

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 980/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. M.G. CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Sedriano, via E. De Amicis n°72



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Sedriano via Edmondo De Amicis n°72

Categoria: A/4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 5 particella 12 subalterno 706

via Edmondo De Amicis n°72, piano 1

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato da [REDACTED], con contratto a far tempo dal 9.1.2019 fino al 2.1.2023, non disdetto pertanto fino al 2.12027, registrato preso l'Agenzia delle Entrate di Magenta il 3.1.2019 al n°23 serie 3T (vedasi all. 1).

Prezzo al netto delle decurtazioni della quota parte esecutata

da libero: **€ 36.000,00 (trentaseimila euro)**

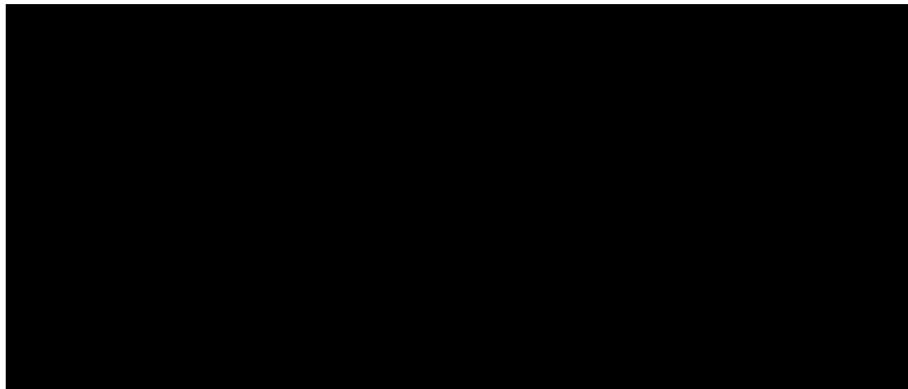
da occupato: **€ 29.000,00 (ventinovemila euro)**

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Sedriano via Edmondo De Amicis n°72, **appartamento** al piano primo, composto da due locali e bagno.

1.1. Quote e tipologia del diritto esecutato



dati identificativi: **foglio 5 particella 12 subalterno 706**

dati classamento: z.c. , cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani, Sup. cat. 42 mq. rend. € 111,04

Indirizzo: via Edmondo De Amicis n°72, piano 1 (all. 2).

Dati derivanti da: scheda catastale n° 60074 del 16.3.2005 (all. 3).

1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

Mapp. 10, altra proprietà, ballatoio comune e sub. 705.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 4)

In Comune di Sedriano

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie.

Collegamento alla rete mobile: vicinanze Milano-Torino e S.S. per Malpensa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 5)

Edificio a corte di due piani fuori terra, con cortile interno delimitato da porticato.

- struttura: pilastri in mattoni con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonacate;
- accesso: cancello in ferro che immette nella corte;
- scala interna: a rampa lineare con gradini in pietra e ballatoio a sbalzo in cls con parapetto in ferro;
- portineria: non presente;
- cortile comune: ghiaia di fiume dilavata;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 6)

Il bene è composto da due locali e bagno.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle grés mentre in bagno piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro semplici;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile (in antibagno), tazza, bidet e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri con presenza di ammaloramenti (vedasi all. fot.7).

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta nessuna certificazione nella banca dati CENED.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato da [REDACTED] con contratto a far tempo dal 9.1.2019 fino al 2.1.2023, non disdetto pertanto fino al 2.12027, registrato preso l'Agenzia delle Entrate di Magenta il

3.1.2019 al n°23 serie 3T (vedasi all. 1).

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.8), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] ha acquistato il bene esecutato da [REDACTED] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pavia al n° 16718/9368 part. del 29.7.2005 (all. 9).

Non esistono passaggi di proprietà nel ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

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

nessuna

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

- **Iscrizioni**

-ipoteca per € 230.000 a favore di Banca Popolare di Intra soc. Coop. p.a.. contro [REDACTED] scritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 16719/4590 part. del 29.7.2005.

6 CONDOMINIO

Lo stabile non ha gestione condominiale.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dagli accessi eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Sedriano, lo scrivente ha potuto appurare che non sono presenti titoli edilizi afferenti al bene esecutato; inoltre, come si evince dalla comunicazione dell'Ufficio Tecnico (all.10), negli archivi comunali non vi sono atti di fabbrica originari.

7.2 Conformità edilizia:

Per quanto precedentemente premesso, in assenza di qualsiasi titolo edilizio, a titolo cautelativo, lo scrivente ritiene che l'ipotetico acquirente debba presentare un'istanza per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.075 a titolo obblativo; ai predetti costi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione dell'istanza comunale pari a € 2.500.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda catastale n° 60074 del 16.3.2005 (all. 3).

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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale londa circa	Coeff.	Superficie equivalente londa circa
Abitazione	Sup. londa di pavimento	37,87	100%	37,87

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore dei beni, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Al valore individuato pari a 1.500 €/mq., si ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione sia in ragione dello stato di manutenzione pari al 10%, sia per lo stato occupativo, pari al 20%. L'applicazione dei predetti coefficienti di riduzione aggiorna il prezzo unitario a 1.080 €/mq.

Il bene risulta occupato con titolo opponibile alla procedura, pertanto, si ritiene che al probabile valore del bene stimato come libero, si debba applicare un coefficiente di riduzione pari al 20%.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2024 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile

valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

9.2 Valutazione libero

37,87 mq x 1.080 €/mq = € 40.899,60

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia
per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 2.044,98

- Sanatoria edilizia. - € 3.075,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova libero: € 35.779,62

Arrotondato a € 36.000,00 (trentaseimila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esegutato libero.

9.3 Valutazione occupato

€ 36.000,00 – 20% = € 28.800,00

che arrotondato a € 29.000,00 (ventinovemila euro) rappresenta il valore a base d'asta del bene occupato.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come già precedentemente indicato, si è potuto appurare che l'immobile è occupato con
contratto di locazione opponibile alla procedura, a far tempo 9.1.2019 fino al 2.1.2023, non disdetto
pertanto fino al 2.1.2027, (all.1) da cui si evince che il canone annuo è pari a € 4.200.

Con riferimento ai valori di mercato riscontrati e alla natura del bene, lo scrivente ha potuto
appurare che il canone suddetto risulta congruo, in considerazione che i prezzi annuali medi di
locazione a Sedriano, sono pari a circa €/mq. 72, pertanto:

€/mq. 72 x 37,87 mq. = € 2.726,40 < € 4.200 da contratto di locazione.
* * * *

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo
scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida
dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

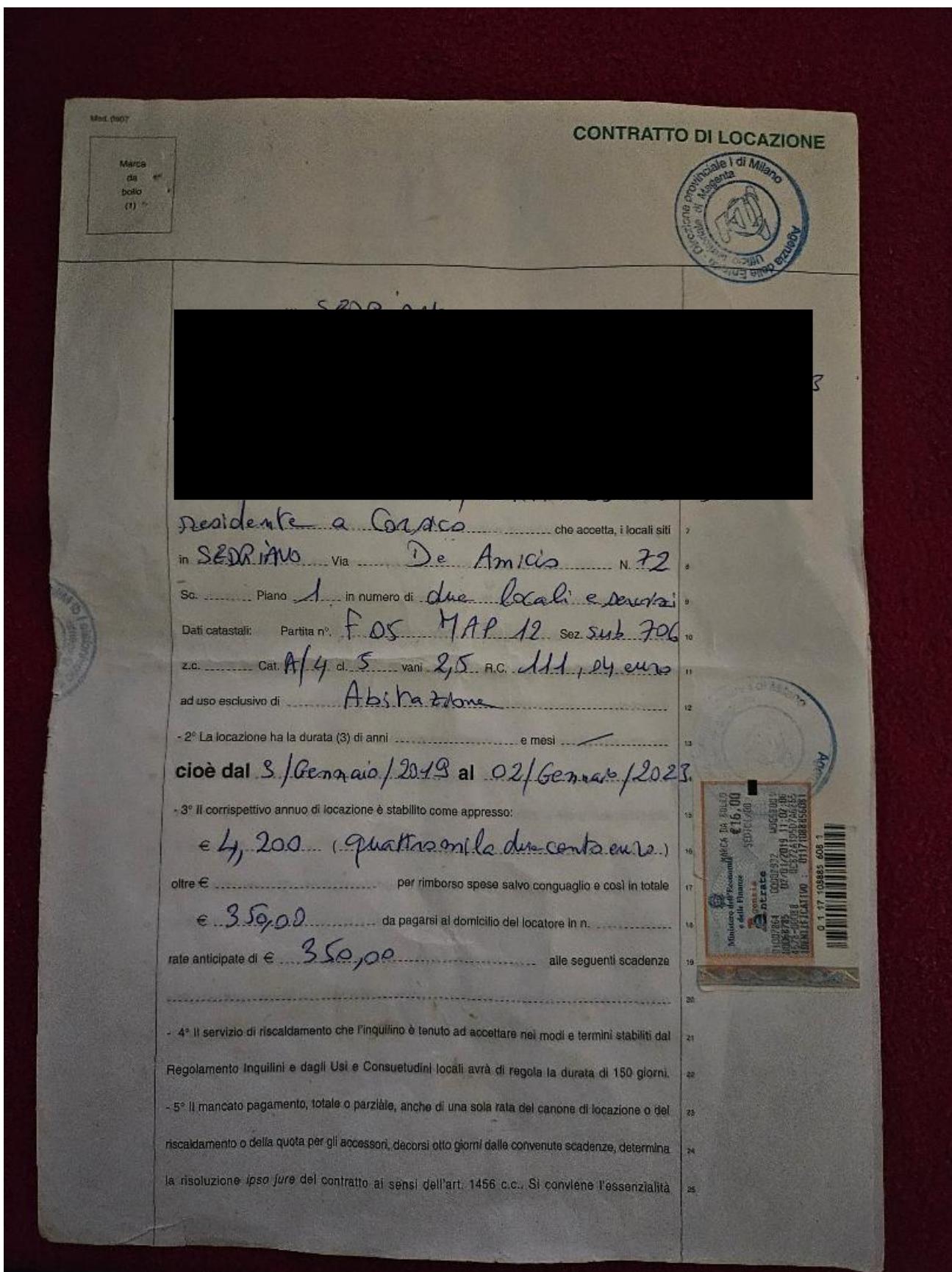
Milano, 2.7.2025

L'Esperto alla stima
Ar [REDACTED]

Si allegano:

- 1- Contratto di locazione;
- 2- Visura catastale fg. 5; mapp. 12; sub. 706;
- 3- Scheda catastale n° 60074 del 16.3.2005;
- 4- Foto aeree;
- 5- Allegati fotografici fabbricato;
- 6- Allegati fotografici appartamento;
- 7- Foto ammaloramenti;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Atto provenienza;
- 10- Comunicazione Ufficio Tecnico;
- 11- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

Allegato 1





del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Sulle somme non pagate il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti percentuali.

- 6° Le parti convergono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento (v. art. 1).

- 7º Il locatore si riserva di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere o nella

festività infrasettimanali ed, eventualmente, di sopprimere il servizio portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

- 8° È fatto espresso divieto di sub-locale o comodare, in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente articolo determina, insieme alla rimborso-

- 9° L'inquilino dichiara di aver trovato i locali affittagli in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c.

10° L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza

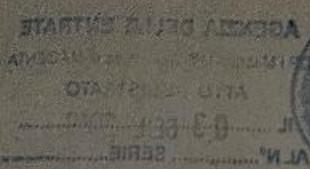
soluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. I miglioramenti le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salvo, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.

11° Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico dell'inquilino.

12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, il quale, per rivalersi, ha la
colta di chiedere al conduttore un aumento del canone non superiore all'interesse legale sul capitale
impiegato nella esecuzione delle opere.

^{3°} Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli fatto di terzi e segnatamente...

- 14° In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettifico dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1602 c.c.



dalla data di comunicazione.

- 15° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.
 - 16° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o indoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c..
 - 17° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.
 - 18° Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e sopratasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.
 - 19° L'Inquilino dichiara di conoscere e accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli Inquilini" del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1466 c.c..
 - 20° Alla prima scadenza del contratto il locatore ha la facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi. Alla stessa scadenza il conduttore ha la facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. senza necessità di comunicare il motivo.
 - 21° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura



AGENZIA DELLE ENTRATE

ADP I Milano - Uff. Territoriale di MAGENTA

ATTO REGISTRATO

IL 03 GEN. 2010

AL N° 23 SERIE 37

76
77
78
79
80
81
82
83
A MEZZO

per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

-22° Il conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R..

*Il conduttore dichiara di aver ricevuto le
impostazioni e la documentazione comprensiva
dell'attestato A.P.E. in ordine all'attestazione
della presentazione energetica degli edifici
e dichiara che ha accettato i locali
nelle condizioni che ci sono. E che sono*

0
91
92
93
94
95
96
97
NOTIFICA ALL'AUTORITÀ LOCALE P.S. IN DATA





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/04/2025
Ora: 12:23:42
Numero Pratica: T190672/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/04/2025

Dati identificativi: Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**
Foglio 5 Particella 12 Subalterno 706

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**
Foglio 5 Particella 12

Classamento:

Rendita: **Euro 111,04**
Categoria **A/4^{a)}**, Classe 5, Consistenza **2,5 vani**
Foglio 5 Particella 12 Subalterno **706**
Indirizzo: VIA DE AMICIS n. 72 Piano 1
Dati di superficie: Totale: **42 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **42 m²**

> **Intestati catastali**

➤ 1.

na [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

dal 16/03/2005
Immobile attuale
Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**
Foglio 5 Particella 12 Subalterno 706

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/03/2005 Pratica n. MI0250631 in atti dal 16/03/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 60074.1/2005)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SEDRIANO (I566) (MI)**
Foglio 5 Particella 12 Subalterno **703**
Foglio 5 Particella 12 Subalterno **704**

> Indirizzo

 dal 16/03/2005 al 31/08/2011

Immobile attuale

Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**

Foglio 5 Particella **12** Subalterno **706**

VIA EDMONDO DE AMICIS n. 72 Piano 1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/03/2005 Pratica n. MI0250631 in atti dal 16/03/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 60074.1/2005)

 dal 31/08/2011

Immobile attuale

Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**

Foglio 5 Particella **12** Subalterno **706**

VIA DE AMICIS n. 72 Piano 1

VARIAZIONE TOponomastICA del 31/08/2011
Pratica n. MI0967170 in atti dal 31/08/2011
VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 401127.1/2011)

> Dati di classamento

 dal 16/03/2005 al 16/03/2006

Immobile attuale

Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**

Foglio 5 Particella **12** Subalterno **706**

Rendita: **Euro 111,04**

Categoria **A/4^a**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/03/2005 Pratica n. MI0250631 in atti dal 16/03/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 60074.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal 16/03/2006

Immobile attuale

Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**

Foglio 5 Particella **12** Subalterno **706**

Rendita: **Euro 111,04**

Categoria **A/4^a**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2006
Pratica n. MI0172350 in atti dal 16/03/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17206.1/2006)

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

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SEDRIANO (I566) (MI)**

Foglio 5 Particella **12** Subalterno **706**

Totale: **42 m²**

Totale escluse aree scoperte : **42 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/03/2005, prot. n. MI0250631

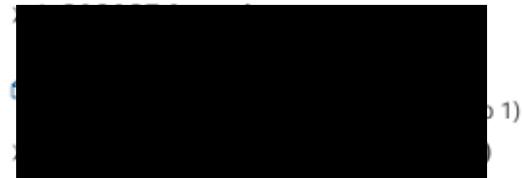


Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/04/2025
Ora: 12:23:42
Numero Pratica: T190672/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SEDRIANO (I566)(MI) Foglio 5 Particella 12 Sub. 706



dal 19/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/03/2005
Pratica n. MI0250631 in atti dal 16/03/2005
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 60074.1/2005)

2. Atto del 19/07/2005 Pubblico ufficiale TORNAMBE'
MASSIMILIANO Sede CINISELLO BALSAMO (MI)
Repertorio n. 6017 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 9368.1/2005 Reparto
PI di PAVIA in atti dal 01/08/2005

Visura telematica

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Allegato 3

Data: 28/04/2025 - n. T193755 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E

Dichiarazione protocollo n. MII0250631 del 16/03/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sedriano

VIA DE AMICIS EDMONDO

civ. 72

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 12

Subalterno: 706

Compilata da:

PASTORINO PIETRO

Iscritto all'albo:

Geometri

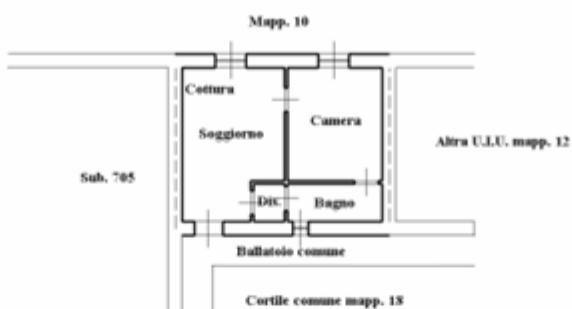
Prov. Milano

N. 8572

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = 3.20



Ultima planimetria in atti

Data: 28/04/2025 - n. T193755 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 4





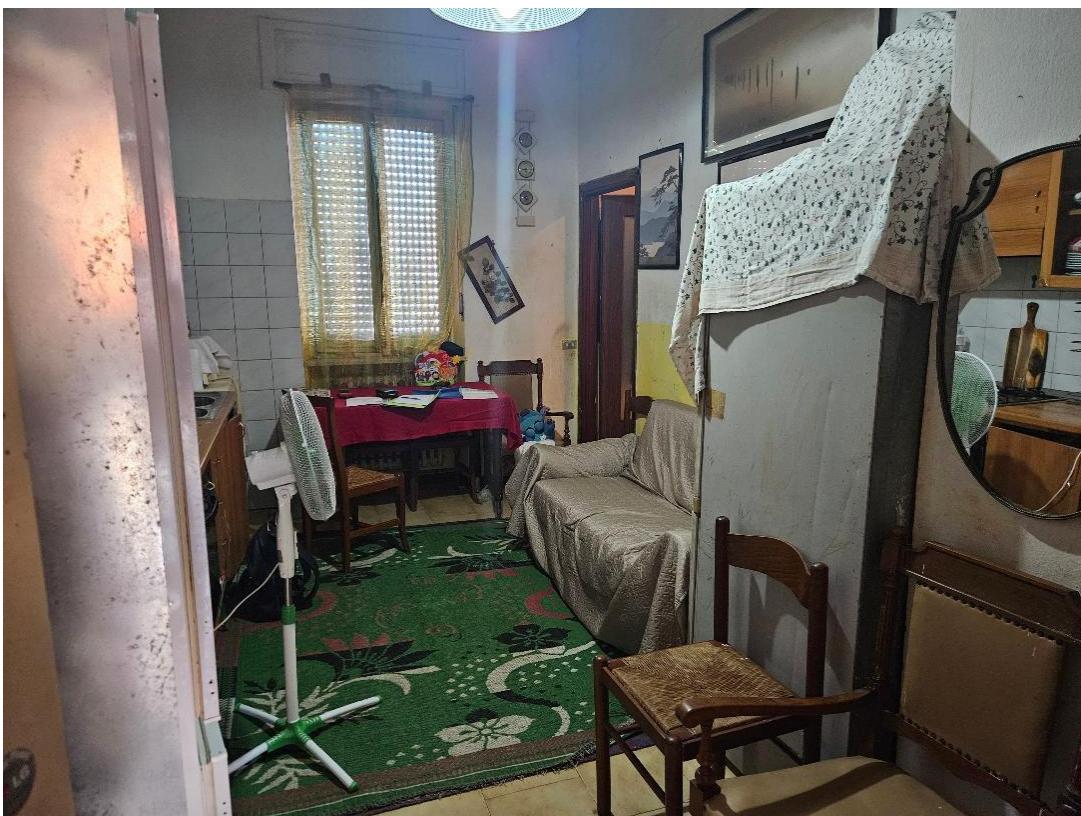
Allegato 5

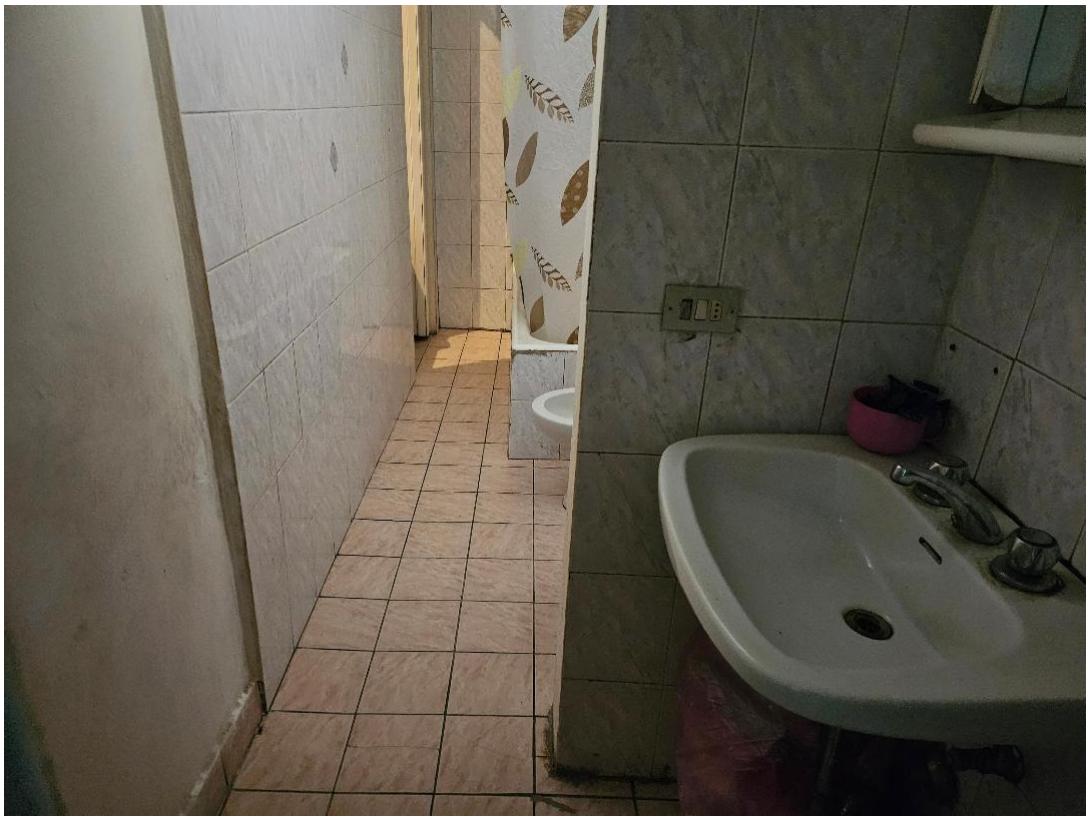






Allegato 6





Allegato 7





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PAVIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/07/2025 Ora 11:10:12
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T60083 del 01/07/2025

per immobile

Motivazione atti giudiziari

Richiedente RSSDNC per conto di RSSDNC65P08C573E

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SEDRIANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 5 - Particella 12 - Subalterno 706

Periodo da ispezionare: dal 21/10/2004

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 21/10/2004

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/09/1987 al 30/06/2025

Elenco immobili

Comune di SEDRIANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00012 Subalterno 0706

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/07/2005 - Registro Particolare 9368 Registro Generale 16718
Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 6017/2463 del 19/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/07/2005 - Registro Particolare 4590 Registro Generale 16719
Pubblico ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 6018/2464 del 19/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - Registro Particolare 13390 Registro Generale 18932
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 21285 del 30/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2/27

Repertorio n. 6017/2463

VENDITA

[REDACTED]

In data 16 settembre 2003 in corso di rinnovo,
- pertanto l'acquisto in oggetto è ammissibile ai sensi della Legge
06.03.1998 n. 40, di seguito denominato anche "Parte Acquirente"
che acquista

Il seguente bene sito in Comune di Sedriano, Via Edmondo De Amicis n. 72, e precisamente:
- appartamento al primo piano di due locali e servizio.
Quanto sopra è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sedriano
al foglio 5 (cinque), mappale 12 (dodici), subalterno 706 (settecentosei),
Via De Amicis Edmondo n. 72, piano 1, categoria A/4, classe 5, vani 2,5,
Rendita Catastale Euro 111,04, giusta denuncia di variazione registrata
all'UTE di Milano in data 16 marzo 2005, protocollo n. MI0250631, con la
quale sono stati soppressi i subalterni 703 e 704 e creati i subalterni 705 e
706.

Coerenze: proprietà di terzi da due lati, ballatoio comune e subalterno 705.
Salvo altri e come meglio in fatto.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli
enti e parti comuni dell'intero edificio condominiale, ivi compreso il cortile
al mappale 18 (diciotto), l'andito e la scala.

PREZZO: Le parti dichiarano che il prezzo e' stato convenuto in Euro
92.000,00 (novantaduemila virgola zero zero) prima d'ora pagati e la Parte
Venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo dichiarando di
nulla più avere a pretendere per qualsiasi titolo o causa, rinuncia
all'ipoteca legale ed esonera il competente Conservatore dei Registri
Immobiliari da responsabilità al riguardo.

Provenienza: Il bene in oggetto è pervenuto alla Parte Venditrice in forza
di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Flavio Cantoni
di Magenta in data 25 giugno 1973 repertorio n. 11109, registrata a
Magenta il 13 luglio 1973 al n. 3244 vol. 152 e trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 23 luglio 1973 ai
n.r 5682/4446; scrittura che la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere
ed accettare e che si ha qui come integralmente trascritta e riportata.

1) La vendita e' fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto
in cui il bene si trova, con tutte quante le inerenti pertinenze, accessioni,
servitu' apparenti e non.

2) Proprieta', possesso e godimento si trasferiscono da oggi, per cui da
oggi in avanti saranno a favore e carico della Parte Acquirente vantaggi
ed oneri.

3) Garantisce la Parte Venditrice la proprieta' e libera disponibilita' del

REGISTR.
in data 2003
al n. 6017/2463
serie 1
per esatti



bene venduto e la sua liberta' da diritti di prelazione a terzi spettanti, da pregiudizievoli trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

4) Tutte le spese inerenti e conseguenti a questo atto sono a carico della Parte Acquirente.

Le parti dichiarano che tra loro non esiste rapporto di parentela in linea retta.

5) **Al sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni** la Parte Venditrice, consapevole delle sanzioni penali cui puo' andare incontro, in caso di dichiarazione mendace ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, attesta:

- che le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l'unita' immobiliare in oggetto fa parte, sono state iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;

- dichiara infine che non e' stata posta in essere successivamente alcuna delle opere di cui alla tabella allegata alla L. 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ne' comunque e' intervenuta alcuna trasformazione in contrasto con le normative urbanistiche.

6) Ai fini dell'art. 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (e delle altre disposizioni che vi fanno richiamo), la Parte Acquirente, qui espressamente dichiara che ne sussistono i presupposti e che ricorrono tutte le condizioni richieste dalla nota II-bis a tale articolo ed all'uopo dichiara:

- che la porzione di fabbricato acquistata e' ubicata nel Comune dove stabilirà, entro diciotto mesi da oggi, a pena di decadenza, la propria residenza;

- di non essere titolare esclusiva, neppure in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui e' situato l'immobile in oggetto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni sull'acquisto della prima casa disposte dalle norme legislative a partire dalla Legge 22 aprile 1982 n. 168.

Le parti dichiarano che la porzione di casa in contratto e' destinata ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

La Parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza delle conseguenze fiscali derivanti dalle dichiarazioni mendaci ovvero dal trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito del bene in contratto prima del decorso del termine di cinque anni da oggi.

7) **Al sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151** le parti dichiara-

8) Al sensi dell'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito con modificazioni nella Legge 13 maggio 1988 n. 154, successive modifiche ed integrazioni, le parti chiedono l'applicazione della valutazione automatica di cui all'art. 52 comma 4 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, per

la determinazione del valore dell'unità immobiliare urbana oggetto della presente scrittura, a cui è stata attribuita la rendita catastale proposta per gli effetti di cui al D.M. 19 aprile 1994 n. 701.

9) I sottoscritti autorizzano il Notaio autenticante a conservare la presente scrittura a raccolta tra i suoi atti.

[REDACTED] Repertorio n. 6017

Raccolta n. 2463

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

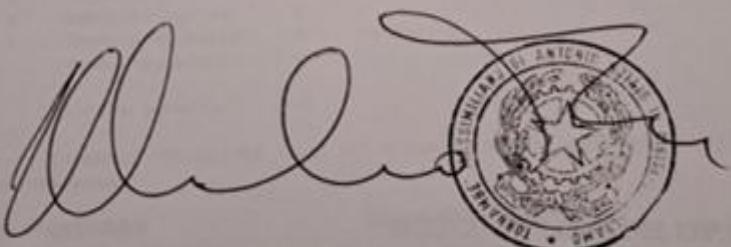
Certifico io sottoscritto dr. Massimiliano Tornambe' notaio in Cinisello

[REDACTED]
della cui identità personale io notaio sono certo, previa rinuncia fra loro d'accordo e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce ed a margine della scrittura che precede; attesto altresì io notaio che la Parte Venditrice, richiamata sulla responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ha reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di cui sopra.

In Milano, Via Cusani n. 16, il giorno diciannove luglio duemilacinque.

F.to: Massimiliano Tornambè

E' copia conforme all'originale, munito delle prescritte firme, esistenti nei miei atti.
Dalla mia residenza 25/7/05



The image shows a handwritten signature "Massimiliano Tornambè" written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO AUTENTICO", "REPUBBLICA ITALIANA", and "TORNAMBÈ". The date "25/7/05" is also visible on the stamp.

Allegato 10

Da: Sabrina Polzato (sabrina.polzato@comune.sedriano.mi.it)

A:

Cc: territorio@comune.sedriano.mi.it

Data: martedì 1 luglio 2025 alle ore 16:24 CEST

Buongiorno [REDACTED]

in riferimento alla richiesta di accesso atti di via De Amicis 72 [REDACTED], sono ad informarla che con i dati da lei forniti e dalle ricerche effettuate e a lei trasmesse non è possibile individuata pratiche edilizie depositate agli atti.

Rimango in attesa di Vs risposta per ritenere evasa la pratica .

Cordialmente

Geom. Sabrina POLZATO

Comune di Sedriano

Servizio Edilizia/Urbanistica

Area III AMBIENTE, URBANISTICA e MANUTENZIONI

Via Fagnani,35 - 20018 Sedriano (MI)

Tel. 02/903.98.353

e-mail PEC: comune.sedriano@postemailcertificata.it

sito web: www.comune.sedriano.mi.it

Da [REDACTED]

Inviato: lunedì 30 giugno 2025 13:40

A: Sabrina Polzato <sabrina.polzato@comune.sedriano.mi.it>

Oggetto: Re: R: accesso atti

Buon giorno Geometra, ho visto la DIA che mi ha inviato ma riguarda un'unità immobiliare al piano terra, invece quella oggetto della procedura è localizzata al piano primo. Mi faccia sapere se risultano altre pratiche a carico del bene esecutato ovvero se ha l'atto di fabbrica originario.
Nel ringraziare, porgo cordiali saluti.

