

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 454/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO DE ZUANI

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

## RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con solaio sito in

Pioltello –viale Lombardia 24/b piani 3°-5°



Ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Indirizzo: **Pioltello viale Lombardia 24/b**

Identificato al: **foglio 11, particella 350, subalterno 14**

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

### Stato occupativo

Libero

### Contratti di occupazione in essere

Nessuno

### Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni:

Libero: **77.000,00 €**

Occupato: **non ricorre**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Pioltello in viale Lombardia n. 24/b appartamento al piano terzo composto da corridoio, due camere, di cui una con balcone, cucina e bagno. È inoltre presente un locale solaio al piano quinto. La superficie commerciale misura 58,00 m<sup>2</sup>, computando il balcone al 30% ed il solaio, per l'altezza maggiore di 1,50 m, al 25%.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED] e [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Pioltello

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Corpo A: dati identificativi: fg. 11 part. 350 sub. 14

dati classamento: cat. A/3 classe 4 consistenza 3,5 vani sup. cat. 58 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 57 m<sup>2</sup>)  
R.C. 307,29

Indirizzo: viale Lombardia n. 38 scala A piano 3-5. **N.B.: l'indirizzo è errato rispetto a quello reale che è viale Lombardia 24 scala B.**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune su due lati; altra U.I.U.; scala comune e altra U.I.U.

del solaio: altra U.I.U.; cortile comune; altra U.I.U., parte comune.

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

Nessuna. L'identificativo catastale è corretto.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pioltello frazione Limoto viale Lombardia

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, DANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50 m e a 700 m stazione di Pioltello Limoto

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,8 Km Rivoltana

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra (terra e dal primo al quinto sottotetto) costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso. L'edificio fa parte di un complesso di tre edifici con accesso dal civico 24 del viale Lombardia a Limoto di Pioltello, ciascuno identificato con una lettera; il nostro appartamento è quello entrando sulla sinistra e la scala è la B.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco al piano terra e clinker agli altri piani;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone. Il soggiorno e la camera sono collegati tra loro senza disimpegno.

Un vano solaio al piano sottotetto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 1,90 m ed in cucina fino ad h 1,60 m;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno e in cucina;
- infissi esterni: in alluminio e vetro;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno e vetro; **manca l'infisso in cucina;**
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,99 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: normale.

Solaio:

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La frazione di Limite di Pioltello periferica, ma presenta tutti i servizi principali. È tranquilla a prevalenza residenziale, sono presenti servizi principali come vendita a dettaglio di prodotti alimentari e supermercati, oltre a farmacia, bar. Il centro di Pioltello con altri servizi (uffici comunali) è facilmente raggiungibile in auto.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta.

## 2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/11/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutata, si è rinvenuta la signora [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 24/02/2011

In forza di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] in data 24/02/2011 rep nn. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 01/03/2011 al [REDACTED]

A/c de [REDACTED] Pioltello

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] nato [redacted] per atto di divisione con atto in autentica Notaio [redacted] di Pioltello in data 30/11/1989 [redacted] trascritto il 15/12/1989 al [redacted]

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo e Termini Imerese alla data del 22/06/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 14/01/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- Iscrizioni**

[redacted] iscritta [redacted] derivante [redacted]  
[redacted] atto Notaio [redacted] in data 24/02/2011 [redacted] a favore di [redacted]  
[redacted], con sede [redacted] contro [redacted]

[REDACTED] di cui [REDACTED] durata del vincolo [REDACTED]

Grava su Pioltello foglio 11 particella 350 sub. 14

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

▪ **Trascrizioni**

**Pignoramento** del 19/05/2023 [REDACTED] trascritto [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in favore [REDACTED]

Grava su Pioltello foglio 11 particella 350 sub. 14

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020**

Non rientra.

**5.4. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6. CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Verisco s.n.c. con sede in Carugate (MI) via Giovanni XXIII, 4 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,62

Millesimi di riscaldamento: 152,41.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 2.051,41



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.099,22

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per € nessuno

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

No

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pioltello in Residenza media e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

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

- Licenza di costruzione n. 109/67 del 30.08.1968
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19/85 rilasciata il 12.11.1990 (vale solo per solaio)

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme, si segnala solo l'assenza della porta di accesso alla cucina.

Si considera in detrazione il costo di inserimento della nuova porta.

Costi stimati: **400,00 €**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## B. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda 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:

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m <sup>2</sup>	56,46	100%	56,46
Balcone	m <sup>2</sup>	2,72	30%	0,81
Solaio	m <sup>2</sup>	2,76	25%	0,69
		<b>61,93</b>		<b>57,96</b>
		Superficie commerciale lorda		<b>58,00</b>

## 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 interno, 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) - 1° semestre 2024*

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.550,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 4,3 / prezzo max. 5,5 (€/m<sup>2</sup> x mese)

*Borsino Immobiliare*

Periodo: gennaio 2025

Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

valore di compravendita prezzo min. 1.871 / prezzo max. 2.221 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo min. 6,19 / prezzo max. 7,36 (€/m<sup>2</sup>xmese)

*Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:*

Valutazione di altro bene andato all'asta stesso edificio 1.600,00 €/m<sup>2</sup>.

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.500,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.443,45 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 2.046,00 €/m<sup>2</sup> - 25 % = circa 1.534,50 €/m<sup>2</sup>) e il valore di altro bene andato all'asta.

## 9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Appartamento con solaio	A/3	58,00	1.500,00 €	87.000,00 €

## 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	UNICO	87.000,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-4.350,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-400,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-5.099,22 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €
Totale da decurtare		-9.849,22 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni che si arrotonda a:		<b>77.150,78 €</b>
		<b>77.000,00 €</b>

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata  
 quota pignorata pignorato intero

**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.

## ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Titolo di provenienza
6. Spese Condominiali
7. Titoli edilizi
8. Valori di stima

## ALLEGATO 1 – DESCRIZIONE IMMOBILE

### Appartamento con solaio

Si tratta di un appartamento sito al piano terzo all'interno di un condominio di 5 piani fuori terra oltre al piano sottotetto dove si trova il solaio. L'immobile pignorato si trova nella scala B del civico 24 di via Lombardia nel Comune di Pioltello (MI).

All'appartamento si accede dal pianerottolo del piano terzo, la porta a sinistra di fronte lo sbarco della scala.

Lo stabile è ubicato in Pioltello, via Lombardia, 24 scala B in zona Periferica, non lontano dalla stazione verso la Rivoltana.

L'edificio si presenta in buone condizioni esterne e interne.

Le finiture sono di tipo economico. L'appartamento presenta le finiture dell'epoca costruttiva. Si segnala la mancanza della porta della cucina.

Entrando nell'appartamento, troviamo un corridoio che disimpegna bagno (di fronte porta d'ingresso), cucina e una prima stanza con balcone dalla quale si accede, senza disimpegno, alla camera da letto. Il solaio è al piano quinto con accesso da corridoio comune.

Tutti i locali hanno finiture di tipo economico.

La porta d'ingresso non è blindata.

L'altezza dei locali è 3,00 m nell'appartamento e altezza variabile nel solaio con più del 50% della superficie con altezza inferiore a 1,50 m.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, telefonico, antenna TV) sono funzionanti. L'esecutato non ha prodotto le certificazioni. Il riscaldamento è centralizzato. Non è presente l'ascensore.

L'edificio è realizzato in cemento armato con copertura a falde; le tamponature esterne sono in muratura con intercapedine isolante. Le pareti esterne sono in clinker. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC.

All'interno tutti i pavimenti sono in piastrelle di marmette in cucina; nel bagno in ceramica; negli altri locali in lamparquet galleggiante. Le pareti sono con rivestimento in piastrelle in bagno (h. 1,90 m) e nella cucina (1,60 m); intonacate e tinteggiate negli altri locali. Tutti i serramenti interni (porte) sono in legno e vetro, manca in cucina.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è discreto.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 58,00, computando il balcone al 30% e il solaio al 25% per la sola superficie superiore a 1,50 m.

## ALLEGATO 2 – ONERI GIURIDICI

Il bene ha le seguenti formalità:

[redacted] iscritta [redacted] derivante [redacted]  
[redacted] in data [redacted]  
[redacted] con sede [redacted]  
contro [redacted]  
[redacted]; durata [redacted]  
Grava su Pioltello foglio 11 particella 350 sub. 14

**Pignoramento** del 19/05/2023 [redacted] trascritto [redacted] a [redacted]  
contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena  
proprietà in regime di comunione legale dei beni in favore di [redacted]  
[redacted] con sede [redacted]  
Grava su Pioltello foglio 11 particella 350 sub. 14



REPERTORIO N. [REDACTED]

RACCOLTA N. [REDACTED]

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventiquattro febbraio duemilaundici.

In Milano, Via Cislaghi n. 1.

Innanzi me [REDACTED] Notaio in Pioltello,  
iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono  
comparsi i Signori:

Codice Fiscale: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

il quale dichiara di essere legalmente residente in  
Italia, come da permesso di soggiorno rilasciato/<sup>1</sup>  
dalla Questura di Milano in data 25 luglio 2009 ed  
attualmente valido a tempo indeterminato;

Codice Fiscale: [REDACTED]

la quale dichiara di essere legalmente residente in

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO E Ingresso Dal: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 3be5e5112f26320270a82ad1b010ad04

Italia, come da permesso di soggiorno rilasciato  
2  
dalla Questura di Milano in data 7 agosto 2010 ed  
attualmente valido a tempo indeterminato.

Detti componenti, della cui identità personale sono  
certo, convengono e stipulano quanto segue:

1) Il Signor [REDACTED]

VENDE

ai Signori [REDACTED] che accet-  
tano, in regime di comunione legale dei beni tra lo-  
ro, nella casa sita' in Pioltello, frazione Limite,  
Viale Lombardia n. 24, la seguente porzione immobi-  
liare:

- a) appartamento sito al piano terzo, distinto con il  
numero interno 14, composto da due locali oltre i  
servizi e con annesso ripostiglio nel sottotetto;
- b) la proporzionale quota di comproprietà degli enti  
comuni della casa.

Coerenze:

- a) dell'appartamento: a nord, mappali nn. 346 e 349;  
ad est, cortile comune al mappale 351; a sud, appar-  
tamento n. 15; ad ovest, appartamento n. 13 e vano  
scala;
- b) del ripostiglio: a nord, ripostiglio n. 18; ad  
ovest, vani comuni; a sud, ripostiglio n. 7; ad est,  
mappale 351.

Salvo errore e come in fatto.

517

La porzione immobiliare in oggetto è censita nel N.C.E.U. di Pioltello come segue:

foglio 11, mappale 350, sub.14, piano 3-5, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rend. cat. Euro 307,29=, proposta ai sensi del D.M. 701/94.

La porzione in oggetto è graficamente rappresentata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati che in copia non autentica si allega al presente atto sotto "A".

La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

2) Dichiaro la parte venditrice che l'immobile in oggetto le è pervenuto per edificazione su terreni acquistati con atti in data 26 gennaio 1963 n.

[redacted] di repertorio del notaio [redacted] registrato a Milano, atti pubblici, in data 15 feb-

518

braio 1963 al numero [redacted] ed in data 6 ottobre 1967  
n. [redacted] di rep. del notaio [redacted] registrato  
a Milano, atti pubblici, in data 23 ottobre 1967 al  
n. [redacted] e successivo atto di divisione con atto da  
me autenticato in data 30 novembre 1989 n.  
[redacted] di repertorio, registrato a Milano, atti  
privati, in data 18 dicembre 1989 al [redacted]  
[redacted] e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Mi-  
lano 2 in data 15 dicembre 1989 ai nn. [redacted]

3  
/

3) Il prezzo della presente vendita e' stato stabi-  
lito a corpo in [redacted] le cui mo-  
dalità di pagamento sono infra indicate e che la  
parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla  
parte acquirente a cui favore rilascia quietanza.

La parte acquirente, ricorrendo le condizioni previ-  
ste dal comma 497 dell'art. 1 della legge 23 dicem-  
bre 2005 n. 266, chiede che la base imponibile ai  
fini delle imposte di registro, ipotecarie e cata-  
stali sia costituita dal valore dell'immobile deter-  
minato ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 26 aprile  
1986 n. 131, pari [redacted]  
[redacted]

- 4) Dichiarano le parti che la presente vendita è  
stipulata: \_\_\_\_\_  
A) con rinuncia all'ipoteca legale; \_\_\_\_\_

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI DAMINICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA B1 Serial#: 3be5e8f112826320b70ee2254f60103404

B) con trasferimento da oggi alla parte acquirente

519

della piena proprietà e del godimento;

C) con riferimento a tutti i patti e le condizioni

contenuti nei citati atti di provenienza, patti e

condizioni che la parte acquirente dichiara di ben

conoscere ed accettare è che si intendono qui inte-

gralmente riportati.

5) Dichiaro la parte venditrice:

A) che l'immobile in oggetto è libero da vincoli de-

rivanti da piano regolatore, da pignoramenti e da

qualsiasi pericolo di evizione e di espropriazione,

da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento

di natura reale, personale, volontaria, coattiva o

legale, anche provvisoria o condizionata, da tra-

scrizioni pregiudizievoli ivi comprese le trascri-

zioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1,

2, 3 e 4 dell'art. 2643 codice civile, privilegi di

qualsiasi specie, anche se non iscritti, nonché da

ipoteche;

B) di prestare garanzia per quanto precede per ogni

caso di molestia e per la manutenzione del presente

contratto.

6) La parte venditrice garantisce espressamente di

essere al corrente col pagamento di qualsiasi onere

condominiale, sia di ordinaria che di straordinaria

590

amministrazione, comunque dovuto, e di qualunque imposta o tassa comunque afferente l'immobile in oggetto e si obbliga a corrispondere tutto quanto dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

7) Agli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, il Signor [redacted] dichiara che l'unita' immobiliare in contratto e' stata costruita in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pioitello in data' 21 dicembre 1967 n. 109/67 per l'edificio di cui fa parte e successivamente non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

8) Agli effetti della normativa sulla certificazione energetica la parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'attestato di certificazione energetica che, in originale a quest'atto si allega sotto la lettera "B";  
attesta, altresì, l'inesistenza di cause determinative della decadenza del predetto attestato.

9) La tradizione del possesso s'intende attuata con la sottoscrizione del presente atto.

10) La parte acquirente si obbliga di rispettare il regolamento di condominio della casa.

11) Tutte le spese relative al presente atto sono a

carico della parte acquirente, che chiede di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto della prima casa d'abitazione, dichiarando a tal fine:

521

a) di essere residente nel Comune di Ploittello;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata avvalendosi delle agevolazioni fiscali previste e richiamate nella nota II bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

Si dà atto, a tal fine, che l'immobile in oggetto non ha le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che in caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito delle unità immobiliari in con-

592

tratto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, sono dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% (trenta per cento) oltre agli interessi di mora, qualora entro un anno da detto trasferimento non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

12 Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con modificazioni in Legge 13 maggio 1988 n. 154, ai fini dell'applicazione dei criteri di rettifica del valore previsti dall'art. 52 quarto comma del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

13) Le parti si danno atto e dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o parentela in linea retta o che tale sia considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

14) Agli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151, il Signor [REDACTED] dichiara di essere coniugato dal 23 gennaio 1971 in regime di comunione dei beni e che quanto sopra compravenduto è suo bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio;

i Signori [REDACTED] dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione dei



beni, ai sensi della legislazione vigente nel proprio Stato d'origine.

593

15) I componenti a' sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me notaio previamente edotti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano:

a) di non essersi avvalsi di attività di mediatori;

b) che il pagamento del corrispettivo pattuito è intervenuto con le seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile tratto sulla

[redacted] in data odierna [redacted]

di [redacted] intestato a nome del

Signor [redacted]

- assegno bancario non trasferibile tratto sulla

[redacted] data odierna [redacted] di

[redacted] intestato a nome del Si-

gnor [redacted]

$\frac{1}{}$  adde: "per lavoro subordinato,"  $\frac{2}{}$  adde: "per mo-

tivi familiari,"  $\frac{3}{}$  dele: [redacted] ad-

de. [redacted] Tre postille approvate

con un numero e una parola cancellata

Il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia, è stato da me letto ai componenti che lo hanno approvato, omessa la lettura dell'allegato

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: APUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA GI Serial# 3be5e5f2f26920b7ce82e416010a404

59

"B" per volontà dei comparenti stessi. Il tipo planimetrico allegato sotto "A", è stato da me sottoposto all'attenzione dei comparenti che lo hanno approvato. Occupa di tre fogli di carta, nove facciate e fin qui della decima e viene sottoscritto alle ore tredici e minuti quindici.

Registrato a Gorgonzola  
il 2.3.11  
al n. [redacted]  
Sede [redacted]  
Euro 1.400,00

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



TRASCRITTO A  
MILANO D  
il 2.3.11  
N. [redacted]

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

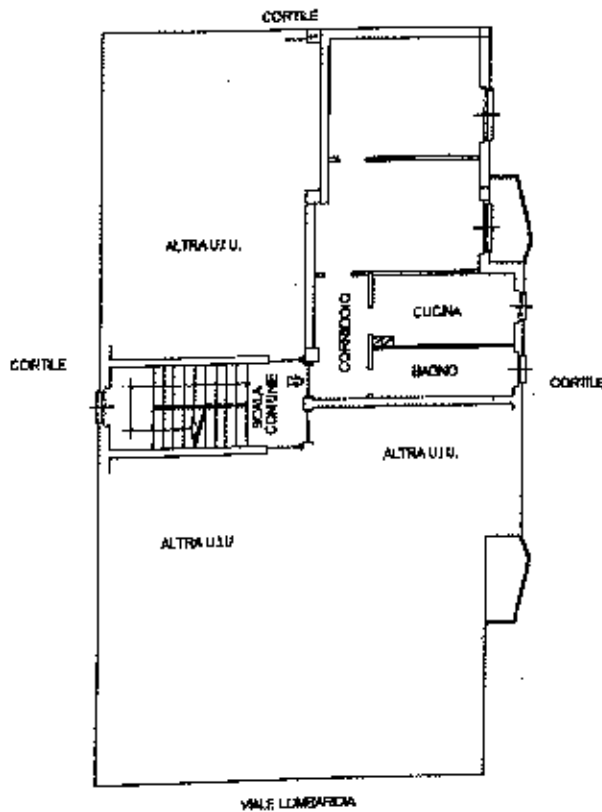
All. "A" al [redacted] di rep.

585

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.f.u. in Comune di Pioltello	
Via Lombardia	civ. 38
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Lionti Fabio
Foglio: 11	Isritto all'albo:
Particella: 350	Geometri
Subalterno: 14	Prov. Milano
	N. 10762

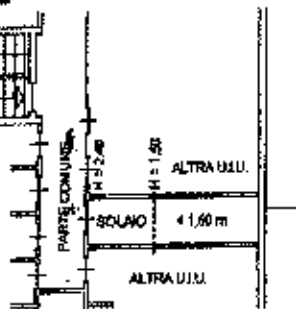
Area n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERZO**  
H = 3,00 m



**PIANO QUINTO**  
H = 2,40 m

[Redacted signature and text]





# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## Dati proprietario

Nome e cognome  
 Ragione sociale: **CONDominio**  
 Indirizzo: **VIALE LOMBARDA**  
 N. civico: **24 B**  
 Comune: **PIOLTELLIO**  
 Provincia: **MILANO**  
 C.A.P.: **20096**  
 Codice fiscale / Partita IVA  
 Telefono

## Catasto energetico

Numero di protocollo: **15175/000172/10**  
 Regolamento: **17/04/2010**  
 Valido fino al: **17/04/2020**

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome  
 Numero di accreditamento: **2174**

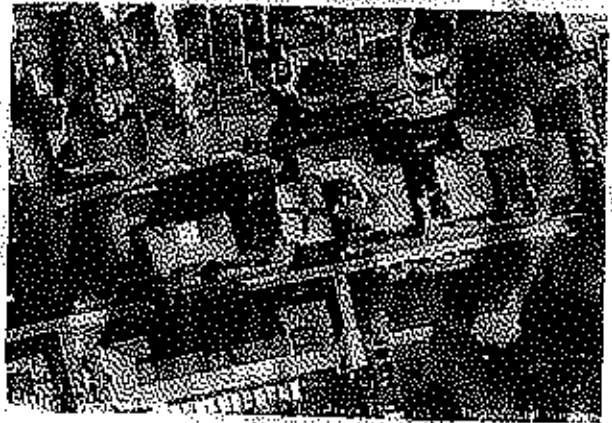
## Dati catastali

Sezione	Foglio	11	Particella	350	Categoria catastale
Subalterni	da 1 a 20	da	a	da	a

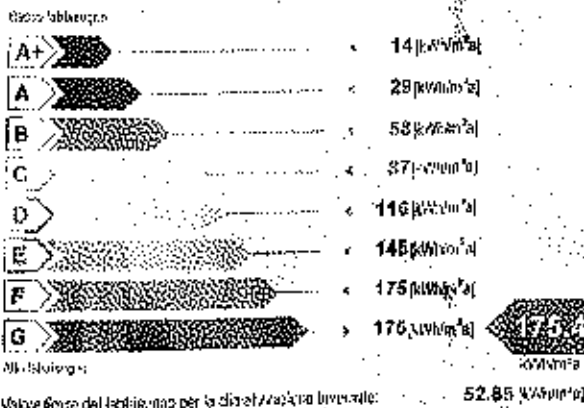
## Dati edificio

Provincia: **Milano**  
 Comune: **PIOLTELLIO**  
 Indirizzo: **Via LOMBARDA 24 B**  
 Periodo di attivazione dell'impianto: **15 ottobre - 15 aprile**  
 Giorni giorno: **2404 [GG]**  
 Categoria dell'edificio: **E (1)**  
 Anno di costruzione: **1968**  
 Superficie utile: **987,76 [m²]**  
 Superficie disperdente (S): **1427,1 [m²]**  
 Volume lordo riscaldato (V): **3861,3 [m³]**  
 Rapporto S/V: **0,37 [m³]**  
 Progettista architettonico: **N.D.**  
 Progettista impianto termico: **N.D.**  
 Costruttore: **N.D.**

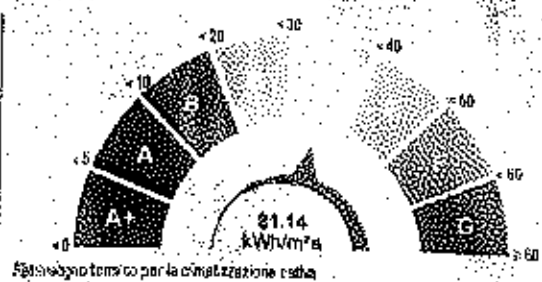
## Mappa



## Classe energetica - EP - Zona climatica E



## Prestazione raffrescamento - ET



## Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.l. si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2</sub>



**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA** valido fino al 17/04/2020



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di Piosello

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

523



SI 500 017210

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $E_{t,i}$	149.23 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $E_{t,e}$	31.14 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $E_{t,w}$	22.67 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $E_{p,i}$	178.48 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $E_{p,e}$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $E_{p,w}$	55.72 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $E_{p,rn}$	0 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\eta_{p,r}$	89%
Acqua calda sanitaria $\eta_{p,w}$	41%
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{p,rw}$	70%
<b>Totale per usi termici <math>E_{p,t}</math></b>	
	231.12 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $E_{p,l}$	0 [kWh/m <sup>2</sup> a]

## Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	86.2		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata (m <sup>2</sup> )	Prestazioni U (W/m <sup>2</sup> K) (%)	Risparmio EP (%)	Priorità Interventi	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> (%)
Colombazione delle strutture opache verticali rivolti verso l'esterno						
Colombazione delle strutture opache verticali rivolti verso ambienti non riscaldati						
Colombazione delle strutture opache orizzontali rivolti verso l'esterno						
Colombazione delle strutture opache orizzontali rivolti verso ambienti non riscaldati						
Colombazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolti verso l'esterno						
Sostituzione degli infissi di calore						
Sostituzione dell'impianto del sistema di distribuzione						
Estensione del sistema di distribuzione						
Installazione impianto fotovoltaico						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilata è trascurabile.

## Note

Tipi apparecchi: N.20 Generatore a gas ad accumulato per sola produzione di acqua calda sanitaria.

## Timbro e firma

Il presente attestato certifica, sotto la piena personale responsabilità del sottoscritto, che il sistema edificio-impianto di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria è conforme alle prescrizioni tecniche e di calcolo contenute nel Documento Tecnico di riferimento.

Accettazione del Coniugio

14 FEB 2020

Spett.le Certificatore

Il presente attestato documenta l'esito dell'audit energetico, da parte del Soggetto Certificatore incaricato, del contributo di cui all'art. 10, comma 1, dell'Organismo di regolazione di mercato elettrico e ha piena validità in merito al calcolo energetico.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 17/04/2020

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC-EU QUALIFIED CERTIFICATES-CA 01 Serial#: 3ba5e5f226930b7c6e52e4f010e404

**NOTA CONTABILE**

**Quietanza n. 296 di giovedì 16/01/2025**

Richiesta [redacted] N. 1 copia, in carta libera, da 13 facciate (Atto pubblico  
notarile)

Atto: [redacted] rep [redacted] in data 24/02/2011

**Totale riscosso in quietanza: Euro 43,50  
(Euro quarantatre / 50)**

Quietanza Supplementare N. \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

TOTALE Euro \_\_\_\_\_

di cui Euro \_\_\_\_\_ e  
titolo di imposta di bollo assolta in  
modo virtuale in base a decreto n.  
3/2591/97 del 7 marzo 1997.

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'**

**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - Archivio Notarile di Milano**

La presente copia su supporto informatico, composta di N° 13 (tridici) facciate (esclusa la presente), è conforme all'originale atto conservato in questo Archivio.

Si rilascia al richiedente GIUSEPPE CAMINITO (CUSANO MILANINO), con apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 D. Lgs. del 7 marzo 2005 n. 82.

Con l'avvertenza che quanto contenuto in elaborato planimetrico è stato riprodotto mediante macchine di scansione/fotocopiatura: pertanto, rispetto all'originale, le misure non risultano esattamente corrispondenti, mentre i colori meno marcati potrebbero lievemente variare, rendendo difficoltoso distinguere tra tinte molto simili tra loro.

In esenzione dall'Imposta di bollo per uso:

CTU (Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Giustificativo: Tribunale di Milano RGE n. 454/2023).

Milano, oggi mercoledì 22 gennaio 2025

Firmato digitalmente dalla [redacted]

## Ing. Giuseppe Caminito

---

**Da:** studio varisco snc <info@studiovariscosnc.it>  
**Inviato:** lunedì 30 dicembre 2024 15:52  
**A:** studio@caminitoingegnere.it  
**Oggetto:** I: RGE [REDACTED]  
**Allegati:** 27279315s.pdf; REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf

Buongiorno,  
riscontriamo la Sua cortese comunicazione e rispondiamo qui sotto alle Sue richieste.  
Restiamo a disposizione, mentre porgiamo cordiali saluti e auguri di Buon Anno.

[REDACTED]  
Studio Varisco S.n.c.

[REDACTED]  
Amministrazioni Condominiali

[REDACTED]

### SI RICEVE SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

*Questa e-mail, e gli eventuali relativi allegati, possono contenere informazioni riservate esclusivamente al destinatario specificato in indirizzo. Se l'avete ricevuta per errore, Vi chiediamo gentilmente di informarci e di distruggere l'originale.*

*Qualunque utilizzazione, divulgazione o copia non autorizzata di questa comunicazione è rigorosamente vietata.*

*Per essere rimossi immediatamente dal nostro archivio è sufficiente inviarci un messaggio con oggetto "elimina" (ex. Art. 17-19 GDPR).*

*Per non ricevere più comunicazioni attraverso la posta elettronica è sufficiente inviarci un messaggio con oggetto "cancella" (ex. Art. 21 GDPR).*

*L'Informativa Privacy sul trattamento dei dati per i ns. Condomini è disponibile nella sezione privacy del sito <http://www.infocasaweb.it/adequamento-gdpr.html>*

**Da:** Ing. Giuseppe Caminito <studio@caminitoingegnere.it>

**Inviato:** lunedì 30 dicembre 2024 11:58

**A:** info@studiovariscosnc.it

**Oggetto:** [REDACTED]

Buongiorno,

sono il perito estimatore per la procedura esecutiva RGE in oggetto, come da nomina che si allega.

Ai fini della stima devo indicare in perizia le seguenti informazioni relative all'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] sita in Pioltello via Lombardia 24 scala B 3-5° piano contraddistinta al catasto fabbricati al foglio 11 mappale 350 sub. 14

L'immobile è amministrato dallo Studio Varisco s.n.c. con sede in Via Giovanni XXIII n. 4 - Carugate (MI)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,62

Millesimi di riscaldamento: 152,41

Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 01/06 al 31/05

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 2.051,41

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: saldo al 31/05/2024 €

3.560,67 + n. 3 rate gestione ordinaria 2024/2025 (€ 512,85\*3 rate) € 1.538,55.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_\_\_\_ gravanti sull'immobile per € \_\_\_\_\_

Cause in corso: (se presenti) No

Eventuali problematiche strutturali: (se note) No

Si richiedono inoltre se possibile:

- APE (se riscaldamento condominiale) Si/No estremi o copia No
- Certificazioni impianti condominiali (è sufficiente una dichiarazione di possesso degli stessi): dichiaro di essere in possesso della dichiarazione di conformità degli impianti condominiali
- Regolamento Condominiale (allegato, è relativo al civico 22 che è la prima delle tre scale costruite, ma vale anche per i civici 24/A e 24/B)

In attesa di riscontro porgo cordiali saluti e si augura un buon 2025,  
Giuseppe Caminito



Via Vaniglia, 4  
20095 – Cusano Milanino (MI)  
Tel./fax 02.613.32.51  
Cell. [REDACTED]  
e-mail [ing.caminito@alice.it](mailto:ing.caminito@alice.it)  
[studio@caminitoingegnere.it](mailto:studio@caminitoingegnere.it)  
pec [giuseppegiovanncaminito@ingpec.eu](mailto:giuseppegiovanncaminito@ingpec.eu)  
sito [www.caminitoingegnere.it](http://www.caminitoingegnere.it)

Si prega di confermare la ricezione della presente e-mail e degli eventuali allegati.

Questa e-mail ed i suoi eventuali allegati sono riservati e non possono essere divulgati, usati o copiati in alcun modo ad eccezione del destinatario indicato. Se ricevete questa e-mail per errore siete pregati di ritrasmetterla a questo indirizzo e-mail, dandocene notizia per telefono, e quindi eliminare definitivamente l'e-mail ed i suoi allegati. Grazie.

Please confirm the receipt of this e-mail and of the attachments (if any).

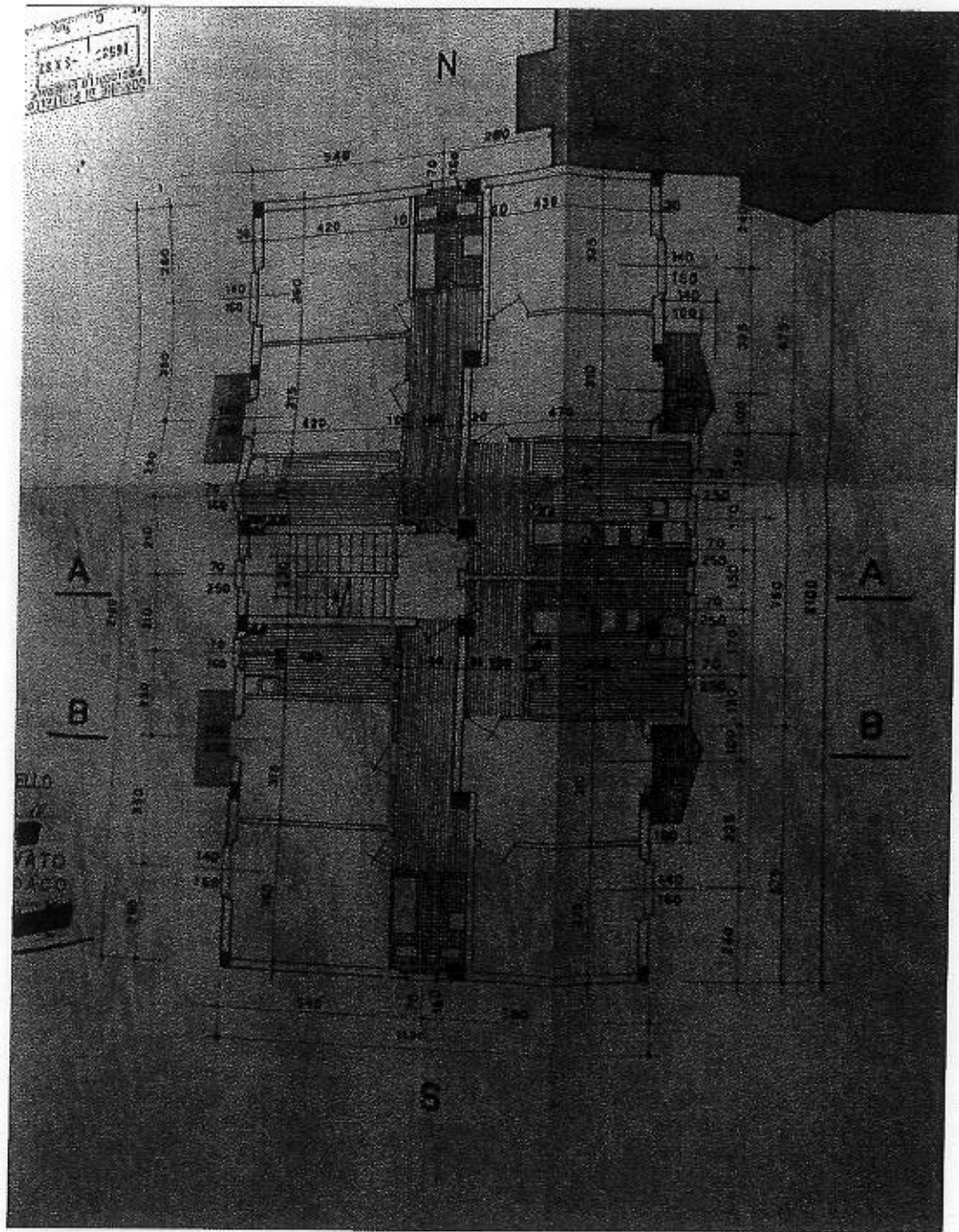
This e-mail and any attachments are confidential to the intended recipient. They may not be disclosed to or used by or copied in any way by anyone other than the intended recipient. If this e-mail is received in error, please send it back to this e-mail address and contact us by phone, and then delete the e-mail and the attachments. Thank you.













**COPIA**

**COMUNE DI PIOLTELLO**

PROVINCIA DI MILANO

Cod. Fisc. n. 83201410160 - Partita IVA n. 00870010154

Cons. ed. n. 19785/8  
in sanatoria (Legge 47/85)  
prot. n. 30229/85

**IL SINDACO**



dal [redacted] presentata in data 22/11/1985  
interessa all'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria ai  
senzi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985, n. 47, per:  
**REALIZZAZIONE DI SUDDIVISIONI INTERNE AL PIANO SOTTOTETTO**  
opere eseguite in questo Comune in: **VIA LOMBARDIA N. 24**

- Vista la documentazione allegata all'istanza stessa;
- Considerato che dalle opere non sono comprese in quelle  
non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 35 L. 47/85;
- Vista la ricevuta di versamento per Lit. 200.000  
quale fondo dell'obbligazione prescritta;
- Vista la ricevuta di versamento per Lit. [redacted]  
quale contributo di concessione;
- Vista la Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed  
integratorie;

**CONCEDE**

al [redacted] C.F. [redacted]  
nato al [redacted]  
domiciliato in [redacted]  
in qualità di **COMPROPRIETARIO**

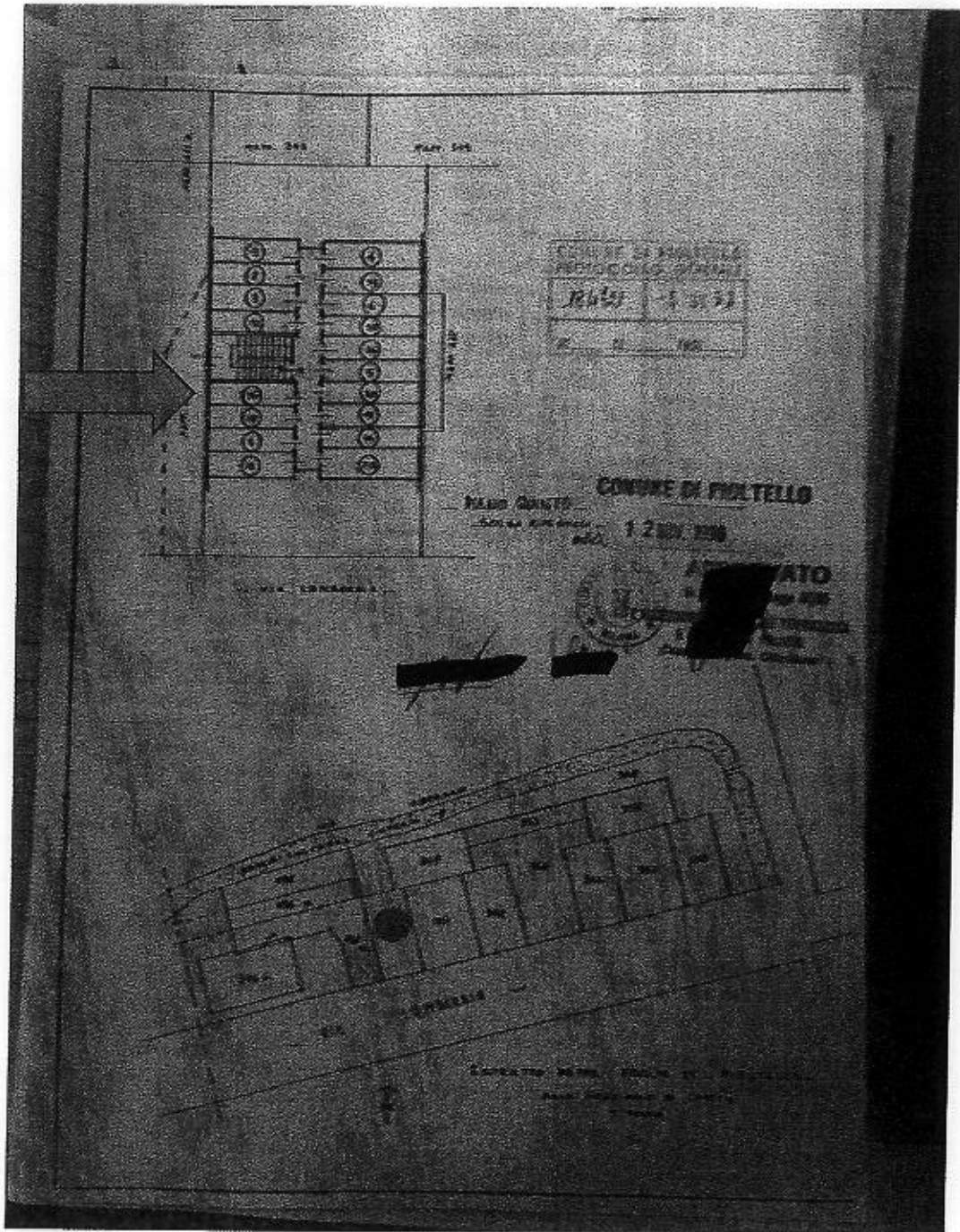
la sanatoria per le opere descritte in precedenza.

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

L'immobile, o la parte di esso oggetto di sanatoria, è in  
stato non abitabile/agibile contestualmente al rilascio del  
presente atto.

Pioltello, 12 NOV 1985





COMUNE DI PIOLTELLO  
Provincia di MILANO



Prat. Edilizia N. [redacted]

IL SINDACO

Vista istanza edilizia in data 15.02.93 (n. c. 5041) chiesta ad ottenere la concessione per la realizzazione delle seguenti opere: realizzazione di n. 101 box interrati e sistemazione della superficie sovrastante.

ad uso ricovero autoveicoli  
di seguito in questo Comune dal terreno nel fabbricato contraddistinto in mappa N. 95-389-541 del fog. 11 corrispondente a via Lombardia/via Dante

- con i disegni ed i dati allegati alla richiesta stessa;
- con la relazione di progetto edilizio in data 15.02.1993;
- con la relazione della Commissione Edilizia in data 16.03.1993;
- con il parere dell'Ufficio Tecnico in data 17.02.1993;
- con il parere dell'Ufficio Sanitario in data 18.02.1993;
- con i vigenti regolamenti di edilizia e igiene;
- con la legge 17.8.1942 n. 1100 e successive integrazioni e modificazioni;
- con la legge 09.1.1977 n. 10;
- con la legge Regione Lombardia del 18.4.1975 n. 61 e del 19.12.1977 n. 60. 61;
- vista la legge 25.3.82 n. 84.

Sede Lomello-Pioltello 5

di eseguire la sopra richiesta con istanza di permesso di costruire e con autorizzazione della Commissione edilizia nella massima concessione ammessa dalla normativa e regolamenti vigenti in materia e degli atti ed in conformità della Commissione edilizia che si è pronunciata in data 16.03.1993.

Restano così adempiuti i doveri del Sindaco e degli assessori e il presente permesso viene concesso con il presente atto di disposizione di legge di regolamento generale, ai sensi e in conformità dell'art. 10 del D.Lgs. n. 273 del 28.2.1988.

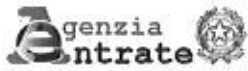
CONDIZIONI

- 1) Il terreno per 10010 mq. deve essere in proprietà esclusiva del richiedente in data 15/02/1993.
- 2) Il terreno deve essere libero da ogni altro diritto di natura reale in data 15/02/1993.
- 3) L'operatore deve essere autorizzato a costruire in conformità con la normativa edilizia in vigore in data 15/02/1993.
- 4) Il terreno deve essere libero da ogni altro diritto di natura reale in data 15/02/1993.
- 5) Il terreno deve essere libero da ogni altro diritto di natura reale in data 15/02/1993.

[Official seals and stamps at the bottom of the document]

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3abc04  
Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc5e5f12f26320b7c9e92e4f6010c404





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, %20D'ANNUNZIO,%20STAZIONE,%20CASSANESE

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

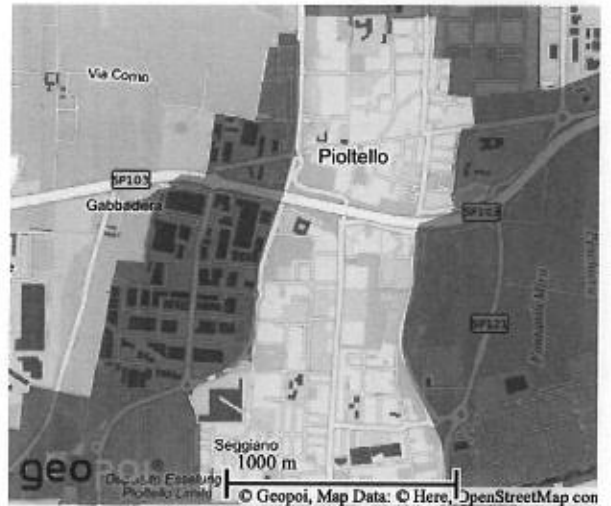
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2300	L	5,7	8,8	L
Abitazioni civili	Ottime	2200	2600	L	8,3	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	2000	L	5,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1550	L	4,3	5,5	L
Box	Normale	600	1100	L	2,8	5	L
Ville e Villini	Ottimo	1950	2400	L	7	9,2	L
Ville e Villini	Normale	1450	1900	L	5,2	6,9	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



CALCOLO VALORE NORMALE EDIFICI RESIDENZIALI

$$Vn = Vnu \times S = 83.737,50 \text{ €}$$

$$Vnu = Vmin + (Vmax - Vmin) \times K = 1.443,75 \text{ €}$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,575$$

K1	taglio superficie	
	fino a 45 mq	1
	da 46 a 70 mq	0,8
	da 71 a 120 mq	0,5
	da 121 a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2	livello di piano	
	seminterrato	0
	terra	0,2
	primo	0,4
	intermedio	0,5
	ultimo	0,8
	attico	1

Conversione per diversa tipologia catastale da	A3	a	A3	1,00
Conversione per quotazione mancante da	econom.	a	econom.	1,00

valore 1.443,75 €



## Pioltello (MI)

Via Lombardia, 24, 20096 Pioltello MI, Italia

### ZONA RIVOLTANA, D ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semiperiferia

Abitazioni Civili

Passa a Borsino PRO



## Quotazioni Immobiliari di Zona

  
Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**

  
Quotazioni  
**Uffici & Negozi**

  
Quotazioni  
**Box & Posti auto**

  
Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro **7,19**

Valore medio  
Euro **7,92**

Valore massimo  
Euro **8,64**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valuta subito questo immobile



### **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **4,35**

Valore medio

Euro **5,11**

Valore massimo

Euro **5,88**

Valuta subito questo immobile



### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **5,36**

Valore medio

Euro **6,01**

Valore massimo

Euro **6,65**

Valuta subito questo immobile

**Rëxer** *Vendi la tua casa  
a chi la sta già sognando.*

## **Esperti** di Zona



**Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?**

Collabora con noi

INFORMAZIONI

## **Servizi** Immobiliari



**Valutazioni Certificate**

A partire da 150 €

PROCEDI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > PIOLTELLO

## Piochetto (MI)

Via Lombardia, 24, 20096 Piochetto MI, Italia

### ZONA RIVOLTANA, D ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semiperiferia

Abitazioni Civili

Passa a Borsino PRO



📍 **Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi

Città Studi

Leaflet | © OpenStreetMap

## Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro **2.209**

Valore medio  
Euro **2.408**

Valore massimo  
Euro **2.607**

Valuta subito questo immobile



☆☆

### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo  
Euro **1.871**

Valore medio  
Euro **2.046**

Valore massimo  
Euro **2.221**

Valuta subito questo immobile



### **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro **1.409**

Valore medio  
Euro **1.603**

Valore massimo  
Euro **1.797**

Valuta subito questo immobile



### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
Euro **1.621**

Valore medio  
Euro **1.808**

Valore massimo  
Euro **1.996**

Valuta subito questo immobile

**Rëxer**

Vendi la tua casa  
a chi la sta già sognando.

## **Esperti** di Zona



### Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

## **Servizi** Immobiliari



### **Valutazioni Certificate**

A partire da 150 €

PROCEDI

Principali coefficienti di merito					
Stato locativo	Contratto	Coeff. di merito		APPLICATO	
Abitazioni libere		0%		0%	
Abitazioni locare a canone libero	con durata quadriennale	-20%			
Abitazioni locare stagionalmente per brevi periodi		-5%			
<b>Piano</b>	<b>Con Ascensore</b>	<b>Senza Ascensore</b>			
Seminterrato	-25%	-25%			
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)			
Piano 1°	-10%	-10%			
Piano 2°	-3%	- 15%			
Piano 3°	0%	-20%		-20%	
Piano superiori	+ 5%	-30%			
Ultimo piano	+10%	-30%			
Attico	+ 20%	- 20%			
<b>Stato di conservazione</b>	<b>Coeff. di merito</b>				
Da ristrutturare	-10%			-10%	
Buono stato	0%				
Ristrutturato	+5%				
Finemente ristrutturato	+10%				
Nuova costruzione	+10%				
<b>Luminosità</b>	<b>Note</b>	<b>Coeff. di merito</b>			
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%			
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%			
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%		0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%			
<b>Esposizione e vista</b>	<b>Coeff. di merito</b>				
Esterna panoramica	+10%				
Esterna	+5%			5%	
Mista	0%				
Interna	- 5%				
Completamente interna	-10%				
<b>Edificio</b>	<b>Ottimo stato</b>	<b>Normale</b>	<b>Scadente</b>		
1 - 20 anni	0%	0%	-5%		
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%		
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%	0%	
<b>Riscaldamento</b>	<b>Coeff. di merito</b>				
Autonomo	+5%				
Centralizzato	0%			0%	
Centralizzato con contabilizzatore	+2%				
Assente	-5%				
				<b>Decurtazione/Incremento</b>	<b>-25%</b>
Valore minimo	1.871,00 €				
Valore massimo	2.221,00 €				
Valore medio	2.046,00 €			<b>Valore di stima</b>	<b>1.534,50 €</b>