



DEPOSITATO PCT
15/05/2024

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.B1B4@PAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
con avv. [REDACTED]

Contro 1/[REDACTED]

RGE. 690/2023

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

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

UDIENZA DEL 22.05.2024 ore 11.20

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - VIA GIACOMO PUCCINI 2G p 4 ctr





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIOLTELLO VIA GIACOMO PUCCINI 2G p 4 ctr**

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

Dati Catastali: **Foglio: 2 Particella: 581 Sub.: 17**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo dal debitore

Contratti di locazione in essere

In attesa di risposta da AGE

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 80.115,81

da occupato: € 62.772,56





LOTTO 001

(Appartamento mq 66 piano 4 ctr)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A APPARTAMENTO mq 66 piano 4 ctr

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 PIOLTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE VIA GIACOMO PUCCINI 2G p 4 ctr appartamento ad uso abitazione posto al piano 4 ctr composto da 3 locali oltre servizi e 1 balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in totale di piena proprietà dell'immobile di

- 1/1 [redacted] nata in [redacted] [redacted]

Libera di stato al momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Codice: G686) come segue: (in allegato)

Intestati: Proprietà 1/1 di:

- 1/1 [redacted] nata in [redacted] [redacted]

dati identificativi: **Foglio: 2 Particella: 581 Sub.: 17.**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Cons. 3,5 v; Sup. Cat. Tot. mq 66 - Tot. escluse aree scoperte mq. 61; RC. €. 307,29; sez Urbana.

Indirizzo: VIA PUCCINI GIACOMO n. 2 Scala C Piano 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0485460 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 193619.1/2016).

Partita: 1005998

NB: Si precisa che la scala è la G e non la C.

1.4. Coerenze

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





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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

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

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.) Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestra, parco giochi, piscina, polizia, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, spazi verde, supermercato.

Principali collegamenti pubblici:

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

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

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

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

Superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto;

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto;

autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPRONTE 1 MIN PIEDI;

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto;

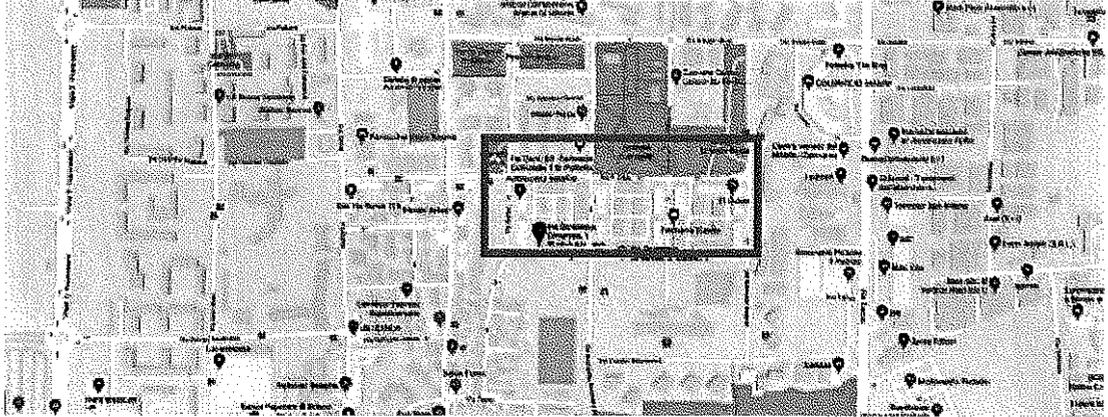
autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi;

autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi;

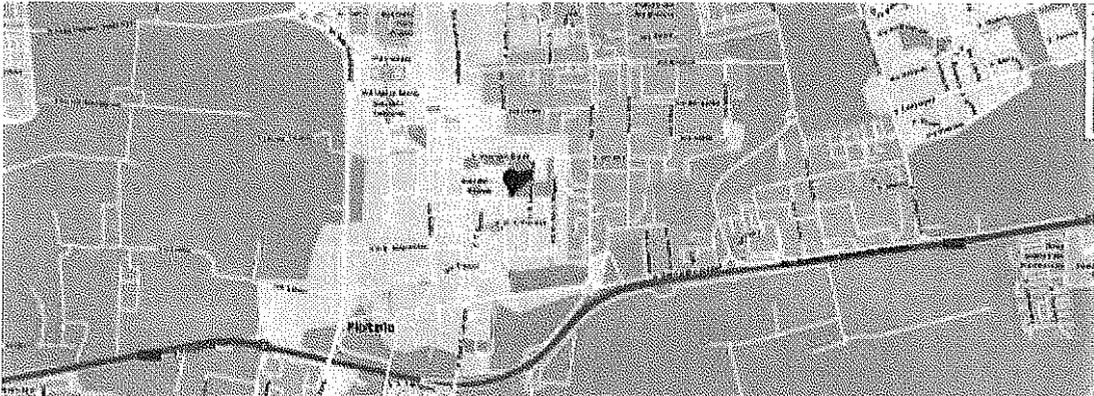




aeroporto LINATE 13 min auto



QUARTIERE SATELLITE PLANIMETRIA



QUARTIERE SATELLITE VISTA DA ALTO

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963, e ristrutturato nelle parti comuni 2022/23 con superbonus 110%.





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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 66 senza accessori

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

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

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra.

L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un corpo esterno (scala G) con affaccio (NSEO) su strada e verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

condizioni di manutenzione dell'appartamento.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 4 ctr con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno cucina abitabile camera e bagno tutti con balcone, unica esposizione su strada verso ovest.

Corpo A:

Appartamento mq 66:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso e pittura lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di seminato di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC nuovi per ECOBONUS 110%, rifacimento balconi, tende da sole, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata nuova per ECOBONUS 110%;
- porte interne: in legno verniciato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente. AUDIO nuovo per ECOBONUS 110%;
- imp. elettrico: sotto traccia;





- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta del riscaldamento a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: MULTISPLIT;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;

2.4. Certificazioni energetiche:

PORTALE CENED NON ACCESSIBILE FINO 28/05/2024 non è possibile verificare la presenza di certificazione energetica post adeguamento impianto x ecobonus.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2024 ad ore 15:45 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Francesco De Zuani si è rinvenuto il debitore esecutato.

L'occupante ha dichiarato di occupare l'immobile con proprio compagno lavoratore a tempo indeterminato.

Il perito è ancora in attesa di verifica da Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il perito è ancora in attesa di verifica da Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

Sarà premura di questo perito integrare la perizia in sede di udienza ex 569 cpc.

4 PROVENIENZA





4.1. Attuali proprietari dal 10/06/2008

1/ [redacted] nata in [redacted] il [redacted]
proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 10/06/2008
In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [redacted] Repertorio
[redacted] del 10/06/2008 in CESANO BOSCONO (MI);
trascritto a Milano 2 in data 19/06/2008 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
A favore: 1/ [redacted]
Contro: 1/1 [redacted]
Prezzo: [redacted]
Prima casa.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio fino al 10/06/2008 il bene era di proprietà di

1/1 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 17/04/1986 al 10/06/2008
per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] di Milano il 17 aprile 1986 n. [redacted]
di repertorio;
registrato a Milano il 22 aprile 1986 al numero [redacted]
trascritto a Milano 2 il 5 maggio 1986 ai numeri [redacted]
A favore: 1/ [redacted]
ai fini della continuità delle trascrizioni, si precisa che in tale atto il venditore risulta così
identificato: [redacted] nato [redacted] il giorno [redacted]
CF: [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio [redacted] Perugia alla data del 31/08/2023, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio *(in all.)* alla data del 01/05/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

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



**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****• Iscrizioni****• Ipoteca volontaria del 10/06/2008**

derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio
[redacted] Repertorio [redacted] del 10/06/2008 in [redacted],

Registrata a Milano 6 in data 16/09/2009 [redacted]

iscritta a Milano 2 il 19/06/2008 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

a favore: 1/1 [redacted]

contro: 1/1 [redacted]

Debitori non datori di ipoteca [redacted] Nato [redacted] F: [redacted]

Importo ipoteca € [redacted] cui [redacted] di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

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

• Pignoramenti**• Pignoramento del 23/06/2023**

UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio [redacted] del 23/06/2023

trascritto a Milano 2 il 08/08/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

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

in favore di: 1/1 [redacted] Sede [redacted] CF [redacted]

Per l'importo di [redacted] e interessi e spese.

Altre trascrizioni: nessuna

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

Eventuali note/osservazioni:

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio CAPROTTI che ha fornito le informazioni che seguono *(in*





all)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,57

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie ultimi 2 anni Euro 1.600,00

Spese straordinarie – fonometrie per passaggio tubazioni acqua per contatori singoli Euro 512,96

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 1.751,66

Cause in corso: 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.

Debito totale € 2.264,62

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ACCESSIBILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

Classe paesaggistica: 2

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto





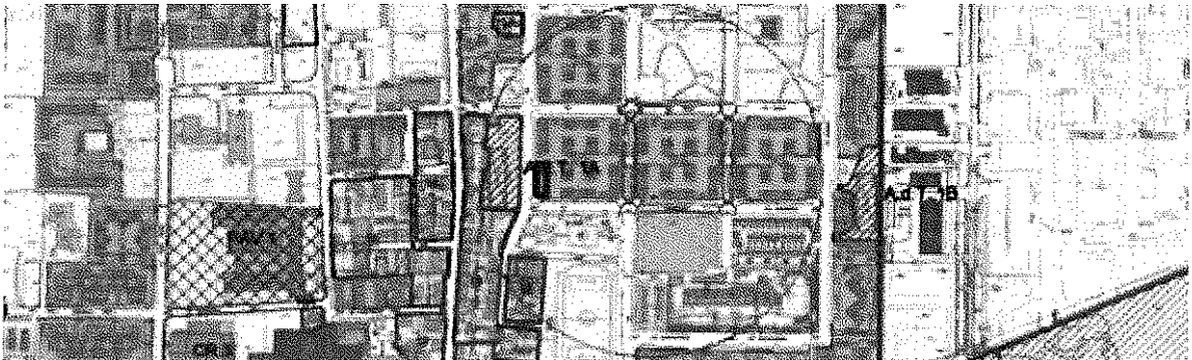
a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I.; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

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

Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difforni, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA





7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

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

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME** per differente partizione interna

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME.**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

9 CONSISTENZA

9.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

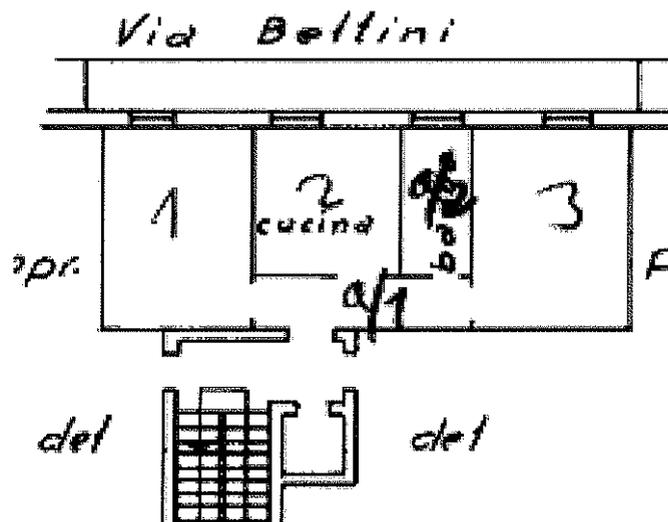
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare





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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	66,00	1	66,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,20	0,25	1,80
TOT		73,20		67,80



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

10 STIMA

10.1 Criterio di stima

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





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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

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

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

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

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





europeo.

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

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

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

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

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

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

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

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, "Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti,





passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.

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

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

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

Compravendite e affitti nel settore non residenziale

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

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

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

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

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

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

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

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

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

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai





parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

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

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

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

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

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

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

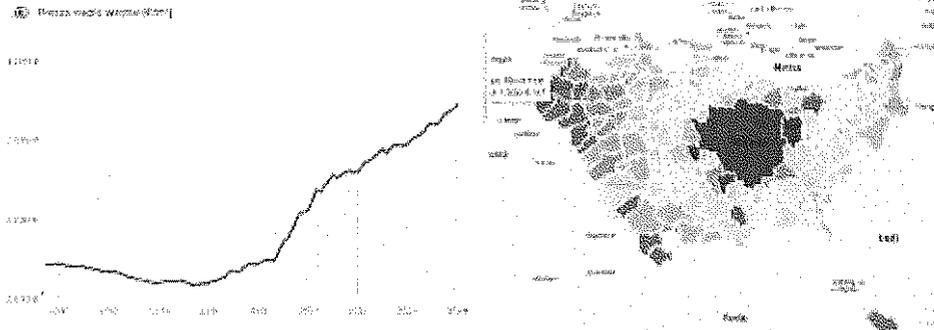
ra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m²).

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

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.724 al metro quadro, con un aumento del 7,04% rispetto a Gennaio 2023 (3.479 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 3.724 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.368 al metro quadro.

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





Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 23,13 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 6,17 al mese per metro quadro.

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

Pioltello, con una popolazione di 36.271 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limito, Rugacesio, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 209 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.229 annunci immobiliari, di cui 1.136 in vendita e 93 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.585 €/m² e 3.015 €/m² per la compravendita e tra 5,6 €/m² mese e 10,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.050 €/m²) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m² ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Pioltello è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.275 €/m² e 2.705 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.050 €/m², quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 446% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Rugacesio (2.180 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.410 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 3.015 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.585 €/m²).



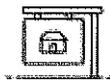


zona	vendita
Limite	€ 2.200 /m ²
Rugacesio	€ 2.150 /m ²
San Felice	€ 2.400 /m ²
Seggiano	€ 2.200 /m ²

Dinamica dei prezzi a Pioltello e quotazioni immobiliari per tipologia

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

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



Vendita

2.100 €/m²da 974 €/m² a 5.377 €/m²

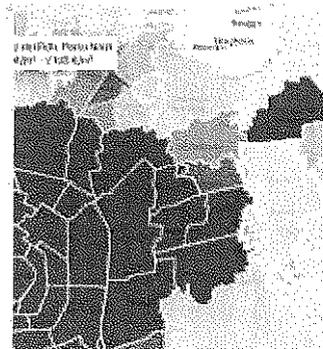
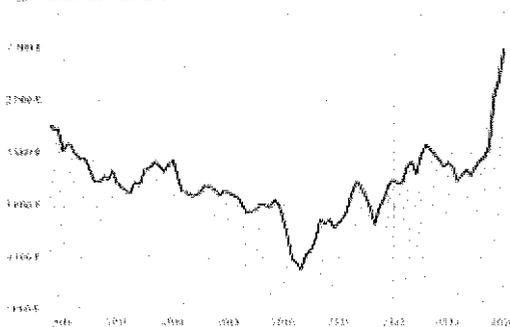
Affitto

12,87 €/m²da 6,17 €/m² a 23,13 €/m²

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.100 al metro quadro, con un aumento del 11,64% rispetto a Gennaio 2023 (1.881 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.100 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 al metro quadro.

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

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

Prezzo medio vendita (€/m²)



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

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

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

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

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:





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

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

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: PIOLTELLO Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (q.m)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L.m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni ECON	Conservato	2400	3850	1	8,3	10	1
Abitazioni ECON	Normale	1800	2350	1	5,7	9,2	1
Abitazioni ECON COSTRUTTORE	Conservato	1700	2000	1	5,9	7	1
Abitazioni ECON COSTRUTTORE	Normale	1300	1650	1	4,7	6,8	1
BOX	Normale	750	1200	1	3,3	5,7	1

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2023.

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 167943e



PROVINCIA SETTORE EST. PIOLTELLO PERIFERIA

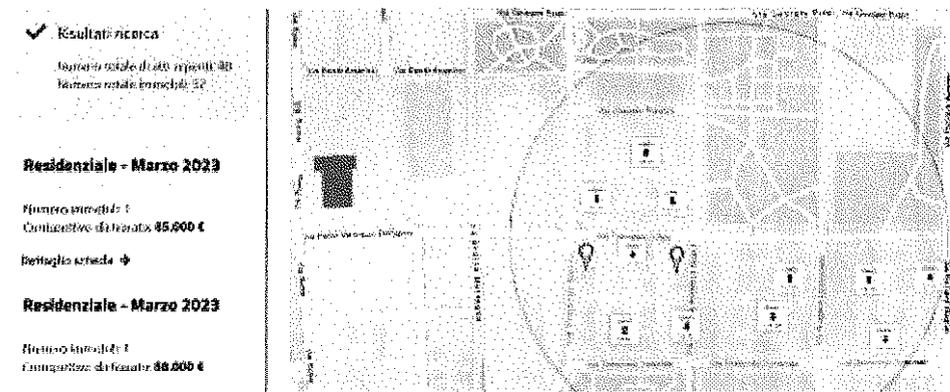
Tipologia: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

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

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. 1.646,21

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



Prezzo venduto €/mq: 1.420,47

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

Prezzo aggiudicato €/mq: 1.016,40

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022. I-II-III_IV trimestre 2023

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

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

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





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

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

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

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

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ASTE IMMOBILIARI - PIOLTELLO SATELLITE.

10.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	66,00	€ 1.279,00	€ 84.414,04
BALCONE	1,80	€ 1.279,00	€ 2.302,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.716,25
Valore corpo			€ 86.716,25
Valore complessivo intero			€ 86.716,25
Valore complessivo diritto e quota	67,80	1	€ 86.716,25

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del GE (5%)	4.335,81 €	- 4.335,81 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	2.264,62 €	- 2.264,62 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.181,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		62.772,56 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		80.115,81 €





11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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

Milano li 01/05/2024;

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- | | |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ALL 1 | Certificati anagrafici |
| ALL 2 | Verifica assenza contratti affitto; Spese condominio- insolute ultimo biennio |
| ALL. 3 | Planimetrie catastali dei beni |
| ALL 4 | Elenco trascrizioni pignoramenti – stampa ispezioni. Note di iscrizione e trascrizione |
| ALL. 5 | Visura storica catastale dei beni |
| ALL 6 | Attestazione invii relazione alle parti |
| ALL. 8 | Pratiche edilizie/urbanistiche |
| ALL. 9 | Verbale sopralluogo |





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.S184@DAMILANO.IT

ALL 1 Certificati anagrafici



Città di Pioltello
Città Metropolitana
di Milano

N. 5066

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

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

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di



Iscritta in APR il 10/07/2008 per IMMIGRAZIONE da COLOGNO MONZESE (MI) Pratica
Numero 807

· Residente in VIA PUCCINI GIACOMO 2 Sc. G a oggi

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

PIOLTELLO, 03 maggio 2024



L'Ufficiale d'Anagrafe



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



COMUNE DI PIOLTELLO

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PIOLTELLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome T [REDACTED]
Nome [REDACTED]

Risulta nata il 24/02/1963 in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta di stato libero.

Data 03/05/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIOLTELLO

[REDACTED]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



COMUNE DI PIOLTELLO

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PIOLTELLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

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

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
nata il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [REDACTED])

Data 03/05/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIOLTELLO

[REDACTED]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



Città di Pioltello
Città Metropolitana
di Milano

N. 5076

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

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

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Nato a 

Iscritto in APR il 10/07/2008 per IMMIGRAZIONE da COLOGNO MONZESE (MI) Pratica
Numero 807

· Residente in VIA PUCCINI GIACOMO 2 Sc. G a oggi

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

PIOLTELLO, 03 maggio 2024



L'Ufficiale d'Anagrafe


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



Città di Pioltello
Città Metropolitana
di Milano

N. 5078

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

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

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

Iscritto in APR il 05/08/2015 per IMMIGRAZIONE da COLOGNO MONZESE (MI) Pratica
Numero 650

· Residente in VIA PUCCINI GIACOMO 2 Sc. G a oggi

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

PIOLTELLO, 03 maggio 2024



L'Ufficiale d'Anagrafe
[REDACTED]

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



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 2

Verifica assenza contratti affitto IL PERITO E' ANCORA IN ATTESA
Spese Condominiali

Data: 27 aprile 2024, 09:23:26
Da: amministrazioni.caprotti@pec.it
A: 'STEFANIA MAGNI' <magni.8184@oamilano.it>
Oggetto: R: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO ? PEI 690/2023 - Richieste dal CTU

Buongiorno

Si risponde

Non siamo in possesso del certificato del nuovo certificato di agibilità/abitabilità

Quota millesimale 3,57

Spese condominiali scadute ultimi 2 anni Euro 1.751,66

Spese ordinarie ultimi 2 anni Euro 1.600,00

Spese straordinarie – fonometrie per passaggio tubazioni acqua per contatori singoli Euro 512,96

Anno ultima ristrutturazione Edificio Superbonus anno 2022

Non c'è imp. Termico centralizzato

Nessuna pratica edilizia

Il Condominio è dotato di imp. Antincendio

Nessuno scarico pericoloso da noi conosciuto

Nessun pagamento spese da parte di eventuali occupanti l'immobile

Sperando di aver esaudito le Vs richieste

Distinti saluti

Da: STEFANIA MAGNI <magni.8184@oamilano.it>
Inviato: venerdì 26 aprile 2024 20:25
A: amministrazioni.caprotti@pec.it
Cc: ddancap@libero.it
Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO ? PEI 690/2023 - Richieste dal CTU

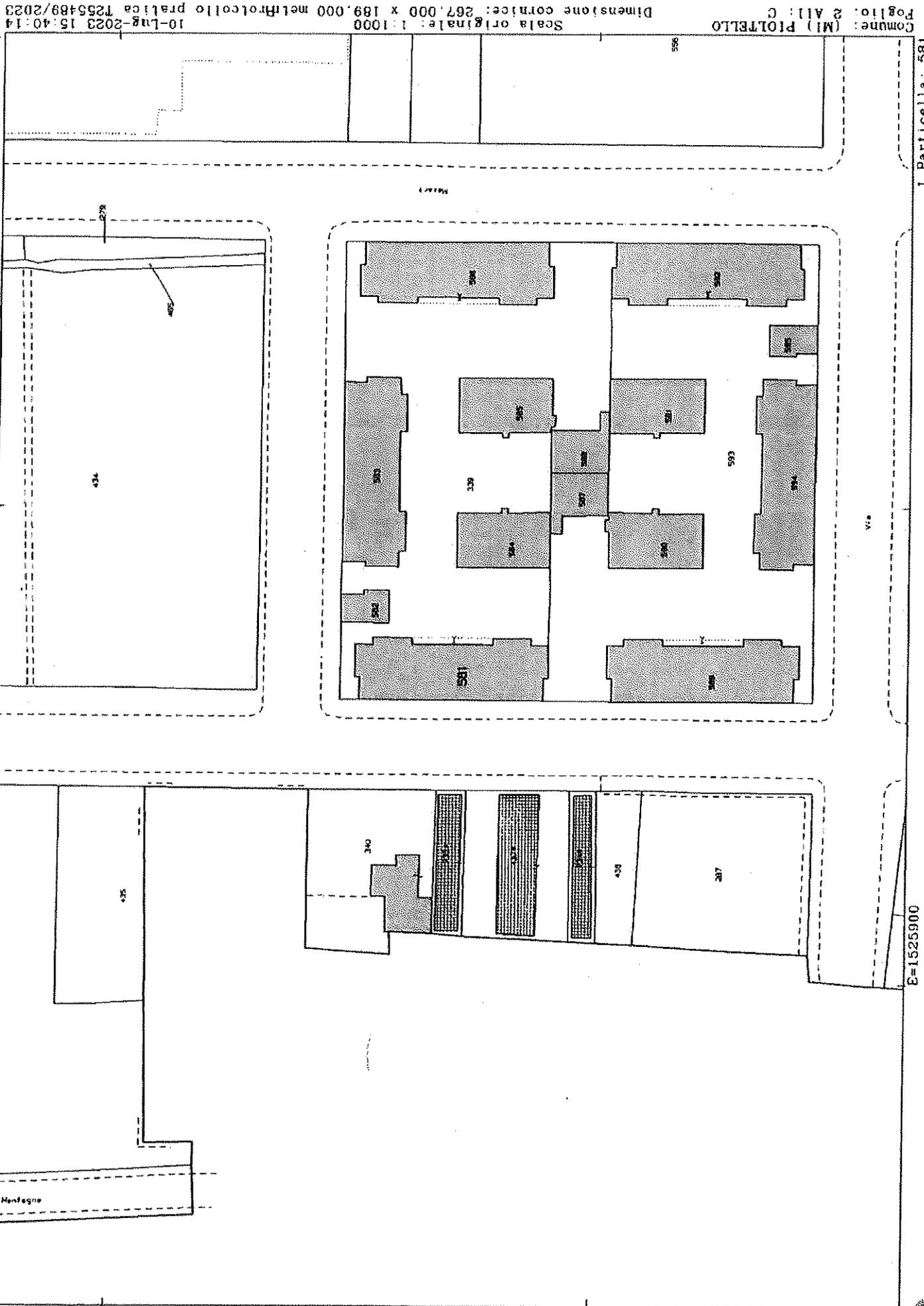
Spett. Amministratore del CONDOMINIO



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 3

Planimetrie catastali dei beni



N=5039300

Comune: (MI) PIOTTELLO
 Foglio: 2 All: C
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri
 Protocollo pratica T55489/2023
 10-Lug-2023 15:40:14

E=1525900

I Particella: 581



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

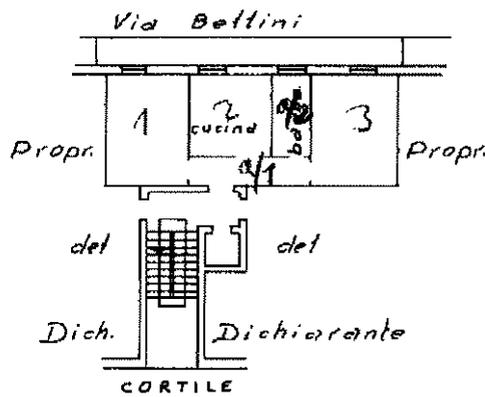
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1949, N. 615)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pioltello Via Bellini - Puccini
Ditta Ima "MILANO" S. a. S. di Galbiati & C.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

BB
0056387

Piano Quarto



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Perito Edile
Pietro Fregona

Iscritto all'Albo dei Periti Industriali
della Provincia di Milano N° 1598

DATA 14 Ottobre 1963

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2024 - Comune di PIOLTELLO(G686) - < Foglio 2 - Particella 581 - Subalterno 17 >
Via PUCCINI GIACOMO n. 2 Scala C Piano 4



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 4

Elenco trascrizioni - pignoramenti - sequestri conservativi

iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

Note iscrizione – trascrizione.

Ispezione telematica

Ispezione n. T62530 del 01/05/2024

per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di PIOLTELLO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 2 - Particella 581 - Subalterno 17

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

27/08/1996 al

30/04/2024

Elenco immobili

Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00581 Subalterno 0017
-

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 10/06/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 10/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 08/08/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio [redacted] del 23/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 196733 del 08/08/2023

Inizio ispezione 08/08/2023 16:53:55

Richiedente LFCFRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 3 del 08/08/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/06/2023

Autorità emittente UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

Numero di repertorio [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

MILANO

Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 2

Particella 581

Subalterno 17

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza -

ECONOMICO

Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI

N. civico 2

Ispezione telematica

Richiedente LFCFRZ

n. T1 196733 del 08/08/2023
Inizio ispezione 08/08/2023 16:53:55
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]
Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. 3 del 08/08/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE LA SIG.RA [REDACTED] E' NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] SI
ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 62530 del 01/05/2024

Inizio ispezione 01/05/2024 18:49:19

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 748 del 19/06/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 10/06/2008
Notaio GUADAGNO SIMONA
Sede CESANO BOSCONI (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 581 Subalterno 17
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO Consistenza 3,5 vani
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2
Scala C Piano 4

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 62530 del 01/05/2024

Inizio ispezione 01/05/2024 18:49:19

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 748 del 19/06/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA IN [REDACTED] IL VENDITORE
INDICA I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DAL NOTAIO
[REDACTED] MILANO IL 17 APRILE 1986 N. [REDACTED] DI REPERTORIO, REGISTRATO A MILANO IL
22 APRILE 1986 AL NUMERO [REDACTED], TRASCRITTO A MILANO 2 IL 5 MAGGIO 1986 AI NUMERI
[REDACTED] FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI. SI PRECISA CHE IN TALE ATTO IL
VENDITORE RISULTA COSI' IDENTIFICATO: [REDACTED] NATO [REDACTED]
[REDACTED] IL GIORNO 16 NOVEMBRE 1952, CODICE FISCALE [REDACTED]

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 62530 del 01/05/2024

Inizio ispezione 01/05/2024 18:49:19

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 749 del 19/06/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 10/06/2008
Notaio [REDACTED]
Sede [REDACTED] (MI)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale [REDACTED] Tasso interesse annuo 6,05% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale [REDACTED]
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 581 Subalterno 17
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI N. civico 2
Scala C Piano 4

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 62530 del 01/05/2024

Inizio ispezione 01/05/2024 18:49:19

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 749 del 19/06/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

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

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA IN [REDACTED] IL SIGNOR [REDACTED] E' NATO IN [REDACTED] ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO LA PARTE MUTUANTE, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO - EX ART. 38 DEL T.U. ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI [REDACTED] (CENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ART. 2 - TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ARTICOLO 3, CIASCUNA DA PAGARSI PUNTUALMENTE E SENZA INTERRUZIONI DI MESE IN MESE FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE MUTUATO. SI ALLEGA ALL'ATTO CHE SI ISCRIVE, SOTTO LA LETTERA "C", IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL PRESENTE MUTUO, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO DECORRERA' DAL 1 LUGLIO 2008. PER IL PERIODO INTERCORRENTE DA OGGI ALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 3 CHE SARANNO PAGATI DALLA PARTE

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 62530 del 01/05/2024

Inizio ispezione 01/05/2024 18:49:19

Richiedente MGNSFN per conto di
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 

Registro particolare n. 

Presentazione n. 749 del 19/06/2008

FINANZIATA IN DATA 30 GIUGNO 2008. IL PAGAMENTO DELLE RATE VERRA' FATTO IN CONTANTI ALLE SCADENZE PATTUITE IN FAVORE DELLA PARTE MUTUANTE PER IL TRAMITE DELLE FILIALI DEL BANCO. E' IN FACOLTA' DELLA PARTE MUTUANTE DI RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. L'IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI VERRA' EFFETTUATA IN BASE AI CRITERI DI CUI ALL'ART. 11 DEL PREDETTO CAPITOLATO. ART. 3 - INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO IL TASSO DI INTERESSE PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, E' FISSATO NELLA MISURA DEL 6,05% (SEI VIRGOLA ZERO CINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO - PARI ALLO 0,5042% (ZERO VIRGOLA CINQUEMILAQUARANTADUE PER CENTO) MENSILE. CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA, COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, SARA' COSTANTE E PARI AD EURO 663,05 (SEICENTOSessantatre' e CINQUE) ECCETTUATA L'ULTIMA RATA COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO. IL MEDESIMO TASSO TROVERA' APPLICAZIONE ANCHE PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC), CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA SUL TASSO EFFETTIVO ANNUO GLOBALE (TAEG) AI SENSI DELL'ART. 122 DEL T.U. E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, SULLA BASE DEL TASSO PER COME SOPRA DETERMINATO E' PARI AL 6,251% (SEI VIRGOLA DUECENTOCINQUANTUNO PER CENTO). ART. 4 - INTERESSI DI MORA L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, SIA DI AMMORTAMENTO SIA DI PREAMMORTAMENTO, E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA INDICATA AL SUCCESSIVO COMMA, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL GIORNO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE FINANZIATA APPROVA SPECIFICAMENTE IL DIRITTO DEL BANCO DI COMPUTARE GLI INTERESSI DI MORA SULL'INTERO IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO O DI PREAMMORTAMENTO SCADUTA E NON PAGATA. IL TASSO DI MORA E' PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, VIGENTE DI TEMPO IN TEMPO, PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI "MUTUI", COSI' COME RILEVATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE CON DECRETO PUBBLICATO IN G.U. R.I., IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE N. 108 DEL 7 MARZO 1996, MAGGIORATO DEL 40% (QUARANTA PER CENTO) E CON ARROTONDAMENTO AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORI. A TITOLO INDICATIVO SI FA PRESENTE CHE IL TEG MEDIO RELATIVO AL TRIMESTRE APRILE-GIUGNO 2008, E' PARI AL 6,04% (SEI VIRGOLA ZERO QUATTRO PER CENTO) E CHE, CONSEGUENTEMENTE, IL TASSO DI MORA, SULLA BASE DELL'ANZIDETTO CRITERIO, SAREBBE PARI AL 8,50% (OTTO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) ANNUO. IL TASSO DI MORA NON POTRA' COMUNQUE RISULTARE INFERIORE AL 6,05% (SEI VIRGOLA ZERO CINQUE PER CENTO), PARI AL TASSO ANNUO APPLICATO ALL'OPERAZIONE. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN BRUGHERIO, VIA DE GASPERI N. 18/22



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 5

Visura storica catastale dei beni

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 01/05/2024

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice:G686) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 581 Sub.: 17

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 21/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	581	17			A/3	4	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 61 m ²	Euro 307,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0485460 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 193619.1/2016)
Indirizzo		VIA PUCCINI GIACOMO n. 2 Scala C Piano 4										
Notifica		Partita										
		Mod.58										

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	581	17			A/3	4	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 61 m ²	Euro 307,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala C Piano 4										
Notifica		Partita										
		Mod.58										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 01/05/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	581	17			A/3	4	3,5 vani		L. 595.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo										VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala C Piano 4			
Notifica										Partita	1005998	Mod.58	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/02/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	581	17			A/3	4	3,5 vani		Euro 0,67 L. 1.295	SCRITTURA PRIVATA del 18/02/1981 in atti dal 26/02/1994 COMPR.AVENDITA (n. 158501.2/1981)	
Indirizzo										VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala C Piano 4			
Notifica										Partita	1005998	Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	581	17			A/3	4	3,5 vani		L. 1.295	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 Scala C Piano 4			
Notifica										Partita	2141	Mod.58	

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

Situazione degli intestati dal 10/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/05/2024

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10/06/2008 Pubblico ufficiale () [redacted] [redacted] [redacted] (MI) Repertorio n. [redacted] MODELLO UNICO N. 44308.1/2008 Voltura n. 89258.1/2009 - Pratica n. MI1030396 in atti dal 09/11/2009

Situazione degli intestati dal 10/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà' I/I fino al 10/06/2008
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/06/2008 Passaggio ufficiale GUADAGNO SIMONA Sede CESANO BOSCONI (MI) Repertorio n. [redacted] COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 44308.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/06/2008			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà' fino al 10/06/2008
DATI DERIVANTI DA Documento del 17/04/1986 Voltura in atti dal 31/08/1988 Repertorio n. [redacted] ogante [redacted] Sede MILANO (MI) Registrazione UR Sede MILANO (MI) Volume 2 n. 23828 del 22/04/1986 n. 173393/1986)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 17/04/1986
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 8 PRATICHE EDILIZIE

Bollo
competente



Pratica N. 31/62

COMUNE DI PIOELLO

PROVINCIA di MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] presentata in data 9/2/1962 per essere autorizzato a costruire fabbricato ad uso di civile abitazione con negozi in Via BELLINI al mapp. N. 474/e-479/f-475/1/5-126/e-476/c-491/d Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa; Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia N. 3 del 2 MARZO 1962; Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico;

FAVOREVOLE

Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e Polizia edilizia;
Vista la Legge Comunale e Provinciale;
Concede
al Sig. IMMOBILIAR MILANO S.A.S

L I C E N Z A

per l'esecuzione delle opere denunciate coll'istanza sopra indicata, subordinatamente però all'osservanza delle seguenti condizioni tassative:

1. - che si osservino esattamente, a cura e sotto esclusiva responsabilità del proprietario dello stabile, tutte le prescrizioni edilizie, di igiene, di polizia e di fognatura vigenti in questo Comune, non intendendosi col presente nulla osta di portare alcuna deroga alle prescrizioni stesse.
2. - che siano preventivamente richiesti all'Ufficio Tecnico i termini di allineamento della costruzione, comunicato l'inizio dei lavori e presentata allo stesso la prova della denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato.
3. - che lo stabile non sia abitato prima del rilascio del certificato di abitabilità, da richiedersi a questo Ufficio.
4. - che siano rispettati i diritti delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

Si fa riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni di precario per occupazioni di aree e di spazi pubblici con ponteggi, cassoni di clark, sporti decorativi, per imposta di consumo sui materiali da costruzione ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate, a tenore del relativo regolamento.

Qui accluso si rende un esemplare del disegno presentato in doppio.

Dalla Residenza Municipale, li 2 MARZO 19 62



IL SINDACO

UFFICIO TECNICO
Bollo
competente
COPIA



N. _____ autorizzazione

Pratica N. 31/62

FABBRICATO N.2

COMUNE DI PIOLTELLO

PROVINCIA di MILANO

AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' di EDIFICI

IL SINDACO

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 29/2/64;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico in data 29/2/64 dai quali
risulta che la (1) Costruzione dell'edificio (2) Urbano
di proprietà del nominato _____

posta in Pioltello Via Bellini ang. Via Puccini Milano

e costituito di N. _____ vani, di cui n. 208 locali.

Vista la bolletta n. 353 in data 28/2/64 dell'Ufficio del Registro
di Roma comprovante il pagamento della tassa CC. GG

Visto che il lavoro è stato eseguito come da progetto approvato in data 2/3/62
come disposto dall'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza di tutte
le disposizioni previste dal Regolamento edilizio comunale;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. della Legge Sanitaria suddetta;

Visti gli art. _____ del Regolamento d'Igiene Comunale;

autorizza

l'abitabilità dell'edificio sopra descritto a tutti gli effetti di legge con decorrenza
dal 29/2/64

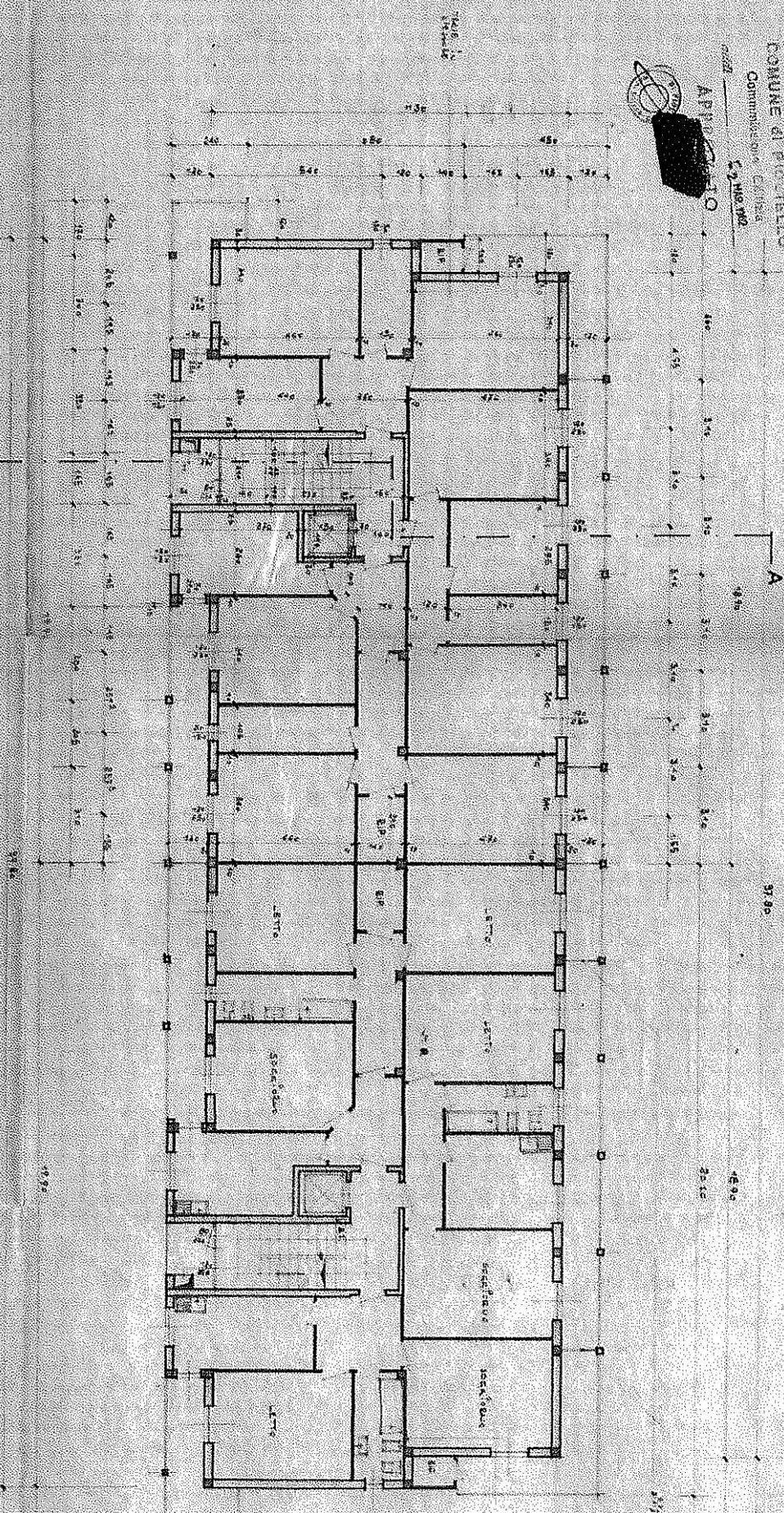
Dalla Sede Comunale, li 29/4/64

IL SINDACO



PROGETTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABRITAZIONE CON NEGOZI	MILANO 20.1.1962 PROG. N. 28 TAV. N. 3 FABBR. N. 2	  MILANO
PIOTTELLO VIA BELLINI MARPUCINI	SCALA 1:100 TAV. PIANTE P. TIPO	

COMUNE di PIOTTELLO
Commissario: G. PISA
C. N. 100

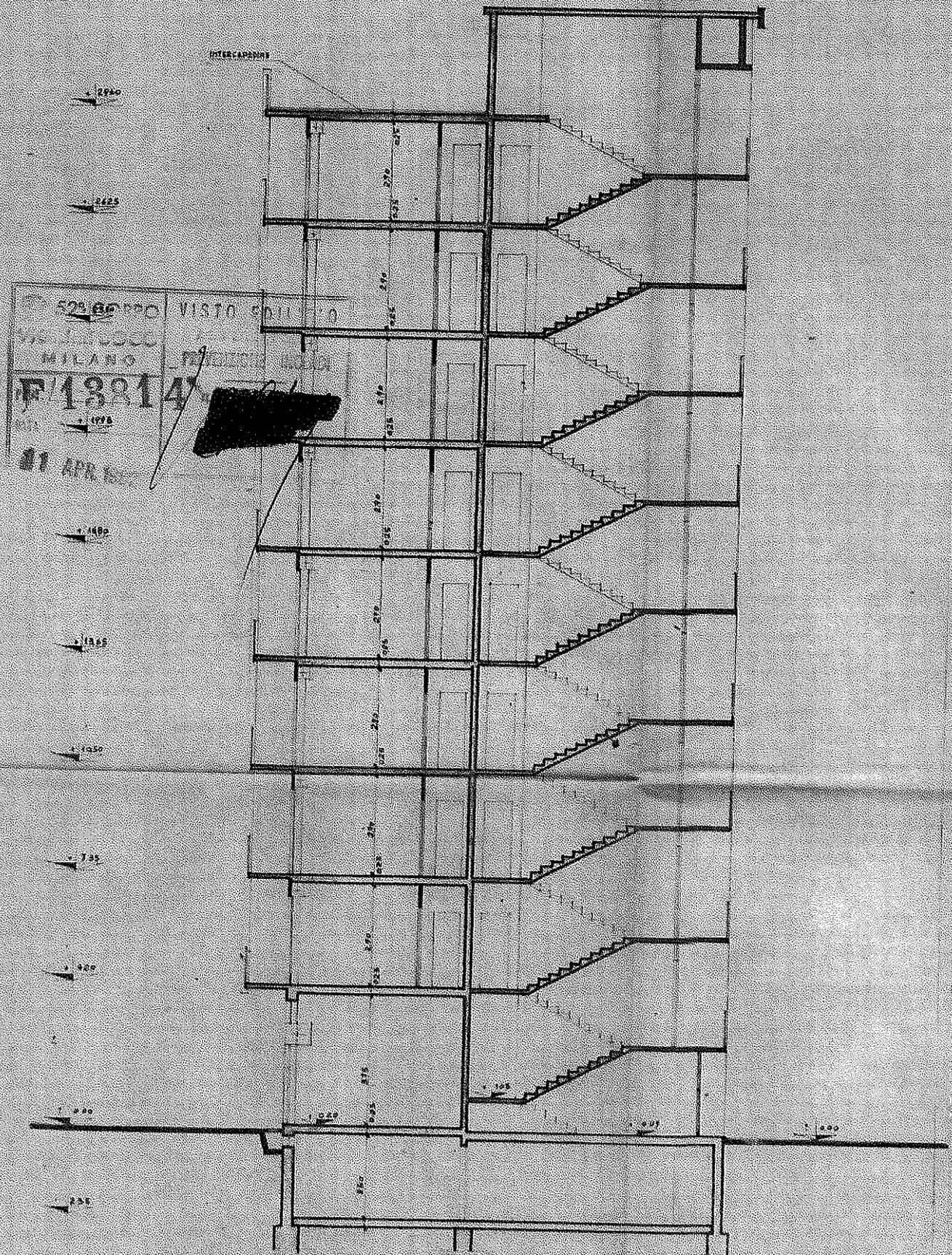


PIANTA PIANO TIPO

TAV. 1/1
PIANTE

TAV. 1/1
PIANTE

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



SEZIONE A-A



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL. 9 VERBALE SOPRALLUOGO