# Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2dd26fbec3c6ea21563d2adbb32ba7d6

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# **Esecuzione Forzata**

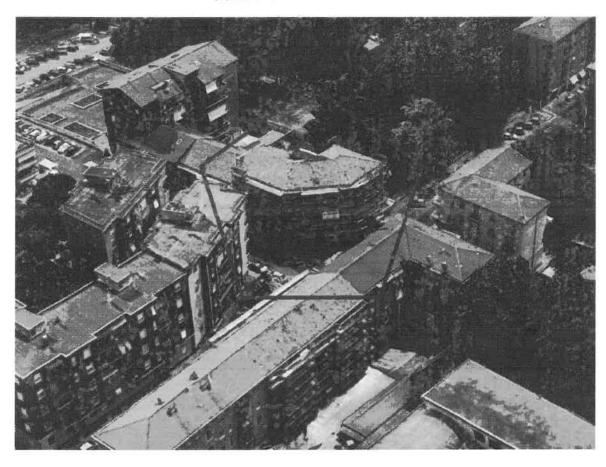
### XXXXXX

contro

### Xxxxxx Xxxx Xxxxxxx

N. Gen. Rep. 829/2024

Giudice: Dott.ssa Laura Cesira Stella Custode Giudiziario: Avv. Elena Ferrazzi



### ELABORATO PERITALE - Pioltello - Via Monza nº 46

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 169 C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154 con studio in Milano –Via Francesco Koristka .n. 11 Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220 e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

> Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella Custode: Avv. Elena Ferrazzi Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



# Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2dd26fbec3c6ea21563d2adbb32ba7d6

### **INDICE SINTETICO**

### Dati Catastali

### Lotto A - Negozio

Beni in: Pioltello - Via Monza nº 46

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 9, particella 209, subalterno 3

### Stato occupativo

Lotto A: Negozio: nella disponibilità del debitore esecutato.

### Contratti di locazione in essere :

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto A: Negozio

da libero: € 36.500,00

se occupato : € 25.000,00



### **LOTTO UNICO**

### (Negozio)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### Lotto A: Negozio

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) Via Monza n. 46, attività commerciale (negozio) posto al piano terreno composto da un locale e relativo retro.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile di Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxxx nato a Milano il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Libero di stato alla data dell'atto di provenienza (26.10.2005)

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXX XXXX XXXXXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 9 - part. 209 - sub. 3

dati classamento: Cat C/1; classe 8^, consistenza mq. 20; sup. catastale Tot. 26 mq. -- Tot.

Escluse aree scoperte = mq. - posto al piano T; rendita € 532,98

Indirizzo: Via Monza nº 46

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla

planimetria: data di presentazione 19.07.1965 prot. n. 2148

### 1.4. Coerenze

del negozio: Nord – proprietà di terzi ed ente comune; Est – proprietà di terzi,

ente comune e cortile comune mapp. 210; Sud – proprietà di terzi;

Ovest – Via Monza;

Salvo errori ed omissioni

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

Nessuna

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

Nessuna

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella Custode: Avv. Elena Ferrazzi Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



# Firmato Da. MAURO ANGELO TENTI Emesso Da. ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#; 2dd26fbec3c6ea21563d2adbb32ba7d6

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di

Pioltello

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO, SAN FOFRANCESCO, MANTEGNA

Destinazione:

Residenziale

Tipologia prevalente:

Abitazioni civili

Urbanizzazioni:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi

di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitati), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (assente), spazi verdi

(presente)

Principali

collegamenti

a poca distanza bus linea Z402; e bus Linee Z409 e K511;

pubblici:

Collegamento alla

autostradale:

rete Tangenziale Est (10 Km); Autostrada A4 (15 km); Autostrada A1 (10

km); Aeroporto Malpensa (km 70); Aeroporto Linate (Km. 7);

Stazione Ferroviaria (Passante Pioltello/Limito 1 Km).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio ad uso residenziale è di quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato, costruito successivamente al 1°.09.1967 (1964).

- struttura:

c.a. e mattoni;

- facciate:

in intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra

- accesso:

portone metallico in alluminio e vetri;

- ascensore:

presente;

- portineria:

assente

- condizioni generali dello stabile:

Buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

### Lotto A: Negozio

Attività commerciale (negozio) posto al piano terreno composto da ampio locale e relativo sottonegozio al piano interrato

<u>Negozio:</u>

- Esposizione:

doppia esposizione

- Infissi interni:

tipologia: in alluminio e vetri

- Infissi esterni:

tipologia: in alluminio e vetri termici. Avvolgibile metallico

- Porta d'accesso:

in ferro e successiva alluminio e vetro;

- Portone ingresso:

tipologia: =====

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella Custode: Avv. Elena Ferrazzi Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



- Plafoni: intonaco + gesso/civile + tinteggiatura

- Pareti: intonaco + gesso/civile + tinteggiatura

- Rivestimenti: Bagni: ====

- Pavimenti : in grès/ceramica;

Imp. Elettrico: tipologia: sottotraccia

Imp. citofonico: ====

Imp. idrico : =====

- Imp. Termico: tipologia: =====

Imp. condizionamento tipologia: ======

- Acqua calda sanitaria : tipologia: =====

- Ascensore Presente: No

- Altezza dei locali: H 3.70

- Condizioni generali negozio In buone condizioni manutentive

### 2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili prettamente residenziali.

La zona ha limitata presenza di attività commerciali e di mezzi pubblici di superficie.

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

### 2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'attività commerciale è in possesso di certificazione energetica, redatta il 24.01.2024 con protocollo 1517500004924, valida fino al 24.01.2034.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4):

L'immobile non dispone di certificazioni di conformità degli impianto comuni,

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4):

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

### 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12.02.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai bene grazie a Custode Giudiziale, le unità immobiliari sono risultate:

**Lotto A: Negozio**: nella disponibilità del debitore esecutato.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione(all. 2):

**Lotto A: Negozio:** non risultano contratti di locazione.

R

### 4 PROVENIENZA (all.2.)

### 4.1. Attuali proprietari

- XXXXXXX XXXXXXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1

### 4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di:

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile, in atti, redatta dalla Dott.ssa Elena Caprotti, Notaio in Agrate Brianza (MI), in data 04.10.2024, integrata con l'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche condotte tramite il servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate di Milano, per l'immobile in oggetto (incluso un elenco sintetico senza restrizioni e l'estrazione delle note relative agli ultimi vent'anni - allegato 2), alla data del 17.01.2025, si evince quanto segue:

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

a)	Domande giudiziali o altre trascrizioni
	Nessuna
b)	Misure Penali
	Nessuna
c)	Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione de coniuge superstite
	Nessuna
d)	Convenzioni
	Nessuna

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



5

### a) Iscrizioni

<u>Ipoteca volontaria</u> iscritta il 02.11.2005 al Rep. n. 162361/43458, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup>, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Chiodi Daelli Enrico, in data 26.10.2005 rep. 161761/29296, a favore di contro Xxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxxxxxx,

per il diritto di piena proprietà. Importo capitale: € 65.000,00 Importo ipoteca : € 130.500,00

Grava sul bene Fg 9 - Mapp. 209 - sub. 3

<u>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione</u>: iscritta il 23.10.2017 al Rep. n. 127274/23610 presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup>, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore

ıntro Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxxx per il diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 115.194,86

Grava sul bene Fg 9 - Mapp. 209 - sub. 3, oltre che sulla quota di 1/6 su altre proprietà sempre oggetto di esecuzione (Fg 8 - Mapp. 414 - sub. 2 e 11).

### b) Pignoramenti

Grava sul bene Fg 9 - Mapp. 209 - sub. 3, oltre che sulla quota di 1/6 su altre proprietà sempre oggetto di esecuzione (Fg 8 - Mapp. 414 - sub. 2 e 11).

### c) Altre trascrizioni : Nessuna

### 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato

che ha fornito le informazione che seguono (all. 4)

Millesimi di pertinenza dell'immobili pignorato:

Negozio: proprietà generali 36,5200.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Gennaio al 31 Dicembre *e che le somme sono state arrotondate*.

Spese ordinarie annue medie complessive : 650,00 €;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023 : 900,00 €;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024: 450,00 €;

Spese straordinarie gestione immobile 2023: 2.900,00 €;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- gestione immobile ordinarie: 500,00 (importo presunto in quanto non precisato dall'Amministratore)



6

- gestione immobile straordinaria 2023: 2.900,00 €;

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile : =====

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Regolamento condominiale: non fornito dall'amministratore

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

- 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : ...... nessuna ......
- 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : Si

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata il 20.11.1964

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT (Variante approvata con D.C.C. n. 47 del 27.07.2020) del Comune di Pioltello in "Ambito Residenziale di completamento a volumetria controllata" regolato dall'Art. 24 NTA, del Piano delle Regole e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

Immobili realizzati con risorse pubbliche per edilizia residenziale convenzionata e agevolata, secondo la Legge 178/2020 : no

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

- a) Licenza edilizia Pratica n° 353/63 del 12.12.1963
- b) Autorizzazione Abitabilità pratica n° 353/63 del 20.11.1964
- c) Concessione Edilizia Sanatoria n. 22+29 prot. 8042/87

Nota: Lo scrivente ha richiesto un chiarimento all'Ufficio Tecnico del Comune in merito alla Concessione Edilizia Sanatoria n. 22+29 prot. 8042/87, con particolare riferimento alla discrepanza riscontrata tra la scheda catastale allegata alla sanatoria e lo stato dei luoghi dichiarato. In particolare, si segnala che la "scheda catastale allegata non corrisponde alla situazione attuale dell'immobile, sollevando preoccupazioni circa la validità della sanatoria edilizia rilasciata e mettendo in dubbio l'applicazione corretta delle normative in vigore".

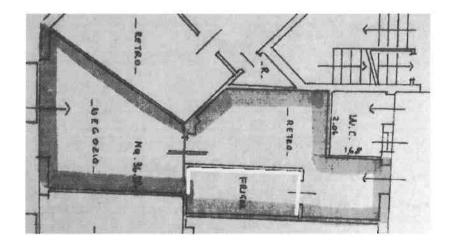
In risposta, l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato, con mail del 24.02.2025, quanto segue: "Dopo aver confrontato la questione con la mia responsabile, abbiamo verificato che, pur trattandosi di una scheda catastale antecedente alla richiesta di sanatoria, essa rappresenta l'immobile come realizzato a seguito del frazionamento oggetto della stessa sanatoria. Inoltre, tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile e della coerenza tra la superficie catastale e quella dichiarata nella sanatoria, riteniamo che la sanatoria sia valida."

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella Custode: Avv. Elena Ferrazzi Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



### 7.2. Conformità edilizia:

Lotto A: Negozio: Il negozio non è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 22÷29/87/S Prot. 8042/87, in quanto non è più presente il locale indicato come (frigor) ed è stato installato un serramento con porta che separa il negozio dal retro.



Regolarizzazione edilizia: presentazione di pratica edilizia a sanatoria (CILA) per regolarizzazione della modifiche effettuate (previa verifica delle superficie e dei rapporti aeroilluminanti del locale). Trattandosi di pratica edilizia in sanatoria dovrà essere pagata sia un'oblazione amministrativa (€ 1.000,00=).

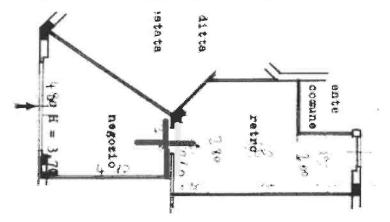
Costi stimati: professionista € 1.500,00=

Oblazione: 1.000,00 oltre diritti per presentazione pratica edilizia

### 7.3. Conformità catastale

### Lotto A: Negozio:

Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'unità non risulta conforme a quanto riportato nella planimetria del 19.07.1965, poiché non risulta la demolizione del divisorio tra negozio e retro a la sua sostituzione con serramento con porta che separa i due ambienti



### Stralcio Planimetria Catastale 1965

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella Custode: Avv. Elena Ferrazzi Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2dd26fbec3c6ea21563d2adbb32ba7d6

Regolarizzazione catastale: Ripresentazione di planimetria catastale di aggiornamento a seguito della presentazione della pratica edilizia a sanatoria indicata al punto 7.2.

Costi stimati: professionista € 650,00=

Costi stimati: lavori € =======

Oblazione: € 70,00=

### 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità è stata calcolata mediante l'interpolazione tra la piantina catastale e verifiche effettuate sul posto dallo scrivente. Questo calcolo include i muri di proprietà e le pertinenze accessorie, considerate convenzionalmente in base alla quota appropriata (Norma UNI EN 15733), come indicato di seguito

Lotto A -Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Negozio (p.T.)	mq.	18,00	100%	18,00
Negozio retro (p.T.)	mq.	18,00	100%	18,00
Totale				36,00

N.B. superfici arrotondate

### 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

I valori dei beni come sopra definiti possono considerati il "più probabile" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

Comune: Pioltello

- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2024

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

Tipologia prevalente : Abitazioni civili Negozi : Normale stato conservativo

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

R

9

Valore di locazione prezzo min. 5,80 / prezzo max. 11,0 (Euro/mq x mese)

- Borsinoimmobiliare.it

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo: min. 830.00 / med. 1.007,00 / max. 1.183,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,42 / med. 6,53 / max. 7,63 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTI

### 9.3.a - Criterio di stima - a valore di mercato

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha preso in considerazione diversi fattori, tra cui l'ubicazione territoriale, il sistema costruttivo, la tipologia del compendio, la vetustà, le finiture esterne ed interne, lo stato di manutenzione, le condizioni igienico-sanitarie e la dotazione impiantistica, come emerso durante l'ispezione peritale, sia nello stato di fatto che di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, è stato adottato il metodo del confronto di mercato, attualmente considerato il più adeguato per determinare il valore probabile dei beni.

Il valore stimato, come sopra definito, può essere considerato "il più probabile" su base estimativa, ma deve essere interpretato come "orientativo" e suscettibile di variazioni, anche significative, sia in diminuzione che in aumento. La stima si riferisce all'unità immobiliare (negozio), come specificato nelle schede catastali del 19.07.1965.

Descrizione	Categoria	Superficie	Valore	Valore
Lotto A	catastale immobile	commerciale	mq.	complessivo
Negozio	C/1 *	36	1.250,00	45.000,00
* Negozi				

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO A	€	45.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa: Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore	- €	- 3.000,00
alla vendita.	- €	- 3.500,00
Prezzo base d'asta del lotto (libero) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui		
si trova. (arrotondato)	€	36.500,00

### Prezzo base d'asta (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità del vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile (arrotondato) €

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

R

25.000,00

10

# Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2dd26fbec3c6ea21563d2adbb32ba7d6

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non è divisibile per la sua caratteristica distributiva.

### 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Milano li: 20.06.2025

l'Esperto Nominato Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

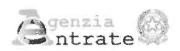




### **ALLEGATO "1"**

- > Estratto mappa
- ➤ Visura catastale
- > Scheda registrata al N.C.E.U. il 19.07.1965 negozio





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali

Data: 17/01/2025 Ora: 16:21:54

Numero Pratica: T302690/2025

Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2025



### Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/01/2025

Dati identificativi: Comune di PIOLTELLO (G686) (MI)

Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3

Partita: 659

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIOLTELLO (G686) (MI)

Foglio 9 Particella 209

Classamento:

Rendita: Euro 532,98 Rendita: Lire 1.032.000

Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 20 m²

Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3 Indirizzo: VIA MONZA Piano T Dati di superficie: Totale: 26 m²

> Intestati catastali

> 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

i dall'impianto
 Immobile attuale
 Comune di PIOLTELLO (G686) (MI)
 Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987









Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali

Data: 17/01/2025 Ora: 16:21:54

Numero Pratica: T302690/2025

Pag: 2 - Segue

### > Indirizzo

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di PIOLTELLO (G686) (MI) Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3

VIA MONZA Piano T

Partita: 659

Impianto meccanografico del 30/06/1987

### > Dati di classamento

🗂 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di PIOLTELLO (G686) (MI) Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3

Rendita: Lire 1.156

Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 20 m²

Partita: 659

Fidal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di PIOLTELLO (G686) (MI) Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3

Rendita: Euro 532,98 Rendita: Lire 1.032.000

Categoria C/1<sup>a)</sup>, Classe 8, Consistenza 20 m<sup>2</sup>

Partita: 659

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

### > Dati di superficie

m dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di PIOLTELLO (G686) (MI) Foglio 9 Particella 209 Subalterno 3

Totale: 26 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

19/07/1965, prot. n. 2148







# Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali

Data: 17/01/2025 Ora: 16:21:54

Numero Pratica: T302690/2025

Pag: 3 - Segue

### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIOLTELLO (G686)(MI) Foglio 9 Particella 209 Sub. 3

dall'impianto al 20/01/1985 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) dal 20/01/1985 al 30/05/2002 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2) × 2 ndal 20/01/1985 al 30/05/2002 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2) 台dal 20/01/1985 al 30/05/2002 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2) Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 3) 22 dal 30/05/2002 al 21/02/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3) 🗂 Gai 30/05/2002 al 21/02/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

dal 21/02/2003 al 21/02/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/4

personale (deriva dall'atto 4)

Regime: bene

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/01/1985 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 2666 registrato in data 19/04/1985 - Voltura n. 171140/1986 in atti dal 31/08/1988

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/2002 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 33 n. 24 registrato in data 29/11/2002 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 25908.1/2009 - Pratica n. MI0268965 in atti dal 31/03/2009

4. Atto del 21/02/2003 Pubblico ufficiale DE CICCO ALESSANDRO Sede PIOLTELLO (MI) Repertorio n. 8789 - DIVISIONE A STRALCIO (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 22412.2/2003 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/08/2003







# Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali

Data: 17/01/2025 Ora: 16:21:54

Numero Pratica: T302690/2025

Pag: 4 - Fine

dal 21/02/2003 al 21/02/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/4 personale (deriva dall'atto 4)

Regime: bene

Li dal 2 muzi 2003 al 2 muzi 2005 Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto 4)

□ aai ∠1/02/2003 al 21/02/2003
 Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto 4)

☐ dal 21/02/2003 al 26/10/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

- 2.

dal 21/02/2003 al 26/10/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

1

dal 26/10/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6) 5. Atto del 21/02/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO ALESSANDRO DE CICC Repertorio n. 8789 - ATTO DI SLANCIO DIVISIONALE Nota presentata con Modello Unico n. 82828/2005 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/11/2005

6. Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 161760 - COMPRAVENDITA \*\*\*SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DELLA

SUCCESSIONE REGIS I RATAA GORGONZOLA IL 29 NOVEMBRE 2002 AL N. 24 VOL. 33) Nota presentata con Modello Unico n. 82828.1/2005 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/11/2005

Visura telematica

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

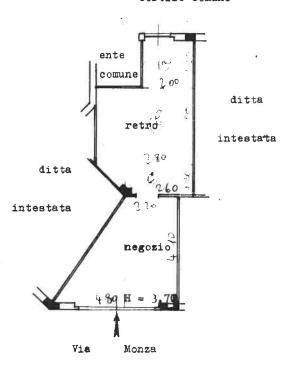
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

PIOLTELLO

Via Torino angolo Via Nonza

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

cortile comune



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONA (STIFFICIO

DATA PROT. Nº

The post of the 2148

SCHEDY N. 28 MILL

TO LICKE GELL

Iseruo all' Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di MILANO

9.114

LIBRERIA DEGLI GFFICI
MILANO - Via Moscova, 10 - Tel. 650.2:7

Concessionaria Autorizzata

 $F_{1fm2}$ 

Catasto dei Pabbricati - Situazione al 17/01 2025 - Comune di PIOLTELLO(G686) - < Foglio 9 - Particella 209 - Subalterno 3 > VAlendro BEA-APQURO (PARA PARA PARA PENTENENTES CA GI Serial#. 20d260e-33-68-221-663-22-20-76-

### ALLEGATO "2"

- Atto Rep. n. 161760/29295 del 26.10.2005 Dott.ssa M. Scaravelli
- Ispezione ipotecaria iscrizione del 02.11.2005 ai nn 162361/43458
- ➤ Ispezione ipotecaria iscrizione del 23.10.2017 ai nn. 127274/23610
- ➤ Ispezione ipotecaria trascrizione del 03.10.2024 ai nn. 129160/91390
- > Agenzia entrate verifica esistenza contratti locazione
- > Certificato anagrafico



Con il presente atto tra: PARTE VENDITRICE:

### PARTE ACQUIRENTE:

Si stipula e conviene quanto segue:

OGGETTO:

i signori

zendono al

a 1757

signor

he accetta ed acquista, la

piena proprietà del bene di cui alla seguente

### DESCRIZIONE

in Comune di Pioltello via Monza n. 46, un negozio posto al piano terreno composto da due locali.

Detta unità immobiliare è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

foglio 9 mappale 209 sub. 3, via Monza, piano T, categoria C/1, classe 8, Mq. 20, rendita euro 532,98.

COERENZE:

via Monza, proprietà di terzi, ente comune, cortile comune al mappale 210, proprietà di terzi.

Si dà atto che la suddetta unità immobiliare è intestata oltre che alla parte venditrice anche ai signori

non essendo

eseguite le volture dipendenti dai seguenti atti:

- divisione giudiziale effettuata con provvedimento del Giudice Istruttore del Tribunale di Milano in data 25 maggio 1990 registrato a Milano il 12 luglio 1990 al n. 32257 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 luglio 1990 ai nn. 62571/45013;
- successione in morte della signora successivo atto di stralcio divisionale più avanti citati in provenienza.

A quanto venduto compete una proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni condominiali, tali a norma del regolamento di condominio e dove questo non prevede a norma di legge.

PROVENIENZA:

AGENZIA DELLE ENTRA LA SIGNA DE LA CALCELPECA DE LA CALCELPECA DE CALCEL UFFICIO E MILANO 6 TTOBRE 2005 A ALN. ASTUL SERIE IMPOSTE ASSOLTE EURO 6.000,00 Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIF



Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice nel seguente modo:

successione legittima in morte della signora

(Dichiarazione di Successione registrata a Gorgonzola il 29 novembre 2002 al n. 24 vol. 33) e successivo atto di stralcio divisionale in data 21 febbraio 2003 n. 8789/3616 di rep. Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello, registrato a Gorgonzola il 7 marzo 2003 al n. 321 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28 febbraio 2003 ai nn. 33838/22412.

### PREZZO:

La vendita ha luogo per il prezzo di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) prima d'ora pagato dalla parte Acquirente a quella Venditrice che rilascia ampia e finale quietanza di saldo prezzo e rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 da ogni responsabilità al riguardo.

### CONDIZIONI:

- 1) Quanto forma oggetto della vendita viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le relative azioni, ragioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, diritti ed obblighi condominiali, immessa la parte acquirente in luogo e stato di quella venditrice anche per quanto riguarda tutte le pattuizioni relative al condominio.
- 2) Dal giorno d'oggi in avanti si convengono ad esclusivo favore e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri relativi a quanto acquistato, convenendosi che dalla data suddetta decorrano gli effetti economici della vendita.

Con riferimento a tale data le parti si riservano di regolare i conti di conguaglio per rendite e spese.

Si dà atto che l'immobile in oggetto risulta attualmente locato al signor

come da contratto di locazione stipulato in data 1 maggio 1997 e registrato all'Ufficio del Registro di Treviglio in data 19 maggio 1997 al n. 1982 serie 3.

- 3) La parte acquirente accetta il regolamento di condominio dello stabile attualmente in vigore.
- 4) La parte venditrice presta garanzia per evizione a' sensi di legge, garantendo la piena proprietà e libera disponibilità del bene compravenduto e l'inesistenza di trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, pignoramenti, privilegi ed ipoteche fatta eccezione per l'ipoteca a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. i-



Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#, 2dd26fbep3c6ea2{s65382adbb32ba7d6

20

scritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5 giugno 2003 ai nn. 85672/16621 a garanzia di debito che verrà estinto con i proventi della presente vendita e che la parte venditrice si obbliga a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

- 5) La parte venditrice dichiara e garantisce di essere al corrente nel pagamento delle spese e oneri condominiali.
- 6) Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975
  n. 151 i signori dichiarano di essere entrambi di stato civile libero; il
  signor dichiara di essere di stato
  civile libero.
- 7) Relativamente all'unità immobiliare venduta la parte venditrice dichiara ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che la costruzione dell'immobile del quale fa parte è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e ciò ai sensi degli artt. 46-48 del citato T.U. essendo stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Pioltello licenza edilizia in data 12 dicembre 1963 pratica edilizia 353/63 e dichiarato agibile con decorrenza dal 20 novembre 1964.

Dichiara inoltre che nell'unità immobiliare venduta sono state eseguite opere per le quali è stata rilasciata in data 1 giugno 1990 dal Sindaco del Comune di Pioltello concessione edilizia in sanatoria n. 22+29/87/S prot. n. 8042/87 e che successivamente non sono state eseguite altre opere per le quali sarebbe stata necessaria in base alle norme vigenti, licenza di costruzione, autorizzazione o concessione edilizia.

### SPESE:

Le spese del presente, sua registrazione, pubblicità nei Registri Immobiliari ed ogni altra relativa e dipendente sono a carico della parte acquirente.

Le parti autorizzano il Notaio che autenticherà le firme a trattenere a raccolta il presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cernusco sul Naviglio, 26 ottobre 2005

F.to

F.to

F.to

N. 161.760 di Repertorio N. 29.295 di Raccolta Io sottoscritto dr. ENRICO CHIODI DAELLI Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, certifico l'autenticità delle firme di:

e

R

della cui identità personale, io Notaio sono certo che hanno apposto le loro firme in calce al sopraesteso atto ed a margine degli altri fogli, alla mia presenza e senza l'assistenza dei testimoni, avendovi previamente rinunciato di comune accordo e col mio consenso.

La parte venditrice avanti a me Notaio, resa edotta delle sanzioni penali comminate in caso di mendaci dichiarazioni ha reso inoltre la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 art. 3 e 76 relativamente a quanto contenuto al numero 7) di patti e condizioni.

Cernusco sul Naviglio, Viale Assunta n. 17, 26 ventisei ottobre 2005 duemilacinque.

F. to dr. Enrico Chiodi Daelli Notaio

Copia conforme de la privata scrittura da me Notaio autenticata nelle Firme.

Milano 3 1 0TT0BRE 2005



### **ALLEGATO "3"**

- Licenza edilizia Pratica n° 353/63 del 12.12.1963
- Autorizzazione Abitabilità pratica n° 353/63 del 20.11.1964
- Concessione Edilizia Sanatoria n. 22+29 prot. 8042/87
- Mail del 24.02.2025 Comune di Pioltello

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella Custode: Avv. Elena Ferrazzi Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti







N. autorizzazione
Pratica N. 353/63

# COMUNE DI PIOLTELLO

PROVINCIA di MILANO

# AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' di EDIFICI

### IL SINDACO

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data	20/11/1964
Many of the same o	20/11/1964 dai quali
	lificio (*) Urbano
di proprietà del nominato	
posta in Pieltelle Via - Torino an	ag. Via Monga
e costituito di N 68 vani, di cui n. 37 locali,	
Vista la holletta n. 64 in data 23/7/1964	dell'Ufficio del Registro
di Bora	sprovante il pazamento della tassa CC. GG.
Visto che il lavoro è stato eseguito come da progetto approvate come disposto dall'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 19 disposizioni previste dal Regolamento edilizio comunale;  Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. della Legge Sanitaria su	934, n. 1265, e con l'osservanta di tutte le
Visti gli artt.	del Regolamento d'Igiene Comunale;
autorizza	
l'abitabilità dell'edificio sopra descritto a tutti gli effetti di legge	SON decompage
del 20/11/64	
Dalla Sede Comunale, li 20/11/1964	
le Land	ACO





PROVINCIA & MILANO

11 11 8 2 8 2 5

Vista la domanda del Sig-	
	presentata in data 13/11/63
per essere autorizzato a costenire, anna	casa di tipa eccionida
Visti i disegni e il tipo allegati alla doma-	nda stresa :
Sentito il parere favorevole della Come-	
Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico:	
	PAYORZYOLE

Visti i regolamenti Commali & Igiene e Policia ed liria: Vista la Legge Comunale e Provinciale: Concede al Sig.

### LICENZA

per l'esecuzione delle opere denunciate dell'osservanza delle seguenti condizioni l'asservanza delle seguenti l'asservanza delle seguenti condizioni l'asservanza delle seguenti l'a

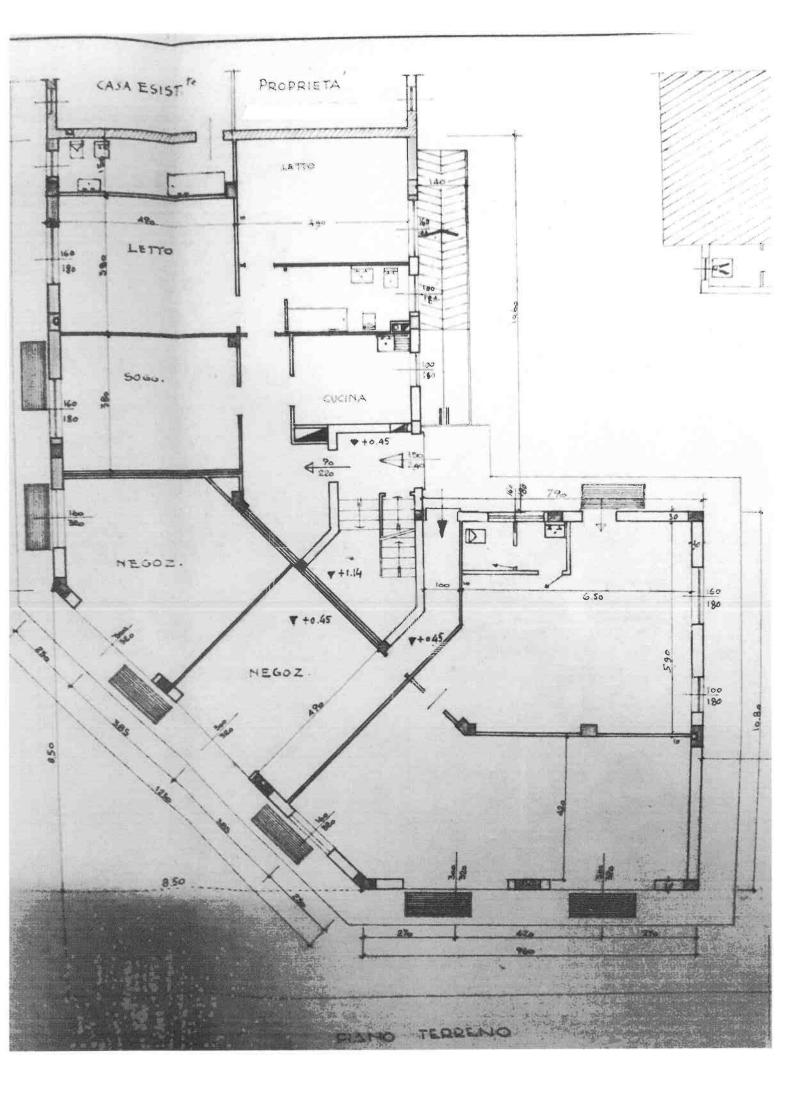
- 1. che si ossercino esettemente, a cure e senti della considera della consid
- 2. che siano preventivamente richiesti sall'itticio l'erzico dei la presentata alla accus la presentata delle opere in cemento armato.
- 3. che la stabile non sia abitato prima del rilazzio del cercipcias di niverzione del richiedersi a questo Ufficio.
- 4. che siano rispettati i diritti delle proprietà confinanti, e cui nd agni officia aucto di fronte a terzi, con assoluto salliezo di agni responsabilità del Comune.
- 5 she sin contraits il marciopiedo, con toppetica d'enfulto e condele in granite di en. 15m27 con apporiti mannaglithe d'appropritunte le proprietà lunge le lin Hump e la lin Contan-

Si fa riscrea delle tance speciali e dogli exentuali canoni di promojo per necognismi di caso e di speci pubblici con perteggi, canoni di clerk, specii decentiali, per argante di accentra sei materiali de costruzione esc., che risultamere opplicabili ad appre allerente, a terres dil efferim resilemente.

Qui aceluse si rando un complare dal disagges promuzità in disegnia



MOLILLO iN PROPRIETA PROGETTO (A/A DI ABITAZIONE CIVILE LEMUNE DI PIOLTELLO to Commissione Edilizia Nº 15 oddi, 22-x1-63 APPROVATO IL SINDACO es 8 tr in 5.6 369 4 Cap TORINO DIEMONTE 4 MONZA PROVINCIALE POBBIANO-CAVENACO SAMPARIO bitazi ITAZ IL PROGETTISTA





PROVINCIA DI MILANO

Cod. Fisc. 83501410159 - Pertita Iva n. 00870010154

Conc.ed. n. 22÷29/87/S in sanatoria (Legge 47/85) prot. n. 8042/87



IL SINDACO

- Vista l'istanza presentata in data 18/03/1987

da
intesa all'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria ai
sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985, n. 47, per:
BOX - RIPOSTIGLI ESTERNI - W.C. - MODIFICHE AL PIANO CANTINA MODIFICHE AL PIANO TERRENO (NEGOZI)
opere eseguite in questo Comune in: VIA MONZA N. 44

- Vista la documentazione allegata all'istanza stessa;
- Considerato che dette opere non sono comprese in quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 L. 47/85;
- Viste le ricevute di versamento per L. 1.056.000 quale saldo dell'oblazione prescritta;
- Vista la ricevuta di versamento per L. //////
  quale contributo di concessione;
- Vista la Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni:

### CONCEDE

a:
nato a:
domicilio:
in qualita' di: COMPROPRIETARIA

C.F.

la sanatoria per le opere descritte in premessa.

Restano salvi ed impregiudicati diritti, azioni e ragioni che competono a terzi per effetto di disposizioni di Legge, di Regolamenti locali o generali o di convenzioni particolari.

L'immobile, o la parte di esso oggetto di sanatoria, si intende reso abitabile/agibile contestualmente al rilascio del presente atto.

Dylamia, 01/06/1990



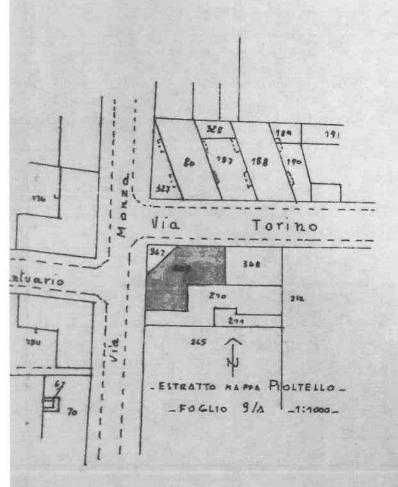
L'ASSESSOR PEUPAD ALL'URBANISTICA E ALL'AND ALL'URBANISTICA COSCILLAGEOM

Provincia di Milano

# DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA

(Art. 4 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecento ottantasette addi	dodici
del mese di marzo, alle	ore nella Cosa Communi
Avanti di me''	
compars 1 Sig.	. SNDACO personalment
nat a il	della cui identit
personale sono certo per <sup>(2)</sup> diretta c onosc	dena cui identii
I quale dopo essere stato da me ammonit sulla r	esponsabilità annale di an
aso di dichiarazione mendace, o di esibizione di atto fa	les contements de la può andare incontro i
ha dichiar	
che le opere realizzate in difformità	al progetto per il negozio in
Pioltello, Via Monza, 48, risalgono al 19	65.
	COMUNA DI PIOLTELLO
	PROTOCOLLO GENERALE
	008042 18 MAR 87
	000015 1210101
(*)*/	GAT CL FASC 6
(10)	
1) 020 HZ 1	
. J Nogrid	
לטועאב 10 אועבובנים	
(0.5 2) CONSISS	
The second secon	
	L DICHIARANTE
(1) Segretario Comunale e Fanzionario incaricato dal Sindaco. (2) Indicare le modalità d'identificazione.	
AUTENTICAZ	IONE
Attesto che la sopra trascritta dichiarazione resa	dat_Sig/
	dat. Sig
Attesto che la sopra trascritta dichiarazione resa	dal Sig
Attesto che la sopra trascritta dichiarazione resa è stata, nel luogo e data i	dat. Sig.
Attesto che la sopra trascritta dichiarazione resa è stata, nel luogo e data i	dal Sig





addi, = 1 61U. 1990





NOTA U.T. 8042 /87

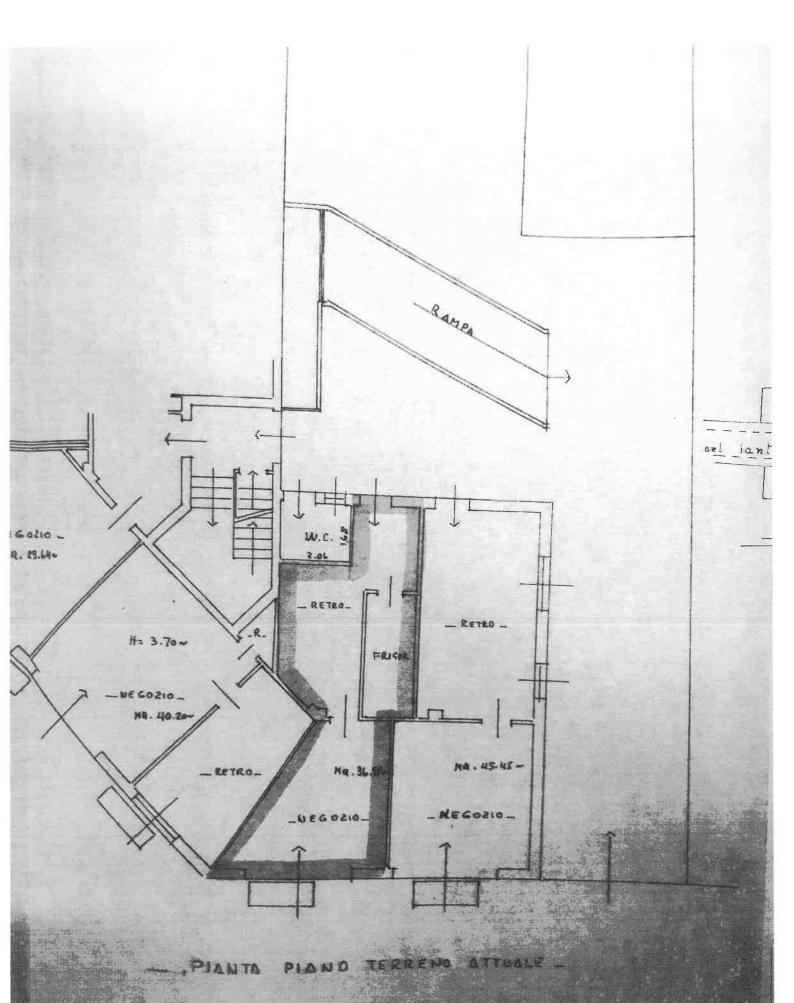
DEN PROGE. 00 78 50 1416

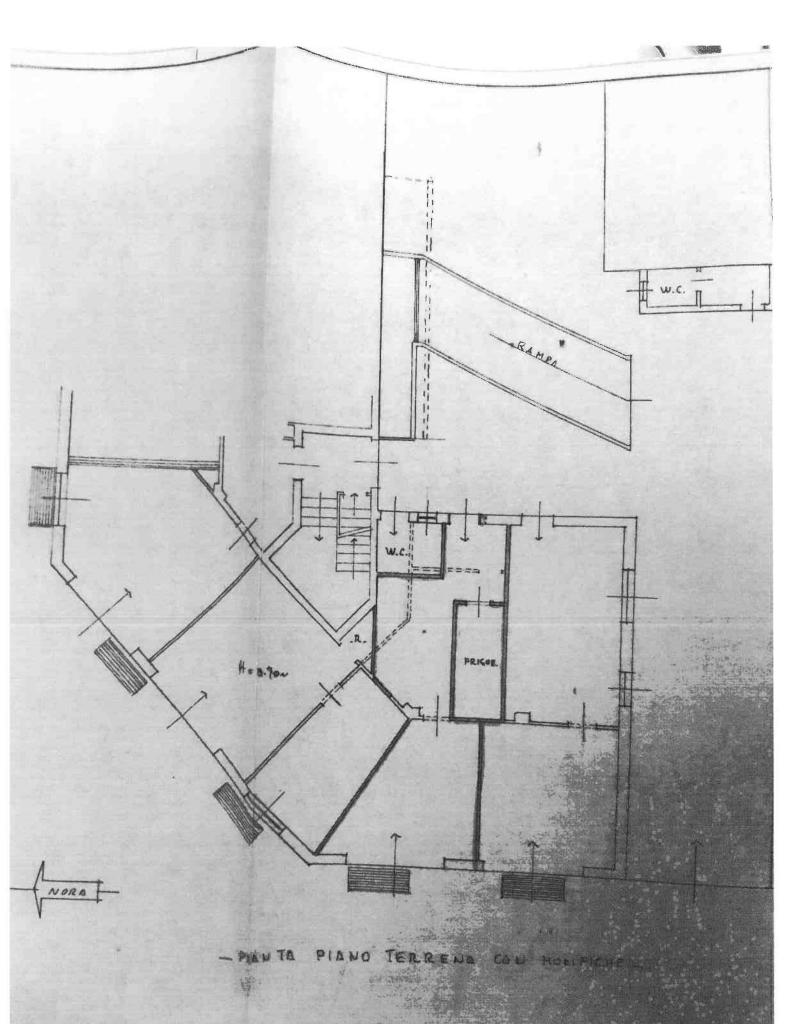
OGGETTO \_ RICHIESTA JANETHEIR CONSONO THINIPIO

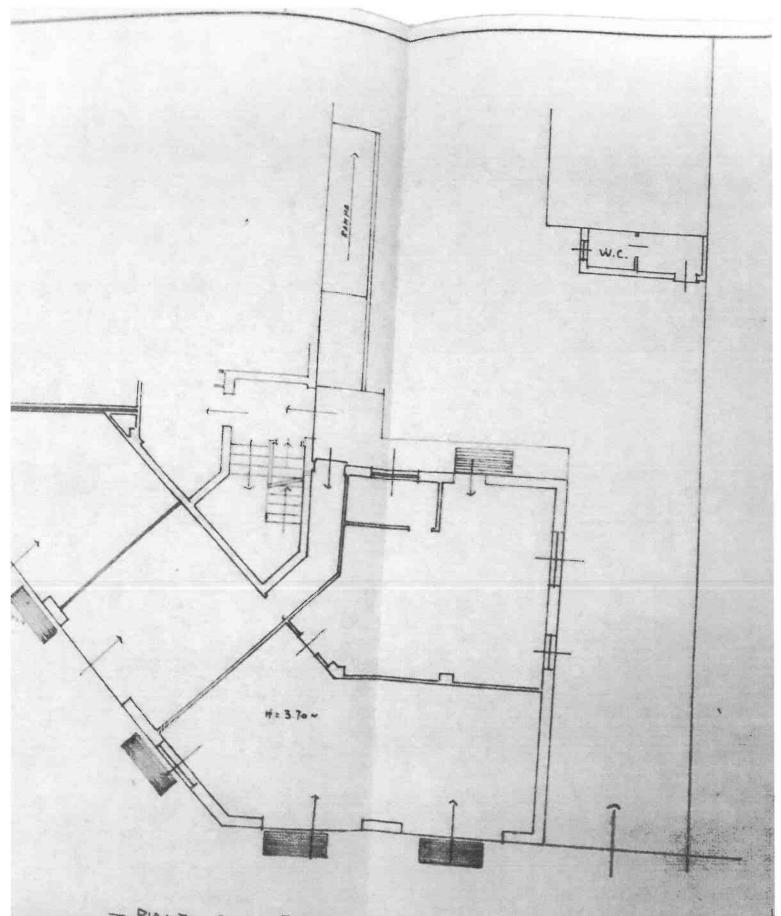
Park Forth Lieus busine was procedured we distributed

RASA IN PROLITETED LOSS MODEL AT.

were 208 L receive 8/







- PIANTA PIANO TERRENO APPROVATO \_



Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

Tribunale Milano RG 829/2024 - Chiarimenti relativi alla pratica edilizia prot. 8042/87 C.E. n. 22-29/87/S – U.I. Sub 3 – Mapp. 209 – Fg. 9, Via Monza 46, Pioltello

4 messaggi

Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

12 febbraio 2025 alle ore 19:48

A: t Cc: f.

Gentili Arch. - Arch.

In seguito all'incontro odierno, desidero inoltrare la presente comunicazione al fine di richiedere chiarimenti in merito alla situazione rilevata riguardante la pratica di sanatoria edilizia prot. 8042/87 C.E. n. 22-29/87/S, relativa all'unità immobiliare al sub. 3 – Mapp. 209 – Fg. 9, situata in Via Monza 46, Pioltello.

In particolare, si segnala che nella suddetta pratica il Comune, con comunicazione del 1987, invitava il richiedente a presentare l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, come previsto dalla normativa vigente. Tuttavia, nella documentazione è presente la scheda catastale originaria dell'unità immobiliare, datata 19.07.1967, anziché la scheda aggiornata come richiesto.

Inoltre, durante il sopralluogo effettuato in loco, è stato riscontrato che il locale indicato nella pratica di sanatoria come "Frigor" non è presente.

Alla luce di quanto sopra, si richiede a questo Ufficio di fornire chiarimenti in merito alla situazioni esposte e di indicare le procedure necessarie per la regolarizzazione di quanto emerso.

Restando in attesa di un vostro cortese riscontro, vi ringrazio per la disponibilità e la collaborazione.

Cordialità

Mauro Tenti

Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

Via Francesco Koristka 11 - 20154 Milano

Cell. 368-3658220

www.maurotenti.com - mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Condono Edilizio 1990.pdf 4626K

21 febbraio 2025 alle ore 09:34

Buongiorno,

A seguito di un confronto con la mia responsabile, e in considerazione a quanto allegato alla mail e dichiarato in merito a una difformità tra stato dei luoghi ed elaborati presenti nel condono, si ritiene che l'immobile sia regolarizzabile a mezzo di CILA tardiva per l'assenza del locale nominato "Frigor", utilizzando gli elaborati del condono come ultimo stato assentito.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, le porgo cordiali saluti

Da: "Mauro Tenti" <mat@maurotenti.com>

A: " ni.it>

Cc: " it> Inviato: Mercoledì, 12 febbraio 2025 19:48:22

Oggetto: Tribunale Milano RG 829/2024 - Chiarimenti relativi alla pratica edilizia prot. 8042/87 C.E.

n. 22-29/87/S – U.I. Sub 3 – Mapp. 209 – Fg. 9, Via Monza 46, Pioltello

24/02/2025 0 -5

Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2dd26fbec3c6ea21563d2adbb32ba7d6

[Testo tra virgolette nascosto]

Arch

Ufficio Edilizia Privata Comune di Pioltello

Tel. 02.92366406 (lun 10-12.30 e merc 11-12.30)

pec: protocollo@cert.comune.pioltello.mi.it

Mauro Tenti <mat@maurotenti com>

21 febbraio 2025 alle ore 10:50

Buongiorno Arch.

La ringrazio per la cortese risposta riquardante la seconda parte del mio quesito. Tuttavia, non ho rilevato un chiarimento esaustivo in merito a un aspetto altrettanto rilevante: la questione relativa alla pratica di sanatoria edilizia Prot. 8042/87 C.E. n. 22-29/87/S.

In particolare, desidero segnalare che la scheda catastale allegata alla sanatoria non corrisponde allo stato dei luoghi dichiarato nella stessa. Tale discrepanza potrebbe compromettere la validità della sanatoria edilizia rilasciata, sollevando dubbi sulla corretta applicazione della normativa e sulla sua adequatezza.

Sarei grato se potesse fornirmi chiarimenti in merito a questa incongruenza e indicazioni su come procedere per eventuali rettifiche.

Resto in attesa di un cortese riscontro e le porgo cordiali saluti.

Mauro Tenti



Privo di virus.www.avg.com

[Testo tra virgolette nascosto]

24 febbraio 2025 alle ore 09:22

A: Mauro Ienti <mat@maurotenti.com>

Buongiorno,

Confrontandomi con la mia responsabile, verificando che la scheda catastale, sebbene antecedente alla richiesta di sanatoria, rappresenta l'immobile come realizzato a seguito del frazionamento oggetto della sanatoria; vista la destinazione d'uso dell'immobile e in considerazione del fatto che la superficie catastale risulta coerente tra scheda catastale e sanatoria, la sanatoria si ritiene valida.

Cordialmente

Da: "Mauro Tenti" <mat@maurotenti.com>

mune.pioltello.mi.it>

Inviato: Venerdi, 21 febbraio 2025 10:50:17

Oggetto: Re: Tribunale Milano RG 829/2024 - Chiarimenti relativi alla pratica edilizia prot. 8042/87

C.E. n. 22-29/87/S - U.I. Sub 3 - Mapp. 209 - Fg. 9, Via Monza 46, Pioltello

[Testo tra virgolette nascosto]



### ALLEGATO "4"

- Documenti spese condominiali
- Certificazione Energetica n° 1517500004924, valida fino al 24.01.2034.





Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

# Tribunale Milano - Procedura Esecutiva 829/2024 - Spese condominiali Via Monza 42

7 messaggi

Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

21 gennaio 2025 alle ore 11:50

### Gentile

con la presente, Le chiedo cortesemente di volermi fornire i riferimenti dell'amministratore di condominio al fine di poter inviare una comunicazione per richiedere informazioni dettagliate sulle spese condominiali relative al debitore esecutato.

Si tratta di un passaggio necessario nell'ambito della procedura esecutiva che sto seguendo nei confronti del suddetto debitore In attesa di un cortese riscontro, cordialità

mauro tenti

### Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

Via Francesco Koristka 11 - 20154 Milano Cell. 368-3658220 www.maurotenti.com - mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

30 gennaio 2025 alle ore 12:32

A: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

Di seguito quanto richiesto:

Cordialmente

[Testo tra virgolette nascosto]

Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

30 gennaio 2025 alle ore 12:41

### Spett.le Amministrazione

in qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva in oggetto, con la presente sono a richiedere cortesemente riscontro ai quesiti riportati di seguito, nonché l'inoltro della documentazione eventualmente disponibile, al fine di adempiere all'incarico affidatomi dal G.E.:



- A) Per quanto riguarda il Condominio di Via Monza n. 42, Pioltello:
- 1. Sono previste opere di manutenzione straordinaria sull'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare?
- 2. Esistono cause pendenti relative al condominio?
- 3. L'immobile è dotato del Certificato di Idoneità Statica (CIS)? In caso affermativo, si chiede di fornirne copia.
- 4. L'immobile dispone delle certificazioni relative agli impianti comuni? In caso affermativo, si chiede di fornirne copia.
- 5. Sono state già deliberate eventuali spese straordinarie?
- 6. Sono state presentate pratiche edilizie o sanatorie riguardanti le parti comuni dello stabile?
- 7. Esistono pratiche edilizie inerenti la costruzione dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare? In caso affermativo, si chiede di fornirne copia.
- B) Per quanto riguarda le unità immobiliari del debitore esecutato (
  stituite da negozio al Foglio 9 mappale 209 subalterno 3:
- 1. L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie.
- 2. L'ammontare delle spese ordinarie e straordinarie (escluse spese legali, ecc.), suddiviso per gli ultimi due anni di esercizio.
- 3. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute (escluse spese legali, ecc.), suddivise tra ordinarie e straordinarie per gli ultimi due anni di esercizio.
- 4. Le quote millesimali riferite all'unità immobiliare.
- 5. Il periodo di gestione del condominio (dal... al...).

### Si richiede inoltre di:

- Specificare esclusivamente gli importi richiesti tramite apposita comunicazione (senza invio di consuntivi e/o verbali di assemblea).
- Allegare copia del regolamento di condominio vigente.

In attesa di un cortese riscontro, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e porgo cordiali saluti.

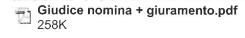
Mauro Tenti

### Per. Ind. Mauro Angelo Tenti Via Francesco Koristka 11 - 20154 Milano Cell. 368-3658220

www.maurotenti.com - mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppí.it



Privo di virus.www.avg.com



Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

25 febbraio 2025 alle ore 13:43



Spett.le Amministrazione ad oggi non ho avuto alcun riscontro alla richiesta di informazioni per quanto in oggetto.

Cordialità mauro tenti

[Testo tra virgolette nas costo]

29 marzo 2025 alle ore 10:05

A: Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

Buongiorno,

scusi se rispndo solo ora

vado di seguito nel rispondere a quanto mi chiede

Α

- 1. Hanno da poco ultimato, anche se con diversi vizi, le opere Straordinarie di Riqualificazione Energetica avvalendosi del "Super Bonus"
- 2. Attualmente non vi sono cause. Si sta valutando di incaricare un ATP per quanto sopra
- 3. Nessun Certificato.
- 4. Nessna Certificazione degli impianti comuni. il Riscaldamento è autonomo e per elettrico non lo abbiamo
- 5. Nessuna ulteriore spese straordinaria deliberata al di fuori di quanto al punto 1
- 6. Nessuna pratica presentata
- 7. Nessuna prtica Edilizia

В

- 1. € 650,00
- 2. € 883,42 per il 2023 ordinarie € 430,76 per il 2024 ordinarie. € 2.817,93 Strordinarie effettuate nel 2023
- 3. Al 31/12/2024 il condomine
- a debiti per € 2.817,93 (Straordinarie) € 7.381,27 (Ordinarie)
- 4. Quete MM proprietà 36,5200
- 5. Esercizi 01 gennaio 31 dicembre

[Testo tra virgolette nascosto]

Per rimanere sempre aggiornato sui serviz

sempre a disposizione tutta la propria

documentazione potrà collegarsi all' Area Clienti presente all' interno del sito

### **INFORMATIVA PRIVACY**

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 – GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie

### Mauro Tenti <mat@maurotenti com>

29 marzo 2025 alle ore 11:11

Buongiorno per le informazioni.

Le chiedo cortesemente di indicarmi per il punto B3 le spese suddivise solo per le ultime due gestioni, non inserendo importi di debiti degli anni precedenti.

Le chiedo anche in questo caso il regolamento di condominio.

In attesa cordialità

Mauro Tenti

[Testo tra virgolette nascosto]

Mauro Tenti <mat@maurotenti.com>

22 aprile 2025 alle ore 17:37

Buonasera ad oggi non ho avuto riscontro alla mia mail del 29.03.2025. In attesa cordialità mauro tenti

[Testo tra virgolette nascosto]

### **ALLEGATO "5"**

> Fotografie esterno/interno





16





Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso







Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIF







Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICAT







Firmato Da: MAURO ANGELO TENTI Emesso

