



DEPOSITATO PCT  
23/04/2024

**PERUCCI**  
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.B184@DAMILANO.IT](mailto:MAGNI.B184@DAMILANO.IT)

## Tribunale di Milano

# PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]  
con [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### RGE. 159/2023

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

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

**UDIENZA DEL 09.05.2024 ore 10.20**

## RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - Via Puccini 2/G p 8/9 dx**





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **PIOLTELLO Via Puccini 2/G p 8/9 dx**

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

Dati Catastali: **Foglio: 2 Particella: 581 Sub.: 30**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo da terzi senza titolo

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 156.304,69

da occupato: €. 123.398,44



**LOTTO 001**

(Appartamento mq 101 piano 8/9)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A APPARTAMENTO mq 101 piano 8/9****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di 20096 PIOTTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE Via Puccini 2/G p 8/9 dx appartamento ad uso abitazione posto al piano 8 e 9 composto da 4 locali oltre servizio e ripostiglio e 2 balconi.

Terrazzo pertinenziale posto al piano soprastante.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in totale di piena proprietà per le quote di 1/2 cad dell'immobile di:**

- [redacted] nata in [redacted]
- [redacted] nata in [redacted]

[redacted] libera di stato al momento dell'acquisto.

[redacted] coniugata secondo legge della Nigeria, in regime di separazione 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] nata in [redacted]
- [redacted] nata in [redacted]

dati identificativi: **Foglio: 2 Particella: 581 Sub.: 30 .**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Cons. 5 v; Sup. Cat. Tot. mq 101 - Tot. escluse aree scoperte mq 89; RC. € 438,99 ; sez Urbana.

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

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0485473 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 193632.1/2016)

Partita: 1014770





#### 1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: vano scala-altra UI/ Via Bellini/altra UI/cortile.

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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

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

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

(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, supermercati.

#### Principali collegamenti pubblici:

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

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

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

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

Superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto;

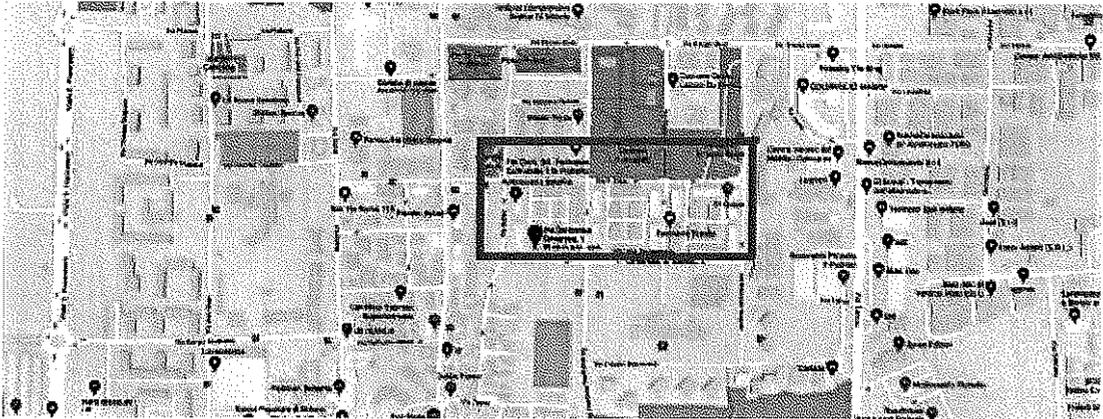
metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto;

autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI;

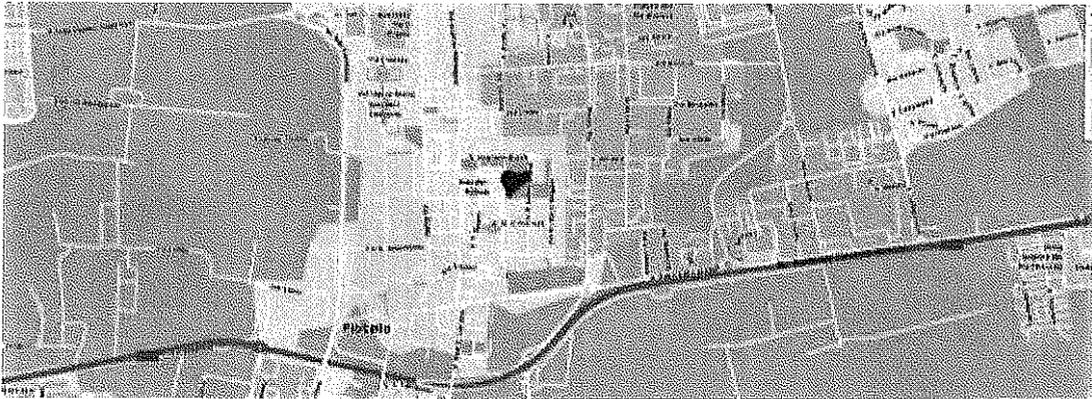




ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto;  
autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi;  
autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi;  
aeroporto LINATE 13 min auto



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, e ristrutturato nelle parti comuni 2022/23 con superbonus 110%.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: NUOVO CAPPOTTO – INTONACO;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente nuovo;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone per riqualificazione ecobonus 110%;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 101** con accessori terrazzo di pertinenza alo piano soprastante

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

Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria.

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 esterno (scala G ) con affaccio (NSEO) su strada e verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

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

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 5 vani comunicanti con servizio.

**Appartamento piano 8 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno cucina abitabile 2 camere, ripostiglio e bagno, 2 balconi, doppia esposizione verso ovest e est.**

**90 mq terrazzo soprastante lastrico solare.**

**Corpo A:**

**Appartamento mq. 101**

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso e pittura lavabile – UMIDITA' IN BAGNO PERDITA E MUFFA E SCROSTAMENTO INTONACO;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: PVC nuovi per 110%;





- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente. AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio anche ACS – caldaia nuova ecobonus;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia - PERDITA NEL WC PASSO RAPIDO PERDE;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;

**Terrazzo soprastante 90 mq:**

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento. Zone di infiltrazione da guaina;

**2.4. Certificazioni energetiche:**

PORTALE CENED NON FUNZIONANTE FINNO AL 28/05/2024. NON E' POSSIBILE VERIFICARE PRESENZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non risulta alcuna certificazione

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non risulta alcuna certificazione

---

**3 STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2024 ad ore 16:15 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Francesco De Zuani si è rinvenuto terzo occupante senza titolo che ha rifiutato di farsi identificare.

L'occupante ha dichiarato di occupare l'immobile con altre 5 persone

Si contano n. 7 posti letto. Situazione di dormitorio.

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di un accordo verbale con il debitore esecutato.

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





Immobile 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 30/06/2004

- [redacted] nata in [redacted]
- [redacted] nata in [redacted]

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 30/06/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [redacted] Repertorio [redacted] del 30/06/2004 in Sesto San Giovanni (MI)

trascritto a Milano 2 in data 15/07/2004 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: 1 [redacted]

Prezzo: [redacted]

Prima casa.

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio fino al 30/06/2004 il bene era di proprietà di

- [redacted] nata [redacted]

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 26/04/1999 al 30/06/2004

per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] Repertorio [redacted] del 26/04/1999 in Cernusco SN;

Registrato a Milano il 07/05/1999 n. [redacted]

trascritto a Milano 2 in data 07/05/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: 1 [redacted]

Contro: [redacted]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [redacted] Notaio in Corleone alla data del 31/03/2023, 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 22/04/2024 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**

- **Ipoteca volontaria del 30/06/2004**

derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio [redacted] Repertorio [redacted] del 30/06/2004 in Sesto San Giovanni (MI);

Registrata a Monza 2 in data 14/07/2004 n. [redacted]

iscritta a Milano 2 il 15/07/2004 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

a favore: 1 [redacted] sede Bologna (BO) CF: [redacted]

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

Importo ipoteca [redacted] di cui € [redacted] di capitale, durata del vincolo 25 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 13/02/2023**

UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio [redacted] del 13/02/2023

trascritto a Milano 2 il 01/03/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

contro: [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà

in favore di: [redacted] C.F./PIVA [redacted] sede MILANO,

Per l'importo a [redacted] re interessi e spese.

Altre trascrizioni: nessuna

### 5.3 Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

Eventuali note/osservazioni: nessuna



**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.****PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.****6 CONDOMINIO**

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

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità nè di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%.

Sarà cura dell'esperto nominato integrare la perizia di queste informazioni eventualmente sopraggiunte prima dell'udienza 569.

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 ACCESSIBILE****7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

**AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo. Destinazione ammessa: RESIDENZIALE Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO Classe paesaggistica: 2**

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





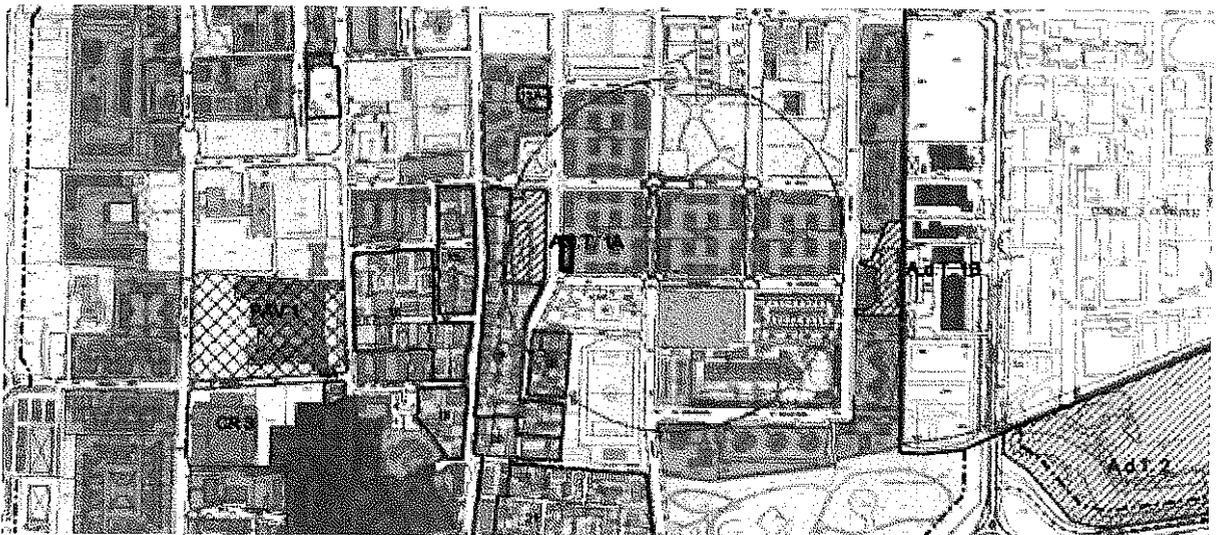
ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi 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.

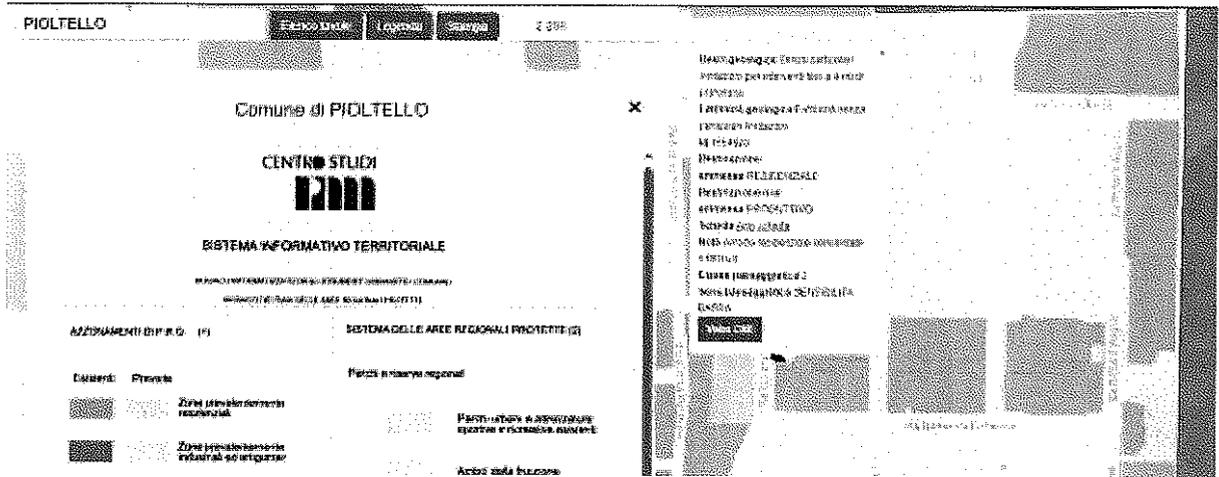
Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

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





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

- Denuncia per Opere Edilizie n. 31/62 fab 2 del 02/03/1962.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 31/62 del 29/02/1964

## 8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.  
**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

### 8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**  
**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.**

### 8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**.  
**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.**

## 9 CONSISTENZA

### 9.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

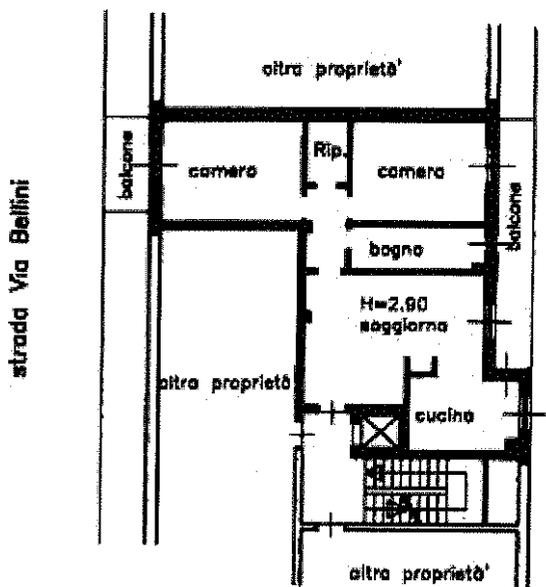
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare



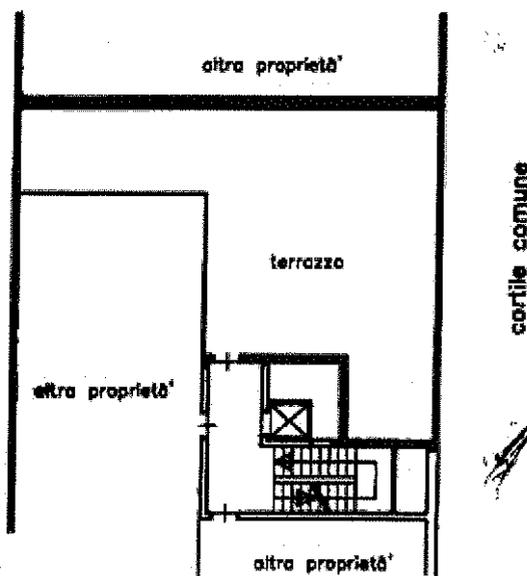
comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 8	sup lorda di pavimento	101,00	1	101,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
TERRAZZO PIANO SUP	sup lorda di pavimento	90,00	0,4	36,00
TOT		200,00		139,25

## Piano ottavo



## Piano nono



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

10 STIMA

### 10.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione





territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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

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

#### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.





L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata 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 Immobiliare 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%).

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.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi, l'ultimo il 14 settembre 2023 con un ritocco di 25 base che ha stabilito il nuovo tasso d'interesse ufficiale al 4,5%, ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevede una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale - unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione - ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. "Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna".

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal





peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, "Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

#### Compravendite e affitti nel settore non residenziale

Anche nel 2022 è proseguita la lenta risalita del settore non residenziale con livelli di performance che tuttavia sono ancora negativi. "Il segmento terziario-commerciale ha fatto registrare una variazione annua delle compravendite pari al +3,3%. Il comparto uffici, per il secondo anno consecutivo, ha segnato una variazione annua positiva pari al 7,6%, mentre quello riferito ai negozi evidenzia un aumento del 4,7. La debole risalita dei prezzi di uffici e negozi riferita al primo semestre 2023 è riconducibile ad un'inversione delle aspettative della parte offerente, che da negative sono tornate positive, e dalla contestuale riduzione del potere contrattuale della domanda. "Le variazioni dei canoni di locazione di uffici e negozi continuano ad essere trainate dai prezzi, con intensità analoghe. Si tratta di mercati di piccole dimensioni che, a giudizio degli operatori, sono risultati caratterizzati da stabilità sia dell'offerta che della domanda di immobili da locare".

In questo contesto meno favorevole per il mercato delle riqualificazioni, le novità apportate dall'approvazione della revisione della Direttiva Case Green e lo stop alla cessione del credito per i bonus edilizi hanno visto emergere negli ultimi mesi alcuni paradossi sul tema dell'efficientamento energetico nelle nostre città e sollevato un imperativo all'azione rivolto a mondo pubblico e privato.

"Da un lato, la maturata consapevolezza della necessità di una riqualificazione profonda del patrimonio abitativo come leva cruciale per il raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica si sta scontrando con la mancanza di una cornice istituzionale e finanziaria che consenta di mantenere la promessa pubblica legata alla transizione ecologica e al bisogno di abitare che la vecchia cornice non era riuscita a mantenere.

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irrisori (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

all'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 22 novembre 2023, emerge un moderato ottimismo sulle prospettive di crescita per l'economia italiana, pur tenendo presente il rallentamento del mercato immobiliare che ha caratterizzato il 2023.

L'inflazione che sta pesando a livello globale è destinata a calare nella sua componente volatile che potrebbe portare una diminuzione dei tassi di interesse.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

2023: 680.000 pari ad un -13% rispetto al 2022

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000





I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (fra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, il 2023 si è chiuso, per il mercato immobiliare residenziale, con una contrazione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Si parla di circa 680 mila transazioni, che per il 2024 potrebbero scendere ulteriormente a 650 mila, con prezzi che potrebbero salire fino al 2 per cento. Si tratta comunque di numeri che testimoniano un mercato in salute.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

"La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città".

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.





### Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

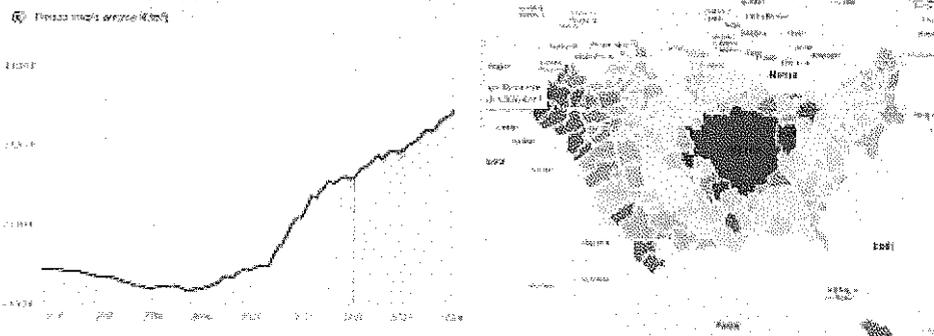
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% 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 2.935 €/m<sup>2</sup> e 3.665 €/m<sup>2</sup>.

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m<sup>2</sup>).

Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.



A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.724 al metro quadro, con un aumento del 7,04% rispetto a Gennaio 2023 (3.479 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 3.724 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per



un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.368 al metro quadro.

Nel corso del mese di Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 5.377 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di San Colombano al Lambro con una media di € 974 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 € 23,13 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 6,17 al mese per metro quadro.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

**Pioltello**, con una popolazione di 36.271 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, Limito, Rugacesio, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 209 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 1.229 annunci immobiliari, di cui 1.136 in vendita e 93 in affitto, con un indice complessivo di 33 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 1.585 €/m<sup>2</sup> e 3.015 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,6 €/m<sup>2</sup> mese e 10,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.050 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Pioltello è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.275 €/m<sup>2</sup> e 2.705 €/m<sup>2</sup>.

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.050 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 446% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa fra 10.000 e 50.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Rugacesio (2.180 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.410 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 3.015 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.585 €/m<sup>2</sup>).

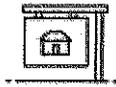
zona	vendita
Limito	€ 2.200 /m <sup>2</sup>
Rugacesio	€ 2.150 /m <sup>2</sup>
San Felice	€ 2.400 /m <sup>2</sup>
Seggiano	€ 2.200 /m <sup>2</sup>



## Dinamica dei prezzi a Pioltello e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 2.050 /m <sup>2</sup>	€ 11,2 /m <sup>2</sup> /mese
abitico	€ 2.700 /m <sup>2</sup>	
bivano	€ 1.900 /m <sup>2</sup>	
casa indipendente	€ 1.900 /m <sup>2</sup>	
casa semindipendente	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	
locale commerciale	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	€ 10,1 /m <sup>2</sup> /mese
mansarda	€ 2.650 /m <sup>2</sup>	
quadrivano	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	
trivano	€ 2.000 /m <sup>2</sup>	
ufficio	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	€ 8,6 /m <sup>2</sup> /mese
villa	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pioltello. Il periodo di riferimento è Gennaio 2024.



Vendita

2.100 €/m<sup>2</sup>da 974 €/m<sup>2</sup> a 5.377 €/m<sup>2</sup>

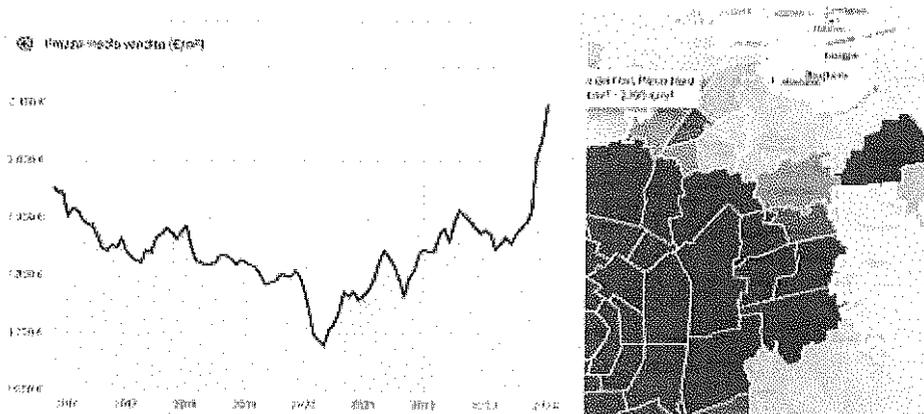
Affitto

12,87 €/m<sup>2</sup>da 6,17 €/m<sup>2</sup> a 23,33 €/m<sup>2</sup>

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.100 al metro quadro, con un aumento del 11,64% rispetto a Gennaio 2023 (1.881 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.100 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 al metro quadro.

A Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pioltello è stato di € 2.100 al metro quadro, rispetto ai € 3.724 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 12,87 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,67 della media provinciale.



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo





**sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.**

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. È 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 stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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



Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixitè 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 DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023 - 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: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.250,00/1.650,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia Entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: MILANO  
 Comune: PIOLTELLO  
 Fascia/zona: CASSANESE, D'ANNUNZIO, SAN FRANCESCO, STAZIONE  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Coefficienti (€/mq x m²)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni D1	Normale	1400	2850	1	8.9	10	1
Abitazioni D2	Scarsa	1600	3300	1	5.7	8.2	1
Abitazioni di tipo economico	Utile	1700	2600	1	5.9	7	1
Abitazioni di tipo economico	Acquale	1800	3000	1	4.7	9.0	1
Box	Scarsa	700	1100	1	3.5	0.7	1

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2023. PROVINCIA SETTORE EST. PIOLTELLO PERIFERIA

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 550,00/850,00 - 1.000,00/1.500,00

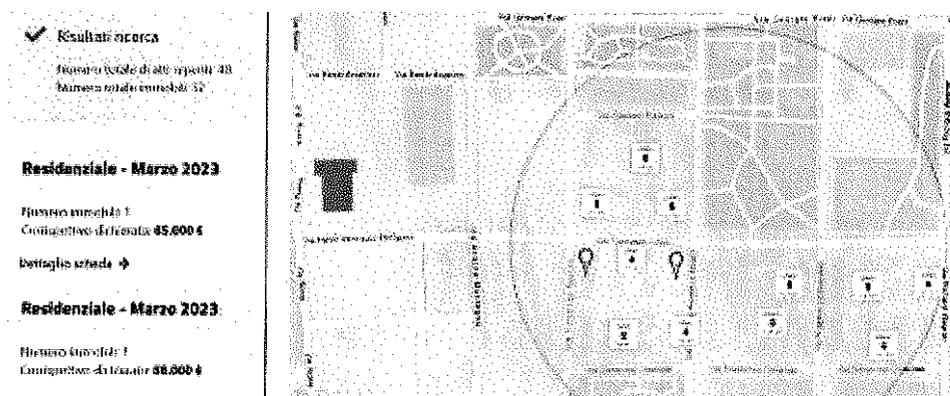
• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA**



**IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. 1.646,21

- **LIBERO MERCATO – COMPARAZIONE n. 48 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO E DICEMBRE 2023 NEL RAGGIO DI m.200**



Prezzo venduto €/mq: 1.420,47

- **TRIBUNALE DI MILANO AGGIUDICAZIONI ASTE IN PIOTTELLO SATELLITE IV TRIMESTRE 2023**

Prezzo aggiudicato €/mq: 1.016,40

**9.2 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 IV trimestre 2022. I-II-III\_IV trimestre 2023

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

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 1/2024;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno





2023.

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ASTE IMMOBILIARI - PIOLTELLO SATELLITE.

**10.3 Valutazione LOTTO 001**

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 8	101,00	€ 1.181,55	€ 119.336,85
BALCONI	2,25	€ 1.181,55	€ 2.658,49
TERRAZZO PIANO SUP	36,00	€ 1.181,55	€ 42.535,91
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.531,26
Valore corpo			€ 121.995,35
Valore Accessori			€ 42.535,91
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 164.531,26</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>139,25</b>	<b>1</b>	<b>€ 164.531,26</b>

**10.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	8.226,56 €	- 8.226,56 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	NP
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.736,00 €	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		123.398,44 €
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>		<b>156.304,69 €</b>

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

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



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE - N. 159/2023

modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

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 e al debitore a mezzo P.O.

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 22/04/2024;

l'Esperto Nominato





## **ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto;
- 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            Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8            Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9            Verbale sopralluogo





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**  
**PH. +39 3491880075**

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.8184@GAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@GAMILANO.IT)

**ALL 1      Certificati anagrafici**



COMUNE DI PIOLTELLO

Certificato di Stato di famiglia

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

All'indirizzo VIA PUCCINI GIACOMO N. 2 - Scala: G  
Comune PIOLTELLO (MI)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. 92 parte 2 serie B - anno 2021 - Comune di PIOLTELLO (MI)

(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. 144 parte 2 serie B - anno 2002 - Comune di PIOLTELLO (MI) - Ufficio 1

(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Data 22/04/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIOLTELLO  
[REDACTED]

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



**COMUNE DI PIOLTELLO**

**Certificato Anagrafico di matrimonio**

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]

nata il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. 92 parte 2 serie B - anno 2021 - Comune di PIOLTELLO (MI)

(C.F. [REDACTED])

E

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il (Assente) in (ASSENTE)

(C.F. (ASSENTE))

Risultano aver contratto matrimonio il 19/07/2003 a PIOLTELLO (MI).

Atto N. 32 parte 1 - anno 2003 - Comune di PIOLTELLO (MI) - Ufficio 1

Data 22/04/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIOLTELLO [REDACTED]

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  
Città Metropolitana  
di Milano

N. 4714

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Nato

Isritto in APR il 30/10/2008 per IMMIGRAZ. DA ESTERO da FRANCIA Pratica Numero 1210  
Residente in VIA PUCCINI GIACOMO 2 Sc. G a oggi

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell' art.18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n.70/E

PIOLTELLO, 22 aprile 2024



L'Ufficiale d'Anagrafe

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



Città di Pioltello  
Città Metropolitana  
di Milano

N. 4713

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Nata a [REDACTED]

Iscritta in APR il 16/08/2002 per NASCITA

- Residente in VIA CIMAROSA DOMENICO 1 Sc. G
- Residente in VIA PUCCINI GIACOMO 2 Sc. G dal 15/11/2004 a oggi

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell' art.18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n.70/E

PIOLTELLO, 22 aprile 2024



L'Ufficiale d'Anagrafe  
[REDACTED]

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



Città di Pioltello  
Città Metropolitana  
di Milano

N. 4712

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Nata a

Iscritta in APR il 04/01/2000 per IMMIGRAZIONE da ROMA (RM) Pratica Numero 12

- Residente in VIA PADANA SUPERIORE 16
- Residente in VIA CIMAROSA DOMENICO 1 Sc. G dal 04/10/2001
- Residente in VIA PUCCINI GIACOMO 2 Sc. G dal 15/11/2004 a oggi

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell' art.18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n.70/E

PIOLTELLO, 22 aprile 2024



L'Ufficiale d'Anagrafe

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

**ALL 2**  
**Verifica assenza contratti affitto**  
**Spese Condominiali**

Stefania Magni  
magni.8184@oamilano.it

**Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare PEI 159/2023 Tribunale ordinario di Milano- Richiesta esistenza contratti di locazione per l'immobile sito in Pioltello (Mi) via Puccini 2 – censito al fg. 2 p.la 581 sub. 30.**

Contr.: [REDACTED] (c.f. [REDACTED])  
[REDACTED] (c.f. [REDACTED])

Gentile Arch. Magni,

con riferimento alla Sua richiesta del 02/04/2024 prot. 94644, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 11/04/2024 non risultano stipulati contratti di locazione per gli immobili di cui all'oggetto.

Distinti saluti

Funzionario responsabile: [REDACTED]

Funzionario referente: [REDACTED]

*firmato digitalmente*  
IL CAPO TEAM

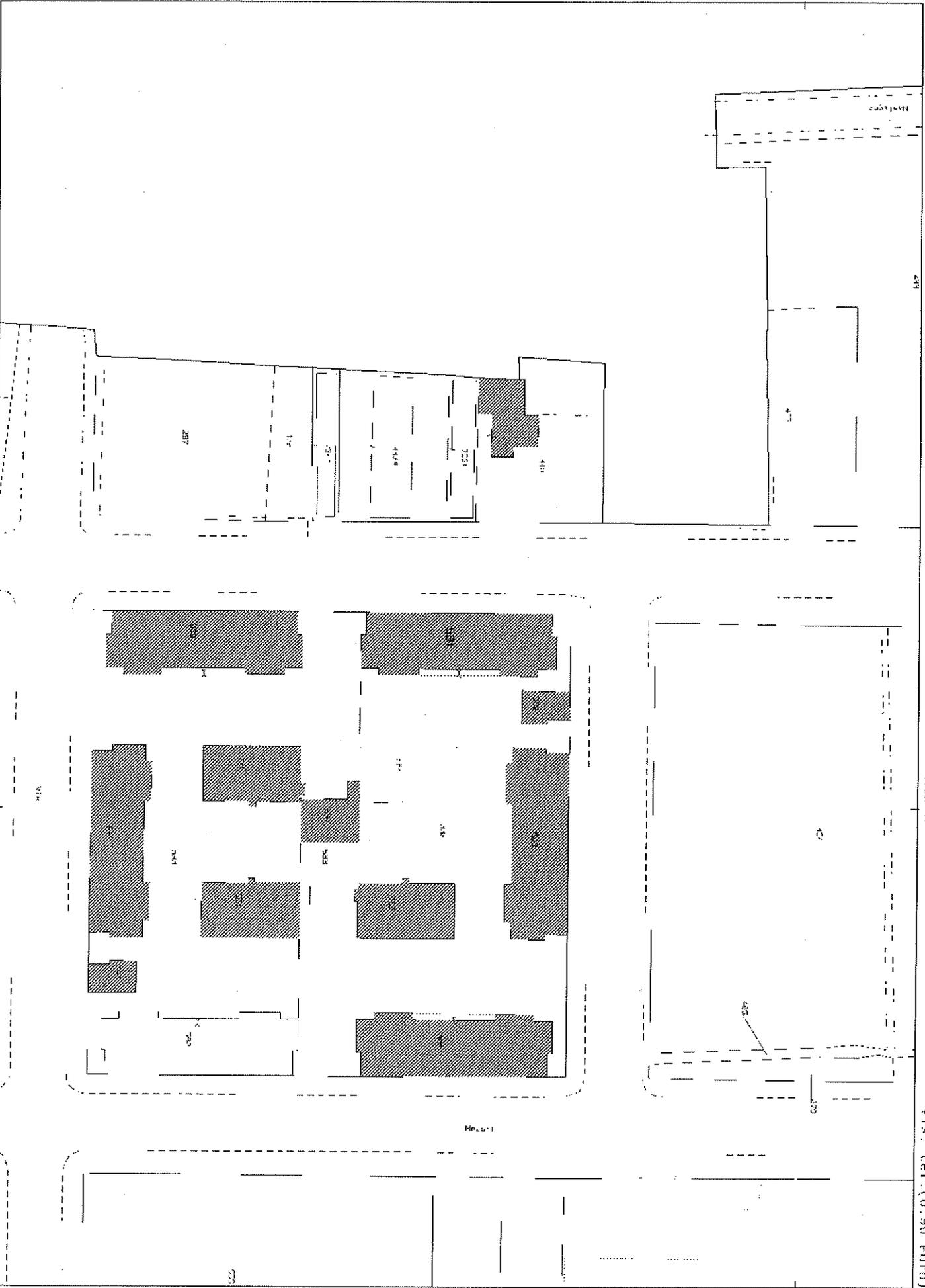
(\*) Firma su delega della Direttrice Provinciale [REDACTED]

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*



**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

**ALL 3**  
**Planimetrie catastali dei beni**



H. 1525900

Firmato Da: MAURO ARDITO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158864

MODULARIO  
a r r n 497



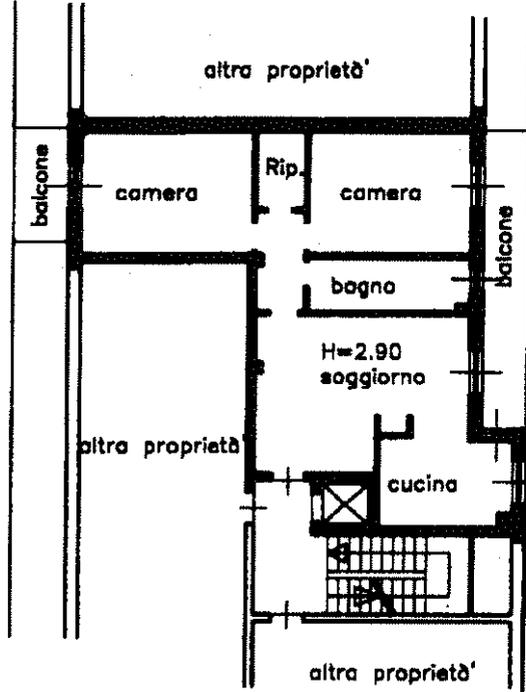
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Piolteello** via **Via Puccini** civ. **2**

# Piano ottavo

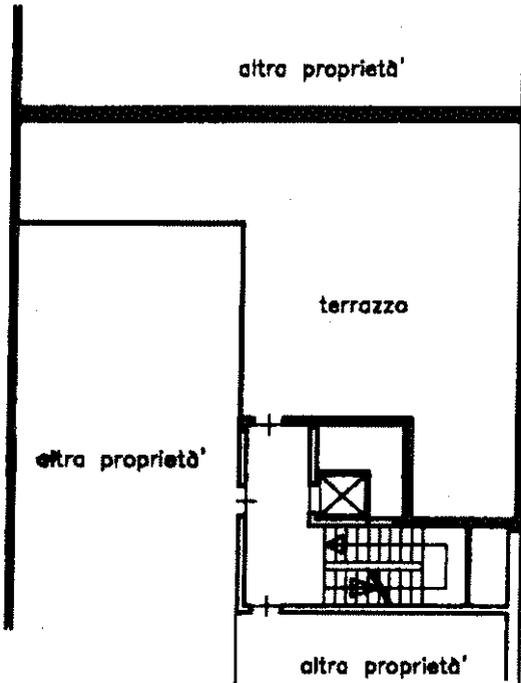
strada Via Bellini



cortile comune

# Piano nono

strada Via Bellini



cortile comune

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**  
**Patelli Giancarlo** (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo de **Geometri**  
**Milano** della Provincia di **Milano**  
data **25/02/1999** Firma



Ultima planimetria in atti  
identificativi catastali

Data presentazione: 04/03/1999 - Data: 17/02/2024 - n. T75321 - Richiedente: MGNSFN67E44F205Z  
Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **ALL 4**

**Elenco trascrizioni - pignoramenti - sequestri conservativi  
iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni  
Note iscrizione – trascrizione.**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T232351 del 22/04/2024

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 - Subalterno 30

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

27/08/1996 al

19/04/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00581 Subalterno 0030
- 

**Elenco sintetico delle formalità**

---

1. TRASCRIZIONE del 07/05/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 26/04/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 07/05/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 26/04/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 43874 del 17/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 30/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 30/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 22/04/2024 Ora 14:23:24  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T232351 del 22/04/2024

per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

---

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio  del 13/02/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 232351 del 22/04/2024

Inizio ispezione 22/04/2024 14:23:04

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 719 del 15/07/2004

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 30/06/2004  
Notaio QUAGLIATA VITTORIO  
Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

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

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 2                      Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 581 Subalterno 30  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2  
Piano 8-9

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 232351 del 22/04/2024

Inizio ispezione 22/04/2024 14:23:04

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 719 del 15/07/2004

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

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 -

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 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

(MI)

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

LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE INTEGRALMENTE TUTTI I PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN DATA 26/4/1999 CITATO NEL TRASCRIVENDO ATTO, COSI' COME HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE. SI PRECISA QUANTO SEGUE: - CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' IDENTIFICATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI PIOTTELLO -U. T. DI MILANO-, AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581 SUB. 30, VIA GIACOMO PUCCINI N. 2, PIANO 8-9, CAT. A3, CLASSE 4, VANI 5, RENDITA EURO 438,99, INTESTATO ALLA PARTE VENDITRICE, E COSI' COME RISULTANTE DALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE N. 347541 DEL 4/3/1999; - CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA A [REDACTED] CITTADINA NIGERIANA; E- CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA A [REDACTED], CITTADINA NIGERIANA.

## Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]  
Registro particolare n. [REDACTED]  
Presentazione n. 19 del 01/03/2023

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 19520  
Protocollo di richiesta MI 126959/1 del 2023

Il Conservatore  
Conservatore [REDACTED]

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 13/02/2023  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI  
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Valutazione catastale automatica NO

#### Altri dati

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

Richiedente

Codice fiscale [REDACTED]  
Indirizzo [REDACTED]

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	G686 - PIOLTELLO (MI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 2	Particella 581	Subalterno 30



## Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]  
Registro particolare n. [REDACTED]  
Presentazione n. 19 del 01/03/2023

Pag. 2 - Fine

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5 vani	N. civico	2
Indirizzo Piano	VIA PUCCINI 8-9				

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED] a [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]  
Nata il [REDACTED] a [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 SEPARAZIONE DI BENI

### Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL PIGNORAMENTO HA COLPITO TUTTI GLI IMMOBILI. ALLEGASI COPIA AUTENTICA DEL PIGNORAMENTO. IL NUMERO [REDACTED] E' IL CRONOLOGICO DEGLI UFFICIALI GIUDIZIARI. L'IMPORTO DI CUI AL PRECETTO E' DI [REDACTED] OLTRE ACCESSORI. L'ESECUZIONE E' STATA PROMOSSA DA [REDACTED] DI MILANO - [REDACTED]



**Ispezione telematica**

n. T 108451 del 15/03/2018  
Inizio Ispezione 15/03/2018 10:50:31  
Richiedente RNZGRG Tassa versata € 3,60  
Nota di iscrizione  
Registro generale n. [REDACTED]  
Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. 720 del 15/07/2004

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 30/06/2004  
Notaio QUAGLIATA VITTORIO  
Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Numero di repertorio [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale [REDACTED] Tasso interesse annuo 3,6% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Total [REDACTED]  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni

**Altri dati**

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

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 581 Subalterno 30  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2  
Piano 8-9

**Ispezione telematica**

n. T 108451 del 15/03/2018

Inizio ispezione 15/03/2018 10:50:31

Richiedente RNZGRG

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 720 del 15/07/2004

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
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 -  
Cognome  
Nata il  
Sesso  
Codice fiscale

Nome [REDACTED]

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

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome  
Nata il  
Sesso  
Codice fiscale

Nome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**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)

IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385. LA DURATA DEL MUTUO E' STATA FISSATA IN 25 -VENTICINQUE- ANNI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA DI EURO 138.000 -CENTOTRENTOTTOMILA-, ENTRO ANNI 25 -VENTICINQUE- DALL'1 LUGLIO 2004, MEDIANTE MENSILITA' POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA C. DETTE MENSILITA' COMPREDONO LA QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO IN ANNI 25 -VENTICINQUE- OLTRE AD INTERESSI. E' STATO PATTUITO ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 -TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI- ARROTONDATO ALLO 0,05 -ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE- SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA-DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DALL'1 OTTOBRE 2004, IN BASE AL SUDDETTO PARAMETRO MAGGIORATO DI 1,45 -UNO VIRGOLAQUARANTACINQUE- PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. PER IL PERIODO DI

Ispezione telematica

n. T 108451 del 15/03/2018

Inizio ispezione 15/03/2018 10:50:31

Richiedente RNZGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

Presentazione n. 720 del 15/07/2004

PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 -TRECENTOSESSANTACINQUE TRECENTOSESSANTESIMI- ARROTONDATO ALLO 0,05 -ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE- SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA-DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,45 -UNO VIRGOLA QUARANTACINQUE- PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR -EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE-, SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, E' STATO PRECISATO CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO, E' PARI AL 2,15PERCENTO -DUE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO- E PERTANTO IL TASSO DI INTERESSE ALLA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO RISULTA PARI AL 3,60PERCENTO -TRE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO- SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTOMAGGIORATO DI 1,45 -UNO VIRGOLA QUARANTACINQUE- PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO -I.S.C.- RELATIVO ALL'ISCRIVENDO MUTUOE' PARI AL 3,66927PERCENTO -TRE VIRGOLA SESSANTASEIMILANOVECENTOVENTI SETTE PER CENTO -. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 -DUE- PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE SOPRA INDICATE. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN MILANO PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI VIA CISLAGHI N. 1. SI PRECISA QUANTO SEGUE: - CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' IDENTIFICATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI PIOLTELLO -U.T. DI MILANO-, AL FOGLIO 2, PARTICELLA 581 SUB. 30, VIA GIACOMO PUCCINI N. 2, PIANO 8-9, CAT. A3, CLASSE 4, VANI 5, RENDITA EURO 438,99, E COSI' COME RISULTANTE DALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE N. 347541 DEL 4/3/1999; - CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA A [REDACTED], CITTADINA NIGERIANA; E - CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA A [REDACTED], CITTADINA NIGERIANA.



**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **ALL. 5**

### **Visura storica catastale dei beni**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2024

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice:G686)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 2 Particella: 581 Sub.: 30

**INTERESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 21/09/2016

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	581	30			A/3	4	5 vani	Totale: 101 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte**: 89 m <sup>2</sup>	Euro 438,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0485473 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 193632.1/2016)
Indirizzo		VIA PUCCINI GIACOMO n. 2 Piano 8-9										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
		Partita				Mod.58						

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune G686 - Foglio 2 - Particella 581

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	581	30			A/3	4	5 vani	Totale: 101 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte**: 89 m <sup>2</sup>	Euro 438,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2024

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

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/12/2014

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	30			A/3	4	5 vani		Euro 438,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 Pratica n. MI0795253 in atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 321146.1/2014)
Indirizzo											VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Piano 8-9	
Notifica											Partita	Mod.58
Annotazioni											-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1999

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	30			A/3	4	5 vani		Euro 438,99	VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 MIGLIOR IDENTIFICAZIONE (n. 347541.1/1999)
Indirizzo											VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Piano 8-9	
Notifica											Partita	Mod.58
Annotazioni											di studio: instestazione da verificare -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	581	30			A/3	4	6 vani		L. 1.020.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo											VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala G Piano 8 - 9	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2024

Notifica		Partita	1014770	Mod.58	
Annotazioni	di studio: intestazione da verificare				

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/06/1984 (antecedente all'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		2	581	30			A/3	4	6 vani		L. 2.220	ATTO DI CONSEGNA del 27/06/1984 in atti dal 04/03/1999 ATTO COMPRAVENDITA (n. 164012/1985)
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala G Piano 8 - 9												
Notifica												
Annotazioni												

**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		2	581	30			A/3	4	6 vani		L. 2.220	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala G Piano 8 - 9												
Notifica												
Annotazioni												

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

**Situazione degli intestati dal 30/06/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2						(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA						
Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale 53112.1/2004 Reparto PI di MILANO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.						

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2024

Data: 22/04/2024 Ora: 14.21.55

Fine

Visura n.: T231850 Page: 4

#### Situazione degli intestati dal 26/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 30/06/2004
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 26/04/1999 Pubblico ufficiale MILANO 2 in atti dal 30/11/2000	Sede CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) Repertorio [REDACTED]	COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30019/1/1999 Reparto Pr di

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario con leg. con lutto n. fino al 26/04/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietaria con leg. con lutto n. fino al 26/04/1999
DATI DERIVANTI DA			
	ATTO DI CONSEGNA del 27/06/1984 Pubblico ufficiale registrato in data 13/07/1984 - ATTO COMPRAVENDITA volontaria n. 15401/2/1985 in atti dal 04/03/1999	Sede PIOLTELLIO (MI) Repertorio [REDACTED]	AP Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 2 n. 45340

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/06/1984
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia 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).

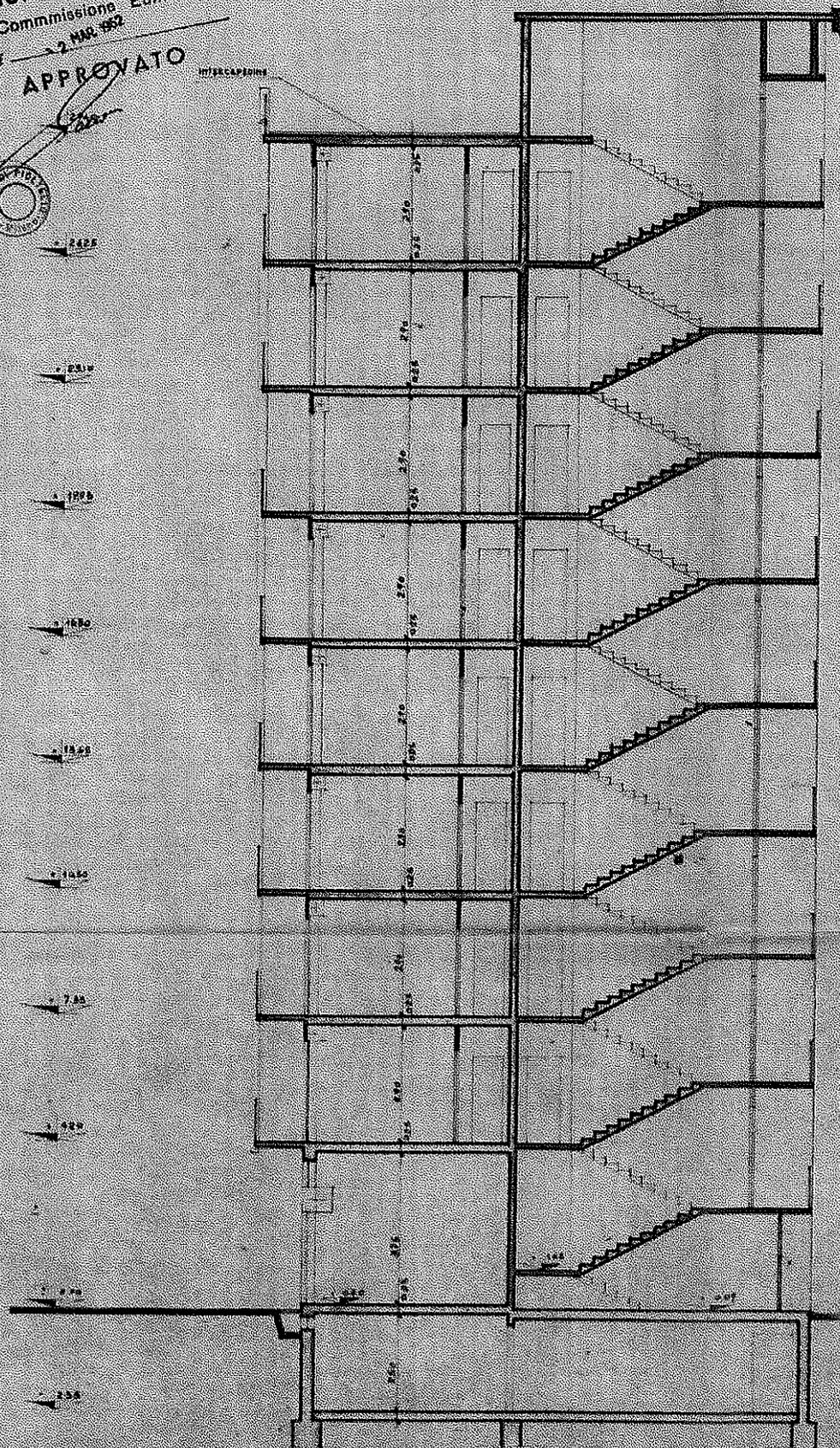


**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **ALL. 8 PRATICHE EDILIZIE**

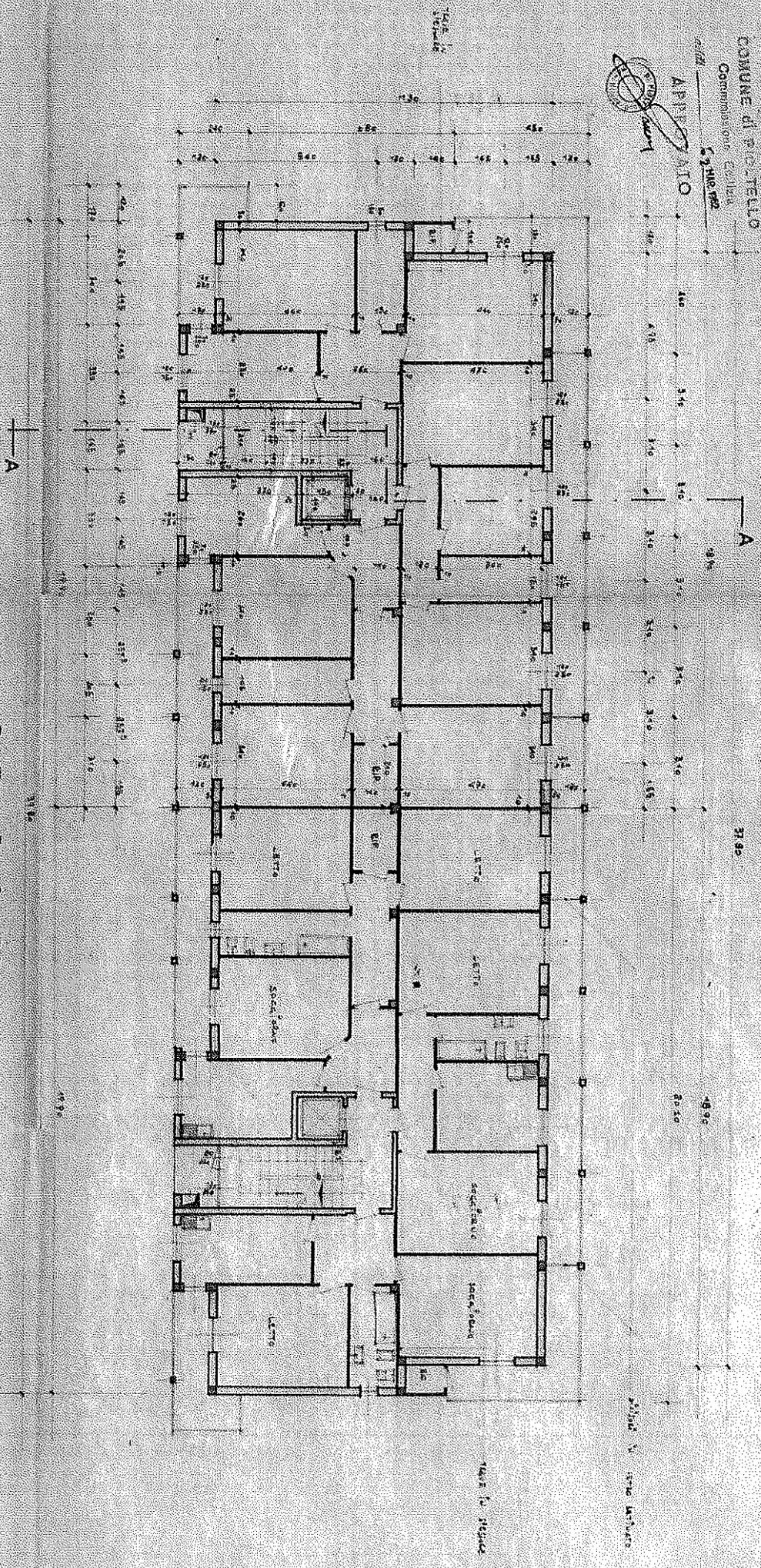
PROGETTO DI	MILANO - 19-1-1962	IL	[REDACTED]
FABBRICATO AD USO	PROG. N. 28		
CIVILE ABITAZIONE	TAV. N. 7	IL	[REDACTED]
CON NEGOZI	FABBR. N. 2		
PIOLTELLO	SCALA 1:100	Telefono	[REDACTED]
VIA BELLINI-VIA PUCCINI	TAV. SEZIONE A-A		

**COMUNE DI PIOLTELLO**  
 Commissione Edilizia  
 del 2 MAR 1962  
**APPROVATO**



PROGETTO DI	MILANO 20.1.1962	1:500	
FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON NEGOZI	PRG. N. 28 TAV. N. 3	FABBR. N. 2	
PIU' TELLO	SCALA 1:100		
VIA BELINZAGHINI	1° PIANO - TIPO		

COMUNE DI PIU' TELLO  
 Commissione edilizia  
 C. 2100/70  
 APPROVATO  
 21/10/62



PIANTA PIANO TIPO



# COMUNE DI PIOLTELLO

PROVINCIA di MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]

presentata in data 9/2/1962

per essere autorizzato a costruire fabbricato ad uso di civile abitazione con negozi in questo Comune in Via BELLINI 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/d

Sentito 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

**IMMOBILIAR MILANO S.A.S**

al Sig.

## 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 richiedersi 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

UFFICIO TECNICO  
Bollo  
comunicato  
**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  
Milano  
posta in Pioltello Via Bellini ang. Via Puccini N.  
e costituito di N. --- 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. ----- 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



(1) Costruzione, ricostruzione, modificazione, ecc. - (2) Urbano o rurale.