

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 875-2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI) – frazione Seggiano

Via Massimo D'Antona N. 1/3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in Pioltello (MI) frazione Seggiano, via Massimo D'Antona N. 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 886, subalterno 2

-BOX

Bene in Pioltello (MI), frazione Seggiano, via Massimo D'Antona N. 1

Categoria: C6 [Box ad uso autorimessa privata]

Dati Catastali: foglio 6, particella 886, subalterno 34

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/07/2024, è stato possibile accedere all'appartamento, alla cantina di pertinenza e al box staggiti, alla presenza della sig.ra, ovvero l'esecutata, del custode giudiziario nominato avv. e dello scrivente e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola ci ha comunicato che:

" Oggetto: Procedura esecutiva R.G.E. 875-2022 Tribunale di Milano - Esistenza contratti di locazione per gli immobili siti in Pioltello (Mi) via Massimo D'Antona 3 – censiti: fg. 19 p.lla 883 sub. 2 e 34.

Contr.: con riferimento alla Sua richiesta del 18/06/2024 prot. 194410, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 26/06/2024 non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili di cui all'oggetto"

Si segnala che, per puro errore materiale sono stati indicati dati catastali non corretti benché la mia richiesta prevedeva i dati catastali corretti. Tuttavia la ricerca viene fatta dall'Agenzia delle Entrate sulla base del codice fiscale degli esecutati che sono corretti e non ha prodotto alcun contratto

Ho comunque richiesto una rettifica di tale documento ancora non pervenutomi.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 236.000,00**

da occupato: NON RICORRE IL CASO

LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA e BOX

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Le seguenti unità immobiliari del complesso edilizio denominato "Residenza LE DALIE" nel fabbricato "Palazzina B":

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In Comune di Pioltello (MI) frazione Seggiano via Massimo D'Antona civico 3: appartamento ad uso abitazione al piano terra composto da disimpegno di ingresso, un soggiorno, due camere, un locale cucina abitabile, un bagno principale ed un bagno di servizio, un portico e un'area a giardino di proprietà con annesso un vano di cantina al piano interrato.

-BOX

In Comune di Pioltello (MI) frazione Seggiano via Massimo D'Antona civico 1

-Vano ad uso autorimessa privata posto al piano interrato.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ di

A favore di con sede Roma, C.F..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Comproprietari

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI) come segue:

Intestati:

-..... Proprietà ½
-..... Proprietà ½

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

dati identificativi: **fg. 6 part. 886 sub. 2**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 5, consistenza 6 vani, sup. catastale 108 m², Totale: escluse aree scoperte: 90 m², rendita catastale € 619,75

Indirizzo: VIA D'ANTONA MASSIMO n. 3 Piano: S1-T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOponomastICA DEL 21/09/2016 Pratica n. MI0482285 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOponomastICA – VARIAZIONE TOponomastICA D'UFFICIO – (n. 190761.1/2016).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO AL NCEU:

-Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2008 Pratica n. M0954334 in atti dal 24/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80316.1/2008)

- COSTITUZIONE del 23/11/2007 Pratica n. MI1016392 in atti dal 23/11/2007 COSTITUZIONE (n. 7932.1/2007)
 - VARIAZIONI CATASTALE AL NCT

AREA DI ENTI URBANI e promiscui dall'08/11/2007

Foglio 6 particella 886 Qualità classe ENTE URBANO Superficie ha 00.17.05

Dati Derivanti da: Tipo mappale dell'08/11/2007 Pratica n. MI0930332 in atti dal 08/11/2007 (n. 930332.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2007

Foglio 6 particella 886 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.17.05 R.D. € 16,55 R.A. € 12,33

Dati Derivanti da: Variazione dell'08/11/2007 Pratica n. MI0930332 in atti dall' 08/11/2007 (n. 930332.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili

Foglio 6 particella 889

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2005

Foglio 6 particella 886 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.15,14 R.D. € 15,14 R.A. € 11,27

Dati Derivanti da: Frazionamento del 07/03/2005 Pratica n. MI0833023 in atti dal 07/03/2005 (n. 833023.1/2024)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2004

Foglio 6 particella 860 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.31.50 R.D. € 30,58
R.A. € 22,78

Dati Derivanti da: Frazionamento del 05/10/2004 Pratica n. MI0510613 in atti dal 05/10/2004
(n. 510613.1/2024)

Situazione degli intestati ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 6 particella 83 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.64.60 R.D. € 62,72 R.A.
€ 46,71

Dati Derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 10/12/1981 (n. 10481)

-BOX

dati identificativi: **fg. 6 part. 886 sub. 34**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 5, consistenza 21 mq, sup. catastale: Totale 23 mq,
rendita catastale € 65,07.

Indirizzo: D'ANTONA MASSIMO n. 3 Piano: S1

Dati derivanti da: Dati derivanti da: VARIAZIONE TOponomastICA DEL 21/09/2016 Pratica n.
MI0482316 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOponomastICA – VARIAZIONE TOponoma-
STICA D'UFFICIO – (n. 190792.1/2016).

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO AL NCEU:

-Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2008 Pratica n. MI0954334 DEL 24/11/2008 Pratica n.
MI0954334 in atti dal 24/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80316.1/2008)

- COSTITUZIONE del 23/11/2007 Pratica n. MI1016392 in atti dal 23/11/2007 COSTITUZIONE (n.
7932.1/2007)

- VARIAZIONI CATASTALE AL NCT

AREA DI ENTI URBANI e promiscui dall'08/11/2007

Foglio 6 particella 886 Qualità classe ENTE URBANO Superficie ha 00.17.05

Dati Derivanti da: Tipo mappale dell'08/11/2007 Pratica n. MI0930332 in atti dal 08/11/2007
(n. 930332.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2007

Foglio 6 particella 886 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.17.05 R.D. € 16,55

R.A. € 12,33

Dati Derivanti da: Variazione dell'08/11/2007 Pratica n. MI0930332 in atti dall' 08/11/2007 (n. 930332.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili

Foglio 6 particella 889

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2005

Foglio 6 particella 886 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.15,14 R.D. € 15,14
R.A. € 11,27

Dati Derivanti da: Frazionamento del 07/03/2005 Pratica n. MI0833023 in atti dal 07/03/2005
(n. 833023.1/2024)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2004

Foglio 6 particella 860 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.31.50 R.D. € 30,58
R.A. € 22,78

Dati Derivanti da: Frazionamento del 05/10/2004 Pratica n. MI0510613 in atti dal 05/10/2004
(n. 510613.1/2024)

Situazione degli intestati ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 6 particella 83 Qualità PRATO IRRIGUO classe1 Superficie ha 00.64.60 R.D. € 62,72 R.A. € 46,71

Dati Derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 10/12/1981 (n. 10481)

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento e dell'area a giardino in corpo: giardino condominiale e marciapiede comune, ingresso condominiale e corridoio comune da cui si accede, unità di terzi e mappale 1202 a chiusura.
- della cantina al piano interrato: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune per tre lati da cui si accede.
- del box al piano interrato: box di proprietà di terzi, cantine di terzi, altro box di terzi, corsello comune da cui si accede.

(Allegato N. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

Certificati degli esecutati:

Si segnala che dal **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Pioltello in data 28/06/2024 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente certifica la storia della residenza in questo comune di Iscritto in APR il 05/02/1985 per IMMIGRAZIONE da Milano -

Residente in via CILEA FRANCESCO 4 - Cancellato in APR il 26/10/2000 per EMIGRAZIONE a PADERNO DUGNANO (MI) definita il 16/11/2000 – Iscritto in APR il 14/02/2008 per IMMIGRAZIONE da VAREDO (MI) residente in via D'ANTONA MASSIMO 3 Sc. B ad oggi”.

Si segnala che dal **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Pioltello in data 28/06/2024 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente **certifica la storia della residenza in questo comune di** Iscritta in APR il 19/05/1979 per nascita – Residente in via PIETRO NENNI 2-Cancellata da APR il 03/06/2003 per EMIGRAZIONE a PADERNO DUGNANO (MI) Pratica Numero 403 definita il 16/06/2003-Iscritta in APR il 14/02/2008 per IMMIGRAZIONE da VAREDO (MI) Pratica Numero 204 - residente in via D'ANTONA MASSIMO 3 Sc. B a oggi”

Si segnala che dal **Certificato Anagrafico di Stato Civile** rilasciato dal Comune di Pioltello in data 28/06/2024 l'Ufficiale di Anagrafe visti i dati registrati nel Comune di Pioltello **certifica** che “nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE **risulta coniugata con**”.

Si segnala che **dall'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Pioltello in data 16/10/2004 si rileva che il 31 maggio 2003 hanno contratto matrimonio in Pioltello con la seguente ANNOTAZIONE: con atto in data 04/06/2008 a rogito del notaio Tofoni Massimo del distretto notarile di Milano gli sposi..... hanno scelto il regime della separazione dei beni

(Allegato n. 3: Certificati degli esecutati)

1.4. 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 PIOLTELLO (MI) frazione Seggiano

Fascia/zona: periferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona, sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la BPM di viale Monza e la Banca Monte dei Paschi di Siena di via D'Annunzio, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per lo più nella vicina piazza Dei Popoli e in via D'Annunzio, la Farmacia di piazza Dei Popoli, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Monza, un piccolo supermarket della catena commerciale Carrefour Express di via Botticelli distante dal fabbricato circa 800 m mentre a circa 2,0 km trova un luogo un supermercato della catena commerciale Esselunga, la scuola dell'infanzia "De Amicis" di via Tobagi, la scuola Primaria "Gianni Rodari" di via Galilei e di Via Bolivia e la scuola secondaria di primo grado di via Bizet. Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 700 m la sede di recente costruzione del Municipio in via Carlo Cattaneo con tutti i servizi utili per la vita della comunità. E' raggiungibile dalla zona, in quanto ubicata nel vicino viale S. Francesco, l'importante struttura sanitaria costi-

tuita dal Centro Auxologico Italiano che eroga servizi sanitari per conto del SSN e a circa 6,5 km circa è possibile fruire dell'Ospedale San Raffaele di Milano. La zona si avvale di ampi spazi a parcheggio pubblico

Principali collegamenti pubblici: La fermata della linea di trasporto della Società Autoguidovie Z 402 ad alcune centinaia di metri.

Collegamento alla rete autostradale: È possibile dalla zona raggiungere lo svincolo della tangenziale est di Cascina Gobba posto a circa 7,5 km dalla zona e confluire nella rete delle autostrade per Venezia, Bologna e Genova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre piano di solaio ed un piano interrato ad uso box e cantine costruito nella metà del primo decennio del 2000.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: con portone in metallo con specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In Comune di Pioltello (MI) frazione Seggiano via Massimo D'Antona civico 3: appartamento ad uso abitazione al **piano terra** composto da disimpegno di ingresso, un soggiorno, due camere, un locale cucina abitabile, un bagno principale ed un bagno di servizio, un portico e un'area a giardino di proprietà con annesso un vano di cantina al **piano interrato**.

-BOX

In Comune di Pioltello (MI) frazione Seggiano via Massimo D'Antona civico 1

-Vano ad uso autorimessa privata posto al **piano interrato**.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno principale H= 2,06 m circa e nel bagno di servizio H= 2,06 m circa ed in cucina fino ad altezza H= 1,61 m circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri atermici;
- porta d'accesso: di tipo blindato;
- porte interne: in legno tamburate cieche a battente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

- impianto termico: di tipo autonomo con radiatori metallici;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata esternamente;
- servizio igienico: il bagno principale attrezzato con lavabo, w.c., bidet, vasca quello di servizio con lavello, water e doccia;
- impianto di condizionamento: presente con diffusori del tipo split-system;
- altezza dei locali: H= 2,74-2,75 m: H= 2,62 m circa sotto la controsoffittatura su parte del soggiorno e nell'ingresso.
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: con blocchi di calcestruzzo.

Box:

- pareti: con blocchi di calcestruzzo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: porta basculante di metallo

(Allegato N. 17: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, facente parte del complesso condominiale denominato "Residenza LE DALLE", è posto in posizione periferica del Comune e più precisamente in frazione Seggiano posta a sud del tessuto urbano storico del Comune. Il Comune di Pioltello che ha una popolazione di circa 36.000 abitanti dista in linea d'aria dal centro di Milano circa 11 km, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Cernusco sul Naviglio (circa 3 km), di Segrate (circa 2 km), di Vimodrone (circa 3,5 km), di Peschiera Borromeo (circa 7,5 km). Il Comune è raggiungibile in auto da Milano dallo svincolo di Cascina Gobba (tangenziale Est di Milano) imboccando la Strada Padana Superiore o dallo svincolo della tangenziale est di Lambrate e percorrendo la Strada Provinciale Cassanese (SP103) e deviando per via San Francesco che percorsa in direzione sud incrocia via Pisa di cui via Massimo D'Antona è una trasversale. Il Comune di Pioltello è servito dalla linea di trasporto della Società AUTOGUIDOVIE - AREA di MILANO EST Z402 che partendo dal capolinea di Cernusco Sul Naviglio (M2) serve ampie zone del Comune di Pioltello e giunge all'altro capolinea linea in Comune di Segrate – S. Felice. Il fabbricato è posto nelle immediate adiacenze di via San Francesco importante arteria di comunicazione del Comune di Pioltello che attraversa il territorio. La zona è pertanto ben servita dalla viabilità interna ordinaria. A circa 4 km dal fabbricato è possibile fruire della stazione di Pioltello-Limito che è una stazione ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali con una edificazione di tipo estensivo dove sono ubicati fabbricati di tipo economico o economico/popolare edificati per la maggior consistenza a partire dagli inizi degli anni '60/'70 del secolo scorso. In zona, sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la BPM di viale Monza e la Banca Monte dei Paschi di Siena di via D'Annunzio, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per lo più nella vicina piazza Dei Popoli e in via D'Annunzio, la Farmacia di piazza Dei Popoli, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Monza, un piccolo supermarket della catena commerciale Carrefour

Express di via Botticelli distante dal fabbricato circa 800 m mentre a circa 2,0 km trova un luogo un supermercato della catena commerciale Esselunga, la scuola dell'infanzia "De Amicis" di via Tobagi, la scuola Primaria "Gianni Rodari" di via Galilei e di Via Bolivia e la scuola secondaria di primo grado di via Bizet. Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 700 m, la sede di recente costruzione del Municipio in via Carlo Cattaneo con tutti i servizi utili per la vita della comunità. E' raggiungibile dalla zona, in quanto ubicata nel vicino viale S. Francesco, l'importante struttura sanitaria costituita dal Centro Auxologico Italiano che eroga servizi sanitari per conto del SSN e a circa 6,5 km circa è possibile fruire dell'Ospedale San Raffaele di Milano. La zona si avvale di ampi spazi a parcheggio pubblico; fa parte di un piano di LOTTIZZAZIONE denominato CIS 12 realizzato nella prima metà del primo decennio del 2000 in una zona residenziale tranquilla e servita da una buona viabilità. Dall'accesso del civico 3 percorrendo un vialetto interno condominiale pavimentato si giunge all'accesso del fabbricato dotato di un portone in ferro e specchiature in vetro. Dall'androne comune è possibile fruire dell'ascensore e delle scale comuni. L'unità abitativa è posta al piano terra. Dal civico n. 1 con una rampa comune condominiale si giunge alle cantine e box posti al piano interrato dell'edificio. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 85,00 mq circa di appartamento, 32,00 mq circa di portico, 116,00 mq circa di area a giardino di proprietà, 5,30 mq circa di cantina oltre a 23,00 mq circa di box.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dalla consultazione online del CENED inerente all'unità staggita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Sono stati reperiti nel fascicolo del fabbricato delle dichiarazioni di conformità degli impianti delle ditte installatrici che allego.

(Allegato N. 4: Certificati di conformità degli impianti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

L'Amministratore ci ha comunicato che non è stato effettuato il C.I.S. (certificato di idoneità statica).

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Ho richiesto all'Ufficio Urbanistica il seguente quesito relativamente all'immobile sito in Pioltello:

-verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se 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;

Il responsabile della Pianificazione Territoriale, Imprese e Territorio ci ha dichiarato quanto segue:
"Oggetto: Riscontro nota pec prot. n. 35118/2024 riguardante verifica 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.

Con riferimento alla richiesta in oggetto pervenuta con nota pec prot. n. 35118 del 15/07/2024, si comunica che gli immobili siti in via D'Antona n. 3, Pioltello aventi i seguenti dati catastali:

- 1)Fg. 6 Mapp 886 sub 2;
- 2)Fg. 6 Mapp 886 sub 34;

non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".

(Allegato N: 5: Dichiarazione del Comune)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/07/2024, è stato possibile accedere all'appartamento, alla cantina di pertinenza e al box staggiti, alla presenza della sig.ra, ovvero l'esecutata, del custode giudiziario nominato avv. e dello scrivente e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola ci ha comunicato che:
" Oggetto: Procedura esecutiva R.G.E. 875-2022 Tribunale di Milano - Esistenza contratti di locazione per gli immobili siti in Pioltello (Mi) via Massimo D'Antona 3 – censiti: fg. 19 p.la 883 sub. 2 e 34.
Contr.:..... con riferimento alla Sua richiesta del 18/06/2024 prot. 194410, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 26/06/2024 non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili di cui all'oggetto"

Si segnala che, per puro errore materiale sono stati indicati dati catastali non corretti benché la mia richiesta prevedeva i dati catastali corretti. Tuttavia la ricerca viene fatta dall'Agenzia delle Entrate sulla base del codice fiscale degli esecutati che sono corretti e non ha prodotto alcun contratto

Ho comunque richiesto una rettifica di tale documento ancora non pervenutomi.

(Allegato N. 6: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

-, che acquistarono **per la quota di ½ ciascuno in PIENA PROPRIETA'**, in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nell'atto notarile, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. LAMPUGNANI CARLO – Milano stipulato in data 14/02/2008 rep. ai nn.45650/14829 trascritto a Milano 2^a in data 12/03/2008 ai nn.33695/18210 da

I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Pioltello come segue:

- l'appartamento con annessa cantina è distinto al foglio 6, mappale 886, subalterno 2,
- il box è distinto al foglio 6, mappale 886, subalterno 34, **ovvero le due unità staggite.**

Dal titolo di provenienza si rileva che:

"La vendita è stata effettuata con accolto di € 209.600 mediante accolto passivo di mutuo che la Società Venditrice fa alla Parte Acquirente che accetta, del debito rappresentato dalla quota frazionata (lotto n. 1) di capitale originario derivante dal mutuo concesso dal , frazionato con atto 13 febbraio 2008 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17/100/2005 ai nn. 152679/40509"

(Allegato N. 7: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

..... con sede in MILANO, con atto di compravendita notaio dott. Lampugnani Carlo sede Cernusco Sul Naviglio stipulato in data 13/06/2005 repertoriato ai nn.42448/12422 trascritto a Milano 2^a in data 22/06/2005 ai nn.92714/47355 acquista per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per quanto concerne gli immobili in Pioltello al NCT al **foglio 6 mappali 886 e 889 da** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Si annota che con atto di compravendita notaio dott. Lampugnani Carlo sede Cernusco Sul Naviglio stipulato in data 15/12/2004 repertoriato ai nn.41866/11975 trascritto a Milano 2^a in data 05/01/2005 ai nn.1430/826 l'....., acquista per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per quanto concerne gli immobili in Pioltello al NCT al **foglio 6 mappali 860 e 861 da** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. **che pur facendo parte della Convenzione sopra citata non concerne il Fabbricato 2 dove sono ubicati gli immobili staggiti.** Come si legge nel quadro D della nota l'area in oggetto e' attualmente distinta al Catasto Terreni come segue: foglio 6 mappale 860 (parte) foglio 6 (parte) e precisamente l'area che in base a tipo di frazionamento presentato all'U.T.E. di Milano in data 14 dicembre 2014 protocollo n. MI0833023 in corso di approvazione verrà individuata come segue: foglio 6 mappale 884 di ha 00.15.21 – foglio 6 mappale 885 di ha 00.00.71-foglio 6 mappale 887 di ha 00.02.14, foglio 6 mappale 888 di ha 00.00.43. Come si Legge in tale atto che tale LOTTO N. 1 è individuato nella CONVENZIONE come "AREA DI PERTINENZA dell'EDIFICIO "A" (o del FABBRICATO 1).

ANTE VENTENNIO

Si pone a conoscenza un **ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** a rogito del notaio dott. Lampugnani Carlo, stipulato in data 26/02/1998 rep.31681/4 trascritto a Milano 2^a ai nn.22281/16241 in data 26/03/1998 **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente ai terreni identificati al NCT di Pioltello al fg. 4 mappale 339-foglio 6 mappali 33-367-368-

371-794-797-798-799-443-49-50-252-264-790-791-83-270-277-280-504-641-642-75-315-232 e su terreni siti in Comune di Cologno Monzese e unità immobiliari site in Comune di Pioltello via Galilei 58.

Si pone a conoscenza un **ATTO DI FUSIONE** a rogito del notaio dott. Lampugnani Carlo, stipulato in data 26/02/1998 rep.31681 trascritto a Milano 2[^] ai nn.22280/16240 in data 26/03/1998 **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente ai terreni identificati al NCT di Pioltello al fg. 4 mappale 339-foglio 6 mappali 33-367-368-371-794-797-798-799-443-49-50-252-264-790-791-83-270-277-280-504-641-642-75-315-232 e su terreni siti in Comune di Cologno Monzese e unità immobiliari site in Comune di Pioltello via Galilei 58.

Relativamente a tale atto ultimo atto si rileva una **INTEGRAZIONE DI ATTO DI FUSIONE**, a rogito del notaio dott. Paciello Pericle - Milano, stipulato in data 04/03/2024 rep. ai nn.9724/5774, **a favore** diper il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (DI SEGUITO "TERRENO"), PERVENUTO IN MAGGIOR CONSISTENZA, ALLA SOCIETA' INCORPORATA ALLORA DENOMINATA SOCIETA' ".....", IN FORZA DI ATTO DI ACQUISTO DI CUI ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN AUTENTICA NOTAIO GIOVANNI LAINATI DI MILANO IN DATA 25 LUGLIO 19621 REP. N. 205315, REP. 205316/13783, REGISTRATO A MILANO ATTI PUBBLICI IL GIORNO 8 AGOSTO 1962 AL N. 7324 VOL. 1400. TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO IN DATA 3 SETTEMBRE 1962 AI NN. 45948/373898. IN TALE ATTO NEL QUADRO D SI RILEVA CHE LA SOCIETA' INCORPORANTE "....." E' SUBENTRATA NELLA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETA' INCORPORATA "....." COME MEGLIO DESCRITTA NELL'ELENCO CHE E' STATO ALLEGATO SUB "F" ALL'ATTO DI FUSIONE E' STATA OMessa L'INDICAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN COMUNE DI PIOLTELLO E IVI CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 6 MAPPALE 318 COME MEGLIO INFRA DESCRITTO ...OMISSIS...

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Vitrano Messina – sede Palermo alla data del 23/08/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2[^] e al Catasto, di via Manin 27- Milano_ per nominativo e per immobile alle date del 15/06/2024, 11/09/2024, 12/09/2024, 01/10/2024, si evince:

(Allegato N. 8: Ispezioni ipotecarie)

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

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

E' stata effettuata una **CONVENZIONE** AI SENSI DELL'ART. 28 I N. 1150/42 PER LA REALIZZAZIONE

DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE IDENTIFICATO CON LA SIGLA C.I.S. 12 – Area di via San Francesco/via Pisa, a rogito del notaio dott. Lampugnani Carlo – notaio in Cernusco Sul Naviglio stipulato in data 11/12/2003 repertoriato ai nn.40578/11039, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^a in data 27/05/2004 ai nn.75549/37855.

Tale Convenzione concerne le parti contraenti ovverossia il Comune di Pioltello e la Società "....."

(Allegato N.9: Convenzione di Lottizzazione)

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **-IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 17/10/2005 ai nn.152679/40509 per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO,** a rogito del notaio dott. Lampugnani Carlo sede Cernusco Sul Naviglio, repertoriato ai nn.42659/12571 stipulato in data 26/09/2005 **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro**– sede Milano per il diritto di diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'importo di € 7.000.000,00 di cui € 3.500.000,00 di quota capitale. Durata 10 anni

Tale ipoteca grava sull'area identificata al NCT di Pioltello ai mappali 886 e 889 del foglio 6

Tale ipoteca è stata oggetto delle seguenti ANNOTAZIONI

- 1) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/06/2006 Registro particolare n. 23548 Registro generale n. 95460 Tipo di atto: 0809 – EROGAZIONE PARZIALE
- 2) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 29/01/2007 Registro particolare n. 3296 Registro generale n. 13810 Tipo di atto: 0809 – EROGAZIONE PARZIALE
- 3) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 09/03/2007 Registro particolare n. 8587 Registro generale n. 36482 Tipo di atto: 0809 – EROGAZIONE PARZIALE
- 4) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/07/2007 Registro particolare n. 23127 Registro generale n. 115239 Tipo di atto: 0809 – EROGAZIONE PARZIALE
- 5) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/05/2008 Registro particolare n. 12544 Registro generale n. 64683 Tipo di atto: 0810 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

In tale Domanda di Annotazione stipulato dal notaio dott. Lampugnani Carlo con sede in Cernusco Sul Naviglio, in data 13/02/2008 repertoriato ai nn.45640/14819 sulle unità staggite grava una quota di ipoteca di € 209.600,00 di cui € 209.600,00 di quota capitale.

- 6) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/05/2008 Registro particolare n. 12545 Registro generale n. 64684 Tipo di atto: 0821 – RIDUZIONE DI SOMMA
- 7) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/05/2008 Registro particolare n. 12546 Registro generale n. 64685 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI
- 8) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/05/2008 Registro particolare n. 12547 Registro generale n.

64686 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

- 9) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 09/01/2009 Registro particolare n. 272 Registro generale n. 1478 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI
- 10) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/02/2009 Registro particolare n.4115 Registro generale n. 17320 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI
- 11) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 23/09/2009 Registro particolare n. 21186 Registro generale n. 126258 Tipo di atto: 0810 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

In tale Domanda di Annotazione stipulata dal notaio dott. Lampugnani Carlo con sede in Cernusco Sul Naviglio, in data 13/02/2008 repertoriato ai nn. 45640/14819 sulle unità staggite grava una quota di € 419.200,00 di cui € 209.600,00 di quota capitale.

- 12) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 21/10/2009 Registro particolare n. 23428 Registro generale n. 139964 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007
- 13) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 11/03/2010 Registro particolare n.5352 Registro generale n. 30324 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007
- 14) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 15/03/2010 Registro particolare n.5589 Registro generale n. 31440 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007
- 15) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 19/05/2010 Registro particolare n.10942 Registro generale n. 63473 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007
- 16) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 08/10/2010 Registro particolare n.20875 Registro generale n. 123523 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DELLA LEGGER 40/2007
- 17) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 18/04/2011 Registro particolare n.8902 Registro generale n. 43510 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993
- 18) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 13/05/2011 Registro particolare n.10965 Registro generale n. 54262 Tipo di atto: 0800 – PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO

In tale Domanda di annotazione, stipulata dal notaio dott. Trotta Bruno Leonardo – sede Cernusco Sul Naviglio, in data 15/04/2011 rep. 98190/10140, relativamente alle unità staggite, veniva accordata una Proroga e le parti (.....) hanno convenuto, fra l'altro, che la durata dell'ammortamento sia prorogata sino alla scadenza del 31/08/2031.

- 19) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 29/11/2011 Registro particolare n.23751 Registro generale n. 135949 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007
- 20) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 17/10/2013 Registro particolare n.12449 Registro generale n. 93443 Tipo di atto: 0800 – RINEGOZIAZIONE
- 21) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 07/01/2014 Registro particolare n.87 Registro generale n.623 Tipo di atto: 0800 – RINEGOZIAZIONE

22) ANNOTAZIONE PRESENTATA il 15/07/2016 Registro particolare n.15043 Registro generale n. 82456 Tipo di atto: 0800 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993

- -**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 26/03/2014 ai nn.26010/3976 per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito del notaio dott.ssa Della Ratta Rinaldi Alberta sede Cu-sano Milanino, repertoriato ai n. 57327/23518 stipulata in data 25/02/2014 **a favore** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ e di per il diritto di PROPRIETA' per la restante quota di ½ per l'importo di € 84.000,00 di cui € 42.000,00 di quota capitale. Durata 8 anni

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Pioltello al fg. 6 mappale 886 sub. 2 (appartamento con annessa cantina) e al fg. 6 mappale 886 sub. 34 (box) ovvero sulle unità staggiate oggetto del pignoramento

Ipoteca giudiziale:

NESSUNA

Ipoteca legale -

-Ipoteca Legale iscritta il 27/08/2018 ai nn.112518/20586 Pubblico Ufficiale:domicilio ipotecario eletto viale Dell'Innovazione 1/B – Milano Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO numero di repertorio 12586/6818 in data 24/08/2018 **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 per l'importo di € 246.436,30 di cui € 123.218,15 di capitale

Tale ipoteca è stata oggetto di Domanda di annotazione - Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate, in data 21/02/2019 rep. 12586/6818 trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 25/02/2019 ai nn.22867/3813 per RIDUZIONE DI SOMMA da € 246.436,50 a € 123.218,15 di importo iscritto e da € 196.522,68 a € 98.261,34 di quota capitale **a favore** di **contro**

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Pioltello al fg. 6 mappale 886 sub. 2 (appartamento con annessa cantina) e al fg. 6 mappale 886 sub. 34 (box) ovvero sulle unità staggiate oggetto del pignoramento

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 01/07/2022 rep.16809, trascritto il 03/08/2022 ai nn.119077/80547 – Pubblico Ufficiale: **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ e di per il diritto di PROPRIETA' per la restante quota di ½ **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (Richiedente: -----)

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Pioltello al fg. 6 mappale 886 sub. 2 (appartamento con annessa cantina) e al fg. 6 mappale 886 sub. 34 (box) ovvero sulle unità staggiate oggetto del pignoramento

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Il CONDOMINIO è amministrato dallo che in data 18/07/2024 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento e del box: 43.540 comprensive della quota del box come ha specificato l'Amministratore

Millesimi di riscaldamento: il riscaldamento è autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Spese ordinarie medie **annue di gestione** delle unità immobiliari pignorate: **€ 1.506,54**

Le spese condominiali insolte nel solo anno in corso (gestione 2024) **ammontano a € 757,92**

Le spese condominiali insolte nel solo anno precedente (gestione 2023) **ammontano a € 699,53**

Pertanto l'ammontare complessivo insoluto delle due gestioni (2023 - 2024) è pari a **€ 1.457,45** alla data della dichiarazione del 18/07/2024.

L'ammontare delle spese insolte comprensive degli anni precedenti delle unità sono pari a **€ 0**

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute**; **€ 0**.

le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate e già scadute**: **€ 0**

Il riscaldamento è autonomo.

L'Amministratore dichiara che "ad oggi non siamo in possesso del C.I.S. nel fabbricato non è presente Eternit, non sono stati segnalati problemi strutturali e non ci sono cause in corso".

(Allegato N. 10: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 11: Regolamento di condominio)

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì. Non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscono l'accesso a portatori di handicap

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta nella prima metà del primo decennio del 2000.

Il Comune di Pioltello è dotato di PGT che è stato approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale N. 23 in data 30/03/2011 e pubblicata sul BURL del 07/12/2011. Sono stati effettuati due aggiornamenti con Delibera del Consiglio Comunale N. 78 del 22/03/2013 e la seconda con Delibera dello stesso Consiglio Comunale N. 101 del 23/11/2017. L'area in oggetto ricade nella zonizzazione del PGT in "Ambito Residenziale di completamento a volumetria controllata normata dall'art. 24 del Piano delle Regole"

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

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

Per la **costruzione dell'edificio sono state rilasciate e/o presentate:**

- **Permesso di Costruire n. C010/2005 rilasciata in data 22/08/2005 per** "la nuova costruzione di edificio residenziale multipiano con autorimesse interrate, corrispondente al 3° lotto di intervento (palazzina B) in attuazione del Piano di LOTTIZZAZIONE CIS12 – Area via Pisa rilasciato alla".

Si fa rilevare che tale Permesso di Costruire è stato volturato da
"....."

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE (D.P.R. 6-6-2001 n. 380 artt. 22,23)** Pratica Edilizia n. D117/2006 Protocollo 26756 presentata in data 22/08/2006 per: "diversa distribuzione tavolati interni dell'appartamento "D" ai piani 1-2-3-4-5".
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE (D.P.R. 6-6-2001 n. 380 artt. 22,23)** Pratica Edilizia n. D215/2004 Protocollo 42793 presentata in data 17/10/2007 per: "piano interrato: diversa collocazione locale ascensore-diversa distribuzione di alcune cantine; piani

residenziali T-1-2-3-4-5: diversa distribuzione di tavolati interni: piano sottotetto: diversa distribuzione muri divisorii".

E' stata presentata Comunicazione di ultimazione dei lavori (ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Edilizio) al Protocollo 5067 in data 04/12/2008

(Allegato N. 12: Pratiche edilizie, disegni di progetto)

(Allegato N. 13: Voltura di Permesso di Costruire)

(Allegato N. 14: Comunicazione di Ultimazione dei lavori)

- **Denuncia Opere in Conglomerato Normale e Dichiarazione del Progettista della Struttura**

E' stata presentata presso il Comune di Pioltello la Denuncia di Opere in Conglomerato Cementizio in data 05/10/2005 al N. 39225 dalla " " e la Dichiarazione del Progettista della Struttura arch.....

(Allegato N. 15: Denuncia Opere in Conglomerato)

- **AGIBILITA'**

E' stata rilasciata dal Comune di Pioltello il Certificato di Agibilità dell'immobile N. LC010/2005 relativamente alla Pratica Edilizia N. C010/2005 in data 03/03/2008.

(Allegato N. 16: Agibilità)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme al disegno di progetto della Denuncia di Inizio Attività presentata in data 17/10/2007 sopra citata.

La disposizione planimetrica sia dell'appartamento che della cantina e del box corrisponde alla tavola di progetto dell'ultima pratica edilizia depositata agli atti del comune

Si fa osservare tuttavia che è stata realizzata una controssoffittatura nel disimpegno di ingresso e su parte del soggiorno con altezza interna pari H= 2,64 m circa che non e' indicata nelle tavole di progetto.

Si precisa che trattasi di un intervento non strutturale per ricavare un impianto di illuminazione.

Si consiglia, dato che lo stato di fatto dell'appartamento risulta non conforme al disegno di progetto che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la eventuale pratica edilizia tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile.

Costi stimati: € 2.500 (costo del professionista € 1.500 oltre a € 1.000 di sanzione).

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme alla planimetria catastale

La disposizione planimetrica sia dell'appartamento che della cantina e del box corrisponde alla planimetria catastale.

Si fa osservare tuttavia che è stata realizzata una controssoffittatura nel disimpegno di ingresso e su parte del soggiorno con altezza interna pari H= 2,64 m circa che non è indicata sulla planimetria catastale.

Si ritiene pertanto per quanto concerne l'appartamento che dopo la pratica edilizia a sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale da parte di un tecnico asseverante con il sistema informatizzato DOCFA per quanto concerne la difformità sopra evidenziata.

Costi stimati: € 1.000.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	85,0	100%	85,0
portico	mq.	32,0	20%	3,2
area a giardino	mq.	116,0	10%	12,0
cantina	mq.	5,3	25%	1,3
		238,3		101,5

BOX

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	23,0	100%	23,0
		23,0		23,0
	mq. lordi		mq. commerciali	

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Período: 2º semestre 2023

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Periferica/RIVOLTANA D'ANNUNZIO STAZIONE CASSANESI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.550 / prezzo max. 2.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5.5 / prezzo max. 7.0 (Euro/mq x mese)

Destinazione: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4.0 / prezzo max. 5.4 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2024

Posizione-zona: CENTRO-SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Appartamenti in stabili di fascia media

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.927 – Valore medio: Euro 2.206 - Valore massimo Euro 2.484

Box: Valore minimo Euro 877 - Valore medio: Euro 973 Valore massimo Euro 1.070

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione tipo economico	A3	101,5	€ 2.300,00	€ 233.450,00
€ 233.450,00				

BOX

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	23,0	€ 900,00	€ 20.700,00
€ 20.700,00				

Totale valutazione Lotto 001: € 254.150,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001	€ 254.150,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.707,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.457,45
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO arrotondato	€ 236.485,05 € 236.000,00

Decurtazione per stato occupativo:

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni **NON SI RILEVA IL CASO**

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 di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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

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

Con ossequio.

Milano li: 16/10/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati degli esecutati
4. Certificati di conformità degli impianti reperiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune
5. Dichiarazione del Comune
6. Dichiarazione dell’Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
7. Titolo di provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Convenzione di Lottizzazione
10. Dichiarazione dell’Amministratore del Condominio sulle spese insolute
11. Regolamento di condominio
12. Pratiche edilizie, disegni di progetto
13. Voltura di Permesso di Costruire
14. Comunicazione di Ultimazione dei lavori
15. Denuncia Opere in Conglomerato
16. Agibilità
17. Documentazione fotografica