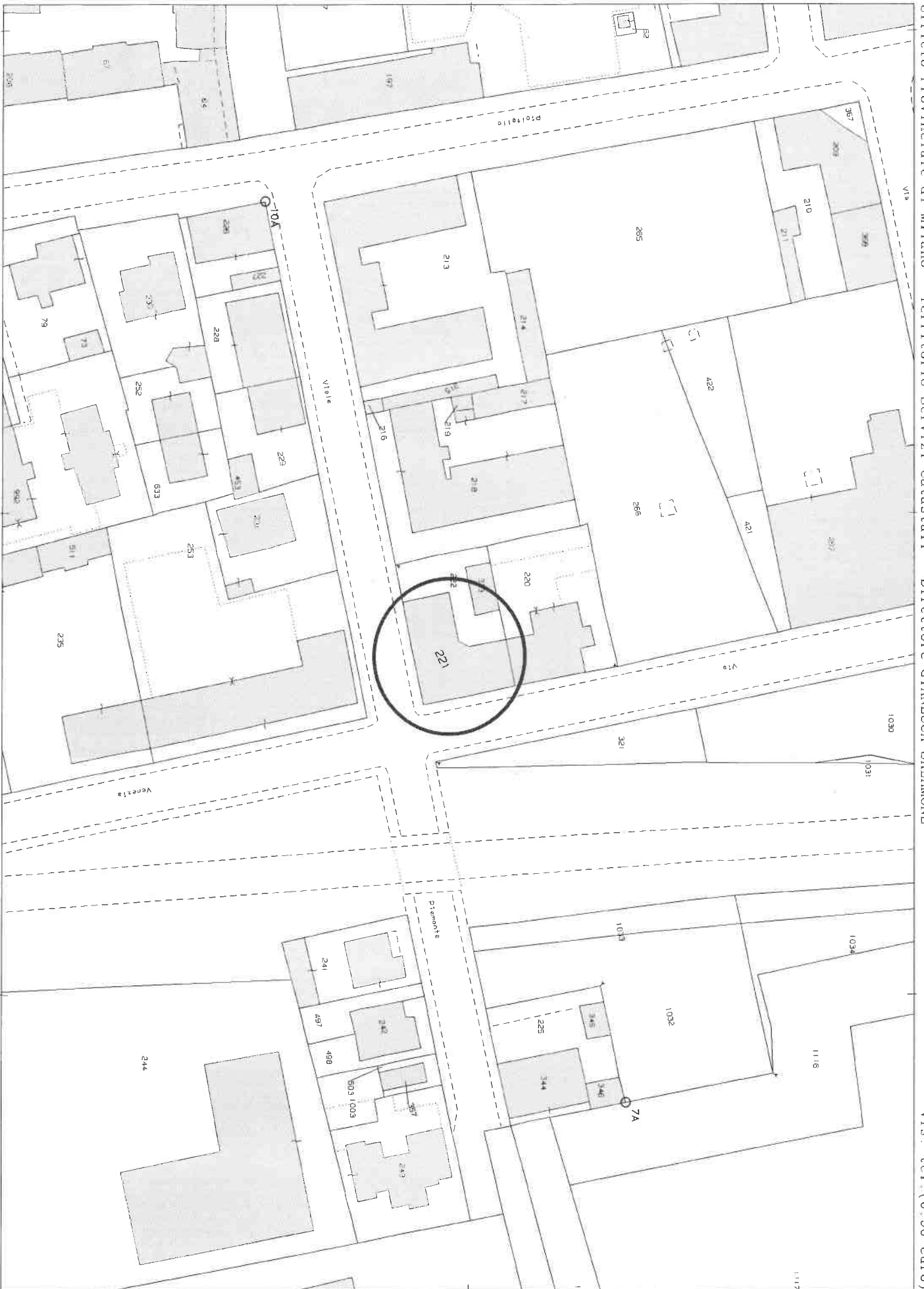
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Dell'appartamento: a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est via Venezia; a sud via Piemonte; a ovest corpo scala di ingresso e androne comune.

Della cantina: a nord area comune alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud via Piemonte; a ovest altra cantina proprietà di terzi.



E=1525800
Firmato Da: DANIELE FIORELLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13a6cd3

I Particella: 221

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

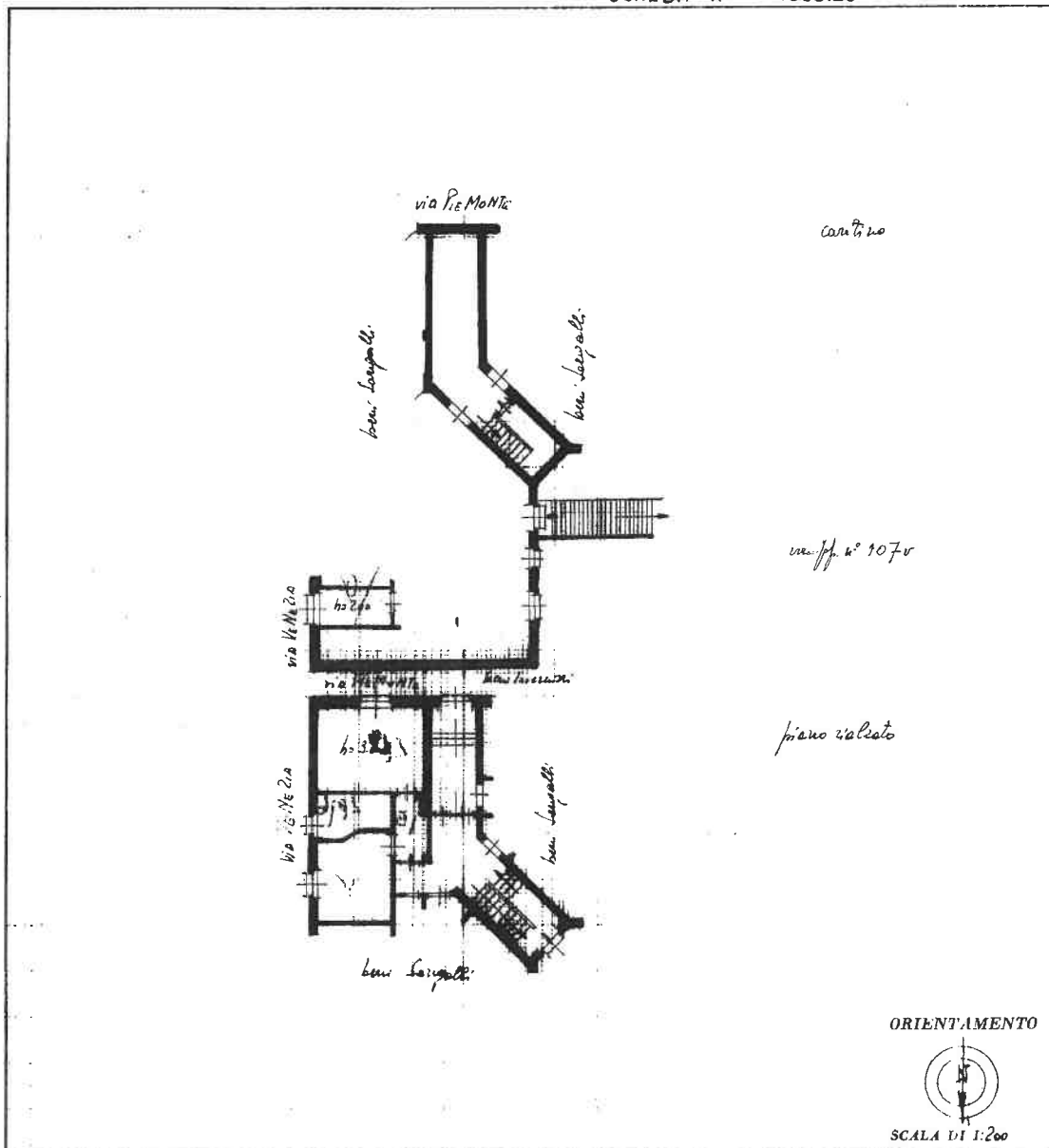
Lire
20

Planimetria dell'im... uato nel Comune di PIOLTELLO via PIEMONTE > VIA VENEZIA

Ditta ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

SCHEDA H - 0363129



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geom. Giuseppe Calchi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri n.° 878

dalla Provincia di Milano

DATA 5/1/1962

Firma: Giuseppe Calchi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2021 - Comune di PIOLTELLO (G686) - Foglio: 9 - Particella: 221 - Subalterno: 5 >
VIA PIEMONTE n. 5 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2021 - Ora: 11.31.50 Segue

Visura n.: T129495 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 9 Particella: 221 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	221	5			A/3	2	3 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte** : 50 m ²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PIEMONTE n. 5 piano: T-S1;											
Notifica					Partita		1548		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 9 - Particella 221
Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 9 - Particella 222

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	221	5			A/3	2	3 vani		Euro 185,92 L. 360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA PIEMONTE n. 5 piano: T-S1;											
Notifica					Partita		1548		Mod.58		-	



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2021 - Ora: 11.31.50 Segue
Visura n.: T129495 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		9	221	5			A/3	2	3 vani		L. 804	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA PIEMONTE n. 5 piano: T-S1;												
Notifica - Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 26/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/11/2004 n.: 26355 Rogante: URSO ALAN MARCO GIUSEPPE Sede: SAN DONATO MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 95361.1/2004)			

Situazione degli intestati dal 15/06/1993

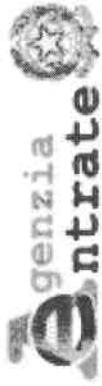
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 26/11/2004
2			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 26/11/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1993 protocollo n. 920529 Voltura in atti dal 19/10/2001 Repertorio n.: 58158 Rogante: SORESI Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMP. (n. 459604.1/1997)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI fino al 15/06/1993
2			CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI fino al 15/06/1993
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 28/06/1984 Voltura in atti dal 24/11/1992 Repertorio n.: 164073 Rogante: ROMANELLI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 48314 del 18/07/1984 (n. 150809.1/1985)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 28/06/1984
2			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 28/06/1984



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2021 - Ora: 11.31.50 Fine

Visura n.: T129495 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **93/2021**

Giudice: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

Allegato 3
Rilievo metrico

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

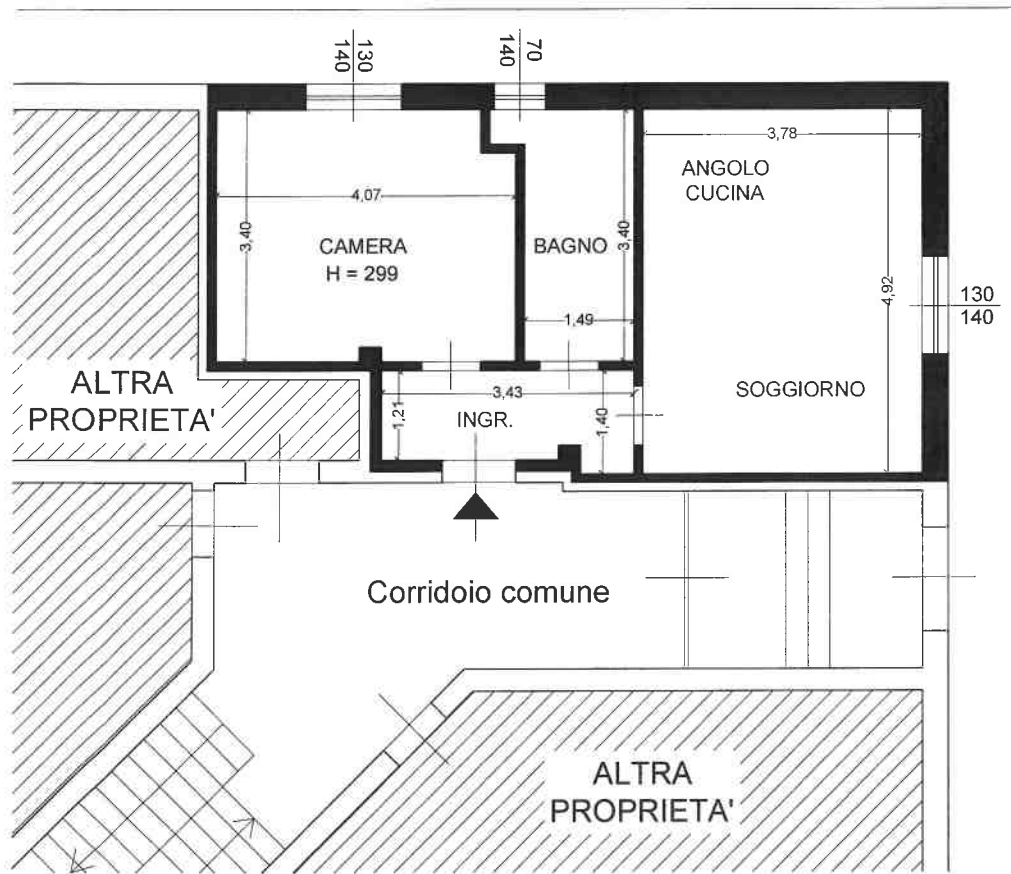
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

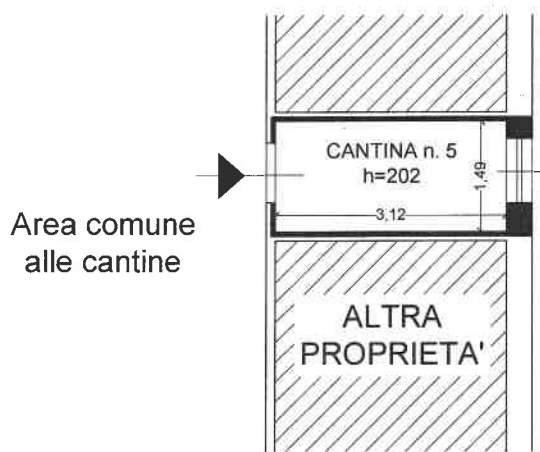
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

VIA VENEZIA



VIA PIEMONTE

PIANO RIALZATO



PIANO INTERRATO

Indirizzo

PIOLTELLO
Via Piemonte n. 15

Identificazione catastale

Foglio 9 - Mapp. 221 - Sub 5

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **93/2021**

Giudice: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

Allegato 4
Rilievo fotografico

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

ESTERNO



1. Facciata esterna dell'intera palazzina



2. Panoramica del fabbricato



3. Dettaglio del piano terra



4. Veduta d'angolo



5. Portone di ingresso allo stabile



6. Androne di ingresso



7. Androne di ingresso comune



8. Androne di ingresso

INTERNO DELL'IMMOBILE PIGNORATO



9. Portoncino di ingresso



10. Portoncino di ingresso



11. Ingresso



12. Ingresso



13. Ingresso



14. Ingresso verso il soggiorno



15. Cucina/soggiorno



16. Soggiorno



17. Cucina/soggiorno



18. Cucina/soggiorno



19. Dettaglio serramento della cucina



20. Lampadario della cucina



21. Parete d'angolo nel soggiorno/cucina



22. Caldaia (in cucina)



23. Ingresso al bagno



24. Bagno



25. Bagno



26. Bagno



27. Dettaglio finestra del bagno



28. Pavimento del bagno



29. Camera



30. Camera



31. Camera



32. Serramento esterno della camera



33. Termosifone



34. Componenti elettriche



35. Vista verso via Venezia



36. Vista verso via Piemonte



37. Citofono voce



38. Corpo illuminante



39. Dettaglio parete interna



40. Scala di accesso alle cantine



41. Area comune alle cantine



42. Cantina di pertinenza



43. Interno della cantine



Il perito: Arch. Marco Bonetti

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **93/2021**

Giudice: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

Allegato 5
Atto di provenienza

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

Dott. ALAN URSO NOTAIO
Via J.F. Kennedy n. 24
Tel. 02/51628397 - Fax 02/51628395
20097 San Donato Milanese

Repertorio n. 26355

Raccolta n. 3492

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquattro il giorno ventisei del mese di novembre

26 novembre 2004

In Milano, negli uffici del "Banco Popolare di Verona e Novara soc. coop. a r.l.", largo
Cairoli n. 2/A.

Avanti a me Dottor Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato
Milanese ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, certo dell'identità personale
dei componenti, i quali, d'accordo fra loro, rinunciano all'assistenza dei testimoni a
questo atto, avendo i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 3
REGISTRATO
il 14 DICEMBRE 2004
n. 14185
serie 1T
con Euro 3558,22
il CAPO AREA SERVIZI
Dott. Bruno Casale

Detti signori convengono e stipulano quanto segue:

1°) I coniugi signori

vendono alla

signora

, acquista:

- in Comune di Pioltello, frazione Seggiano, via Piemonte n. 15, l'appartamento posto al piano rialzato, composto di un locale oltre agli accessori, con annesso un vano di cantina posto al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 9 - mappale 221 sub. 5 - via Piemonte n. 5 - piani terreno e sotterraneo primo
- categoria A/3 - classe 2 - vani 3 - R.C. Euro 185,92.

Confini dell'appartamento: vano scale, proprietà di terzi, via Venezia e via Piemonte.

Confini della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina e via Venezia.

Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali in ragione di 53/1000 (cinquantatré millesimi).

2°) Quanto in contratto è venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze.

3°) Il prezzo è stato di comune accordo convenuto in Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4°) La parte venditrice garantisce che quanto in contratto è di sua esclusiva proprietà, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Titolo di provenienza per la parte venditrice è costituito dall'atto di vendita in data 15 giugno 1993 n. 58158/7127 di rep. in autentica Dottor Leonardo Soresi, Notaio in Milano, registrato a Milano, Atti Privati, in data 2 luglio 1993 al n. 15775 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 luglio 1993 ai nn. 52365/36773.

5°) La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato e da oggi vantaggi ed oneri relativi saranno a suo rispettivo favore e carico.

6°) La parte acquirente si obbliga a rispettare ed a fare rispettare dai suoi aventi causa il vigente Regolamento di Condominio.

7°) A' sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali derivanti dalle dichiarazioni false o reticenti, attesta, a' sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che l'unità immobiliare in contratto fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata anteriormente alla data dell'1 settembre 1967.

8°) Le spese e imposte tutte di questo atto, sue annesse e dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

9°) Agli effetti della registrazione del presente atto le parti dichiarano:

- che tra la parte venditrice e la parte acquirente non intercorre alcuno dei rapporti di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;
- che il trasferimento a titolo oneroso è effettuato a favore di persona fisica da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- che quanto in contratto fa parte di fabbricato destinato ad uso di abitazione non avente caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 218 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara:

- di essere residente in Comune di Milano e di voler stabilire entro diciotto mesi dal presente acquisto la propria residenza in Comune di Pioltello;
- di non essere titolare in via esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Pioltello;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione

acquistati con le agevolazioni previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e dall'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche ed integrazioni.

La parte acquirente chiede, a' sensi dell'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e dell'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche ed integrazioni, l'applicazione dell'imposta di registro ridotta al 3% (tre per cento), a' sensi della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

La parte acquirente dichiara di essere consapevole che, in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile oggetto del presente atto prima del decorso di un quinquennio da oggi, ovvero di dichiarazioni mendaci, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, oltre ad una soprattassa del 30% delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art. 55 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, salvo che essa parte acquirente non riacquisti entro un anno dall'avvenuta alienazione un altro immobile da adibire a propria prima abitazione principale.

Richiesto, ho ricevuto questo atto da me letto ai componenti.

Consta il presente atto di due fogli scritto in parte da me ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine quattro oltre la presente.

All'originale firmato.

Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso Notaio.

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **93/2021**

Giudice: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

Allegato 7 **Contratti di locazione**

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

Arch. Marco BONETTI
Via Cagliero, 17
MILANO

bonetti.10728@oamilano.it

OGGETTO: R.G.E. 93/2021- Tribunale di Milano - Richiesta di
informazioni per atti registrati a nome

Gentile Architetto,

in riscontro alla sua richiesta, comunico che, da interrogazioni
effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, l'immobile sito in Pioltello in
Via Piemonte n. 15, censito al fg. 9 mapp. 221 sub. 5, è oggetto del
contratto di locazione n. 5205 serie 3T, registrato presso l'Ufficio
Territoriale di Gorgonzola in data 04 dicembre 2018.

Si trasmette copia del contratto di locazione.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
*Francesco SGROI**
(firmato digitalmente)

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

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

5205 / 2018
S. 3T



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431

di seguito

denominato locatore CONCEDE IN LOCAZIONE a

di seguito

denominato conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa,

la seguente unità immobiliare codice 0034 sito in Pioltello

(MI) Via Piemonte 15/ piano T-S1, Appartamento posto al piano

rialzato, composto di un locale oltre gli accessori, con

annesso un vano di cantina posto al piano seminterrato., dati

catastali: foglio 9, mappale 221, sub 5, cat. A/3, classe 2,

consistenza 3 Vani, rendita € 185,92; immobili accessori:

nessuna. Oltre all'immobile vengono dati in dotazione: .

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di anni Quattro anni

dal 03/12/2018 al 02/12/2022; tale durata si protrarrà

automaticamente per un periodo di Quattro anni se non

interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno Sei

mesi prima della scadenza.



2) il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima;

3) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404;

4) il canone di locazione è convenuto in € 300,00 (per tutti gli anni) mensili, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore con Bonifico di 1 mensilità anticipate il giorno 3 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione ISTAT;

5) il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, legge 27 luglio 1978, n. 392;

6) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano;

7) il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode e di aver ricevuto copia dell'ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA Apecd.identificativo 1517500042418 valido fino al 24/10/2028.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. In ogni caso è vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile;

8) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;

9) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero

derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo

nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

10) a garanzia delle obbligazioni che assume con il presente

contratto, il conduttore versa al locatore una somma pari a

3(tre) mensilità per cauzione di € 900,00 (Novecento/00), non

imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali

che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno

di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito

sarà restituito al termine della locazione previa verifica

dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni

obbligazione contrattuale;

11) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione

della seguente tabella millesimale: . In ogni caso sono

interamente a carico del conduttore le spese - in quanto

esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento

e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura

dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e

del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e

delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi

comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito

saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il

pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di

consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di

effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere

l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di

ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

12) nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi;

13) il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

14) il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

15) Le spese di bollo per il presente contratto saranno al 100 % a carico del conduttore. I bolli per le ricevute sono interamente a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al

conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza,
pari al 50 %;

16) a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la
notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a
giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui
locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga,
presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato
l'immobile locato;

17) qualunque modifica al presente contratto non può aver
luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

18) il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente
a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad
adempimenti connessi col rapporto di locazione;

19) per quanto non previsto dal presente contratto le parti
fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui
all'art. 4, comma 1, legge n. 431/1998, al decreto del
Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle
finanze di cui all'art. 4, comma 2, legge n. 431/1998,
all'Accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del
Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle
finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998) alle
disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n.
392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme
vigenti ed agli usi locali;

20) la soluzione e cognizione di qualsiasi controversia, concernente il presente contratto, restano devolute alla competenza del Tribunale del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

Letto, approvato e sottoscritto

Pioltello, li 03/12/2018

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art.1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20),

Il locatore

Il conduttore

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO
UFFICIO TERRITORIALE DI GORGONZOLA
Pegistrato il 5205 di n. S ORIGINALE ESENTE
PER DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE
Daniela Paola Cannilli
il Coordinatore Front Office
Giovanni Scambari

APPESO PER ERRORI
il Coordinatore Front Office
Giovanni Scambari

