
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep.2183/18

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 03.10.2019.2019 ore 12.20

Giudice Dott.: SSA GALIOTO
Custode Giudiziario: AVV. EMANUELE GALLIZIA

ELABORATO PERITALE: aggiornamento 11.01.2020

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02666370963

con studio in Parabiago, Via Rosmini 5/C- telefono:

0331.1745013

cellulare: 3476415553

telefono e fax: 03311745013

email: archstefanialucchini@libero.it

Beni in Trezzano sul Naviglio (MI), Via Romeo Salvini 15/13
Quartiere Marchesina
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 2183/2018

Creditore Procedente: **OMISSIS**

Creditore iscritto non Intervenuto: **OMISSIS**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Trezzano sul Naviglio Via R. Salvini al civico 15;

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 2 locali, con cucina, un servizio ed accessori, posti al piano terra (rialzato).

In abbinamento è presente al piano interrato un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 74,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata a Barletta il 09.04.1961 CF=====

Descrizione:

foglio 21 mappale 283 subalterno 12, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 75 mq; (totale aree escluse aree scoperte 72mq) posto al piano T-S1-, rendita: € 395,09

Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:

altra unità immobiliare, parti comuni per i restanti lati;

Coerenze della cantina:

altra unità immobiliare, parti comuni per due lati, altra unità imm.re

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Trezzano sul Naviglio Via R. Salvini al civico 13;

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, parte del fabbricato ove insiste l'unità residenziale.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 21,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata a Barletta il 09.04.1961 CF=====

Descrizione:

foglio 21 mappale 283 subalterno 59, categoria C/6, classe 5, consistenza 18mq, Superficie Catastale 21mq, posto al piano S1, rendita: € 65,07.

Coerenze del box/posto auto come da atto notarile: da nord in senso orario

altra unità immobiliare per due lati, parti comuni per i restanti lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Trezzano sul Naviglio Via R. Salvini al civico 13;

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 2 locali, con cucina, un servizio ed accessori, posti al piano terra (rialzato).

In abbinamento è presente al piano interrato un vano cantina.
L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 74,00**

Caratteristiche zona:	Trezzano sul Naviglio è un comune italiano di 21 137 abitanti, situato a sud-ovest di Milano, nella città metropolitana di Milano, in Lombardia, lungo le sponde del Naviglio Grande.
Servizi della zona:	sufficienti la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	La fermata di Trezzano sul Naviglio, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita dai treni della linea S9 (Saronno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano svolto da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia. Inoltre, il territorio è attraversato dalla linea 327 di ATM Milano e dalla STAV Abbiategrasso.
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata libera, la proprietà riferisce che l'occupazione ha avuto una durata di circa 4 mesi. (certificati anagrafici allegati). Tuttavia, dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti in essere intestati ai debitori in qualità di dante causa. Il bene verrà valutato giuridicamente libero.
Riferito limitatamente a: corpo unico

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: dall'atto di compravendita si evince: la parte acquirente dichiara di voler destinare il box durevolmente fino a diversa destinazione al servizio dell'abitazione*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **OMISSIS (OGGI OMISSIS) contro la OMISSIS**, in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) in data 16.05.2007 al Rep. 288644/43550; registrato a Milano5 il 17.05.2007 al n. 7625 S.IT; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 17.05.2007 ai nn. 74056/19335

importo ipoteca: Euro 15.000.000,00

importo capitale: Euro 6.000.000,00

Riferito limitatamente a: **foglio 21, mappale 283 CT**

Nota perito= si segnala successivo atto di annotazione ad iscrizione-frazionamento in quota- (formalità di riferimento sopra menzionata) a favore di **OMISSIS (OGGI OMISSIS) contro la OMISSIS** in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in OMISSIS) in data 11.09.2014 al Rep. 31021/7522; domanda di annotazione trascritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 27.10.2014 ai nn. 94773/13382

importo ipoteca: Euro 170.000,00

Riferito limitatamente a: **unità negoziale n. 3-foglio 21, mappale 283, sub.12/59**

Nota perito: dall'atto di compravendita si evince:

ART. 2 PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO:
" la vendita è fatta per il prezzo che le parti dichiarano convenuto in euro 170.000,00 detto prezzo è interamente pagato mediante accollo passivo fatto dalla società venditrice alla parte

acquirente che accetta, della corrispondente quota del mutuo sovvenuto da OMISSIS e corrispondente al Lotto 3 del frazionamento, stipulato con atto in data 11.09.2014 di rep. n. 21021/7522 in autentica notaio OMISSIS di legnano. La parte acquirente subentra quindi in tutti gli obblighi assunti dalla società venditrice con il citato contratto di mutuo. Stante il buon fine dell'accollo sopra fatto, la società venditrice, rilascia alla parte acquirente quietanza a saldo".

Sul punto si segnala che a carico della debitrice ispezionati i RR.II della Conservatoria della Milano2 non sussiste nessun accollo di mutuo. Avvisato a mezzo mail il notaio Fenaroli, nessun riscontro è pervenuto.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro la Sig.ra OMISSIS** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 29.11.2018 al Rep. Gen. N. 38796; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 18.12.2018 ai nn. 160814/105572.
Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri: Nessuno*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata***

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria di autorizzazione SCIA 123/2012 si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione d'uso dei locali, in particolare si precisa:

1) il locale autorizzato a soggiorno-cucina di fatto è destinato solo a soggiorno, oltre tutto dalla planimetria autorizzata non si evince dove era stata collocata la parete attrezzata.

A vista non è presente il foro cappa, si ravvisa un foro sul lato destro in alto accanto al serramento esterno, in facciata, ed un altro sempre sulla stessa parete dietro al calorifero.

Nota perito= a seguito di colloquio con il tecnico comunale, lo stesso riferisce di verificare con appropriate indagini la presenza o meno del condotto a tetto del foro della cappa cucina, in alternativa di verificare la possibilità di realizzare un condotto esterno, in caso di materiale e comprovata impossibilità di avvalersi di una cappa a filtri speciali, rinnovabili.

Il locale non soddisfa i Rai, dovranno essere confrontati i conteggi riportati sulla tabellina dei locali nella tavola di progetto (rif. 0.14 unità oggetto di relazione).

- si segnala che il locale presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-

-difformità alle dimensioni della porta di ingresso ed alla apertura finestrata, presente una soglia di cm 4 circa alla porta finestra.

-la superficie del balcone presenta una maggior consistenza

2) la camera singola è stata trasformata in locale cucina, non presente il foro cappa. Si rileva la presenza di un foro in facciata alla porta finestra. Non posato contatore gas. Difformità nella dimensione dell'apertura finestrata

3) nel locale bagno la vasca è stata sostituita con una doccia e nell'antibagno è stata posata la lavatrice, presente rivestimento ceramico ad altezza cm 137 solo nei lati dell'alloggiamento della lavatrice. Si precisa che sulla tavola di autorizzazione non è segnalato l'alloggiamento della lavatrice in nessun locale preposto

4) la camera da letto presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-

Nella tavola di sezione in riferimento alla SCIA 32/12 si evince un'altezza interna locale di cm 270 in virtù dei cm 273/272 rilevata da locale a locale. (si precisa che il taglio della sezione non è riferito all'unità in oggetto).
Riferito limitatamente a corpo unico.

CANTINA:

- difformità murarie
 - difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale
 - presenza di trave ribassata d'altezza cm 222 da pavimento
 - il vano è incustodito, porta non posata
 - si rileva un'altezza di cm 235 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)
- Riferito limitatamente a corpo unico.

LOCALE BOX/AUTORIMESSA:

- difformità murarie
 - difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale
 - presenza di trave ribassata d'altezza cm 200 da pavimento
 - si rileva un'altezza di cm 233 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)
- Riferito limitatamente a corpo unico.

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo
Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio all'presentazione della pratica)
Costo professionista: € 3.000,00
Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di numerose problematiche come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione)

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 22.07.2010 PROT. MI0578745 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 3699.1/2010

unità immobiliare box/autorimessa:

scheda catastale presentata il 22.07.2010 PROT. MI0578745 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 3699.1/2010

Presente elaborato planimetrico del 18.06.2018 MI 0260333

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE:

1) il locale autorizzato a soggiorno-cucina di fatto è destinato solo a soggiorno, dalla planimetria si evince la collocazione della parete cottura indicata a confine con il tavolato dell' ex locale cameretta.

A vista non è presente il foro cappa, si ravvisa un foro sul lato destro in alto accanto al serramento esterno, in facciata, ed un altro sempre sulla stessa parete dietro al calorifero.

Nota perito= a seguito di colloquio con il tecnico comunale, lo stesso riferisce di verificare con appropriate indagini la presenza o meno del condotto a tetto del foro della cappa cucina, in alternativa di verificare la possibilità di realizzare un condotto esterno, in caso di materiale e comprovata impossibilità di avvalersi di una cappa a filtri speciali, rinnovabili.

Il locale non soddisfa i Rai, dovranno essere confrontati i conteggi riportati sulla tabellina dei locali nella tavola di progetto (rif. 0.14 unità oggetto di relazione).

- si segnala che il locale presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-

-difformità alle dimensioni della porta di ingresso ed alla apertura finestrata, presente una soglia di cm 4 circa alla porta finestra.

-la superficie del balcone presenta una maggior consistenza

2) la camera singola è stata trasformata in locale cucina, non presente il foro cappa Si rileva la presenza di un foro in facciata alla porta finestra. Non posato contatore gas. Difformità nella dimensione dell' apertura finestrata

3) nel locale bagno la vasca è stata sostituita con una doccia e nell' antibagno è stata posata la lavatrice, presente rivestimento ceramico ad altezza cm 137 solo nei lati dell' alloggiamento della lavatrice. Si precisa che sulla tavola di autorizzazione non è segnalato l'alloggiamento della lavatrice in nessun locale preposto

4) la camera da letto presenta una profondità in difformità al regolamento di Igiene ai punti 3.4.11 e 3.4.15. (il tecnico comunale riferisce l'adozione del regolamento di igiene del comune di Cesano Boscone)- doc. all-

Nella planimetria catastale si evince un'altezza interna locali di cm 270 in virtù dei cm 273/272 rilevata da locale a locale.

Riferito limitatamente a corpo unico.

CANTINA:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:

- difformità murarie

- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale

- presenza di trave ribassata d'altezza cm 222 da pavimento

- il vano è incustodito, porta non posata

- si rileva un'altezza di cm 235 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)

Riferito limitatamente a corpo unico.

LOCALE BOX/AUTORIMESSA:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva

- difformità murarie

- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza del locale

- presenza di trave ribassata d'altezza cm 200 da pavimento

- si rileva un'altezza di cm 233 in virtù dei cm 232 segnalati sulla tavola di autorizzazione di sezione (in riferimento al piano)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Regolarizzazione:

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- dovranno essere eventualmente aggiornate le coerenze, eventuale aggiornamento di elaborato planimetrico

Costo professionista: € 800,00

Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Dovrà essere eventualmente aggiornato il civico in visura del bene box (n. 13 anziché 15) ed eventualmente integrata la scala di riferimento nella visura dell'appartamento.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: Anno Solare 01.01.2019-31.12.2019	€ 1.865,32
Spese straordinarie annue di gestione immobile già deliberate ma in parte non ancora scadute al momento della perizia prospetto rate preventivo gestione rampa pedonale 1.1.19-31.12-19	€ 1.157,47
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 10.496,82

Cause in corso: una per recupero crediti i fase di definizione
Regolamento del condominio: non allegato
MILLESIMI= 18.437 appartamento
MILLESIMI= 1.907 box
MILLESIMI= 0.126 cantina
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La Sig.ra OMISSIS acquistato i beni dalla Società OMISSIS in forza di atto di compravendita in data 24.06.2015 al Rep n. 31566 /7737 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Legnano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 06.07.2015 ai nn. 65455/43142

Proprietari dal 24.06.2015 ad oggi:

Riferito limitatamente a: corpo unico

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente la Società OMISSIS ha acquistato i beni dalla Società OMISSIS in forza di atto di compravendita in data 11.09.2014 al Rep n. 31059/7541 a firma del OMISSIS (notaio in Legnano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 17.09.2014 ai nn. 81867/56391.

Proprietario per la quota 1/1 dal 11.09.2014 al 24.06.2015.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Antecedentemente alla Società OMISSIS ha acquistato i beni dalla Società OMISSIS in forza di atto di conferimento di ramo d'azienda in data 14.11.2011 al Rep n. 301739/51781 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria

di Milano2 in data 19.12.2011 ai nn. 144671/89093.

Proprietario per la quota 1/1 dal 14.11.2011 al 11.09.2014

Riferito limitatamente a: corpo unico

Antecedentemente alla Società OMISSIS la Società OMISSIS ha acquistato il terreno , tra maggior consistenza , in forza di **atto di fusione in data 17.12.2008** al Rep n. 27038/5086 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Legnano); registrato a Milano 3, il 18.12.2008 al n. 32984 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 30.12.2008 ai nn. 27038/5086.

Proprietario per la quota 1/1 dal 17.12.2008 al 14.11.2011

Riferito limitatamente a: corpo unico

Antecedentemente alla Società OMISSIS ha acquistato il terreno , dalla Società OMISSIS in forza di **atto di compravendita in data 16.05.2007** al Rep n. 288643/43549 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 17.05.2007 ai nn. 74055/39236

Proprietario per la quota 1/1 dal 16.05.2007 al 17.12.2008

Riferito limitatamente a: corpo unico

Antecedentemente alla Società OMISSIS ha acquistato il terreno , dalla Società OMISSIS in forza di **atto di compravendita in data 16.01.2007** al Rep n. 20670/13396 a firma della Dott.ssa OMISSIS (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 23.01.2007 ai nn. 10755/5481.

Proprietario per la quota 1/1 dal 16.01.2007 al 16.05.2007

Riferito limitatamente a: corpo unico

Antecedentemente alla Società OMISSIS il terreno era pervenuto in forza di **atto di divisione** fra la Società OMISSIS e OMISSIS **in data 12.01.2007** al Rep n. 20653/13387 a firma della Dott.ssa OMISSIS (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 23.01.2007 ai nn. 10755/5479.

Proprietario per la quota 1/1 dal 12.01.2007 al 16.01.2007

Riferito limitatamente a: corpo unico

La succitata divisione ha sciolto la comunione derivante dai seguenti titoli

a) la Società OMISSIS aveva acquistato la propria del 40,4/100 del terreno , allora identificato al mappale 2 del fg. 21, dalla predetta Società OMISSIS in forza di scrittura privata in autentica Notaio OMISSIS di Milano in data 14.04.2003 al n. 11383 di Rep. e trascritta presso la predetta Conservatoria in data 24.04.2003 ai nn. 65599/41442.

b) la Società OMISSIS aveva acquistato la propria del 40,4/100 del terreno , allora identificato al mappale 2 del fg. 21, dalla predetta Società OMISSIS in forza di scrittura privata in autentica Notaio OMISSIS di Milano in data 30.12.2002 al n. 10765 di Rep. e trascritta presso la predetta Conservatoria in data 09.01.2003 ai nn. 2678/2673.

Pertanto la Società OMISSIS rimaneva in comunione con la rimanente quota del 19,2/100 del terreno

Antecedentemente alla Società OMISSIS il terreno era pervenuto dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in forza di **atto di compravendita in data 14.06.1993** al Rep. 113425 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 25.06.1993 ai nn. 48967/34389.

Proprietario per la quota 1/1 dal 14.06.1963 al 12.01.2007

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita all'art. 6 DICHIARAZIONI URBANISTICHE si evince: *"il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto è stato costruito a seguito di Convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Trezzano sul Naviglio con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Milano al rep. 20326/13148 in data 30.09.2006 ed in forza di:*

. -DIA in data 1.08.2007 n. 0017224 di prot. e succ. varianti in data:

-27.01.2010 n. 2104 di prot.

-09.05.2011 n. 11245 di prot

-23 giugno 2011 n. 15236 di prot.

-27 luglio 2011 n. 17724 di prot.

Successive varianti di cui alle seguenti SCIA in data:

-19.12.2012 prot. 25807

-02.05.2012 prot. 9191

-09.05.2013 prot. 9739

Presentazione di fine lavori e domanda di agibilità in data 05.06.2013 prot.11813"

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio in base alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione:

CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE CASCINA NUOVA INFERIORE fra il comune di Trezzano sul Naviglio ed la Società OMISSIS –OMISSIS-OMISSIS- Sigg. OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS- OMISSIS –OMISSIS-OMISSIS

Atto registrato a Milano2 il 14.12.2006 al n. 17438 serei 1T;

P.E 17224/5789/2007 DIAN.154/07 per lavori di: Realizzazione di una palazzina residenziale . Intestata alla OMISSIS al Prot. interno del 02.08.2007 prot. n. 1304

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
- Comunicazione di inizio lavori prot. gen. 13.11.2007 n. 24372
- Relazione tecnica per il superamento delle barriere architettoniche
- Atto di compravendita

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E 2104/2010 DIA N. 09/10 per lavori di: Variante alla DIA n. 154/07 (prot. n. 17224 del 01.08.2007. Intestata alla OMISISS al Prot. Interno del 01.02.2010 prot. n. 167

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica ai sensi della legge 26.12.2006 N. 311
- Elaborati grafici
- Relazione tecnica per il superamento delle barriere architettoniche
- Relazione tecnica in variante

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E 11245/2011 DIA N.25/11 per lavori di: lavori di completamento delle opere di edilizia residenziale oggetto di DIA 154/07 E DIA N.09/10. Intestata alla OMISSIS al Prot. Interno del 10.05.2011 prot. n. 1030

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- documentazione pratica dei VV.FF
- Prescrizione comunale del 09.06.2011 e relativa integrazione del professionista del 28.06.2011
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E 9191/2012 SCIA N.32/12 per lavori di: VARIANTE alla DIA di completamento N. 25/11 integrata il 23.06.2011 prot. n. 15238. Intestata alla OMISSIS al Prot. Interno del 24.12.2012 prot. n. 1669

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Relazione ex lege 13/89
- Stralcio documentazione a riferimento di richiesta integrazione del 24.05.2012 in merito alla scia del 02.05.2012 n. 32/12
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E 25807/2012 SCIA N.123/12 per lavori di: VARIANTE alla SCIA di completamento N. 32/12 integrata il 20.06.2012 prot. n. 13356. Intestata alla OMISSIS al Prot. Interno del 03.05.2012 prot. n. 617

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Relazione legge 10/91
- Elaborati grafici

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E 9739/2013 SCIA N.58/13 per lavori di: VARIANTE alla SCIA N. 123/12 consegnata in data 19.12.2012 prot. 25807. Intestata alla OMISSIS al Prot. Interno del 10.05.2013 prot. n. 620

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica

(oggetto della pratica: variazione delle aperture nella centrale termica posta al piano interrato dello stabile)

Riferito limitatamente a corpo unico

Nota perito in riferimento all'elenco delle pratiche rubricate nell'atto di compravendita non sono state ritrovate nell'archivio del comune le seguenti pratiche:
DIA:

-23 giugno 2011 n. 15236 di prot.

-27 luglio 2011 n. 17724 di prot.

si precisa che dalla comunicazione di fine lavori presente nella DIA 154/2007 nell'elenco delle pratiche segnalate la DIA del 23 giugno 2011 15236 di prot. (per la quale il comune nulla ha reperito) è citata come integrazione della pratica DIA N. 25/11.

Per la DIA 27 luglio 2011 n. 17724 di prot. dalla presa visione dei fascicoli nulla viene menzionato in riferimento alla pratica; nulla è stato recuperato dal Comune. Per queste pratiche il perito è in attesa di attestazione di ricerca negativa.

Successivamente il Comune con mail del 03.10.2019 riferisce:

con la presente comunico che, da ulteriore verifica a livello di protocollo, i riferimenti citati dei quali vorrebbe attestazione di ricerca negativa, in realtà sono delle integrazioni alle pratiche visionate e non corrispondono a pratiche edilizie con numerazione propria, e più precisamente:

- 23 giugno 2011 n. 15236 di prot. è "integrazione DIA 25/11"
- 27 luglio 2011 n. 17724 di prot. è "Dich. integrazione DIA 25/11" (doc.all)

RICHIESTA AGIBILITÀ presentata in data 05.06.2013 prot. n. 11831 a firma della Società OMISSIS protocollo interno del 07.06.2013 n.749

- riscontro di parere negativo al rilascio dell'agibilità per tutti i punti elencati nella comunicazione del 27.06.2013 prot. 13650.

Nota perito:

L'agibilità dello stabile non risulta ancora rilasciata così come risulta da una comunicazione in atti del 20.10.2015 prot. 20304- doc. all- in quanto non è garantita l'accessibilità dell'immobile.

Il funzionario comunale riferisce che: *l'agibilità parziale è rilasciabile ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettera g e h del decreto del Fare del 2013 convertito in legge n. 98/13 per i singoli appartamenti a patto che venga regolarizzata la questione della rampa dia accesso pedonale principale e il completamento delle opere comuni. Il Comune, nel 2019, ha approvato il progetto di realizzazione della rampa esterna, e concessione dell'area pubblica per la realizzazione della stessa, stipulando anche una convenzione tra Condominio e Comune –doc. all-. Allo stato attuale, devono ancora partire i lavori, e la realizzazione della rampa è a carico del Condominio. Dopo questa realizzazione, e al completamento delle opere comuni mediante appropriata SCIA, per il completamento degli impianti con annesse dichiarazioni di conformità, si potrà procedere alla richiesta di agibilità parziale dei singoli appartamenti.*

- fornita ed allegata documentazione in riferimento all'accoglimento istanza per la realizzazione su area comunale di accesso pedonale all'edificio condominiale denominato Residenza San

Giacomo – Via Salvini 15

-in allegato in stralcio COMPILAZIONE CILA 20.01.2017

Anche questa pratica non fornita dal comune (se già depositata).

- nel fascicolo è presente una comunicazione di *accertamento violazione urbanistico –edilizie immobile residenziale Via Salvini 15 del 15.04.2015* per il quale si riporta la conclusione:

l'altezza dell' edificio risulta pertanto di 12.033 metri superiore di metri 1.033 all'altezza massima stabilita dallo strumento urbanistico, rimanendo comunque invariato il numero di piani. Ai sensi dell'art. 54 della legge Reg. Lomb. 11.03.2005 n. 12 la variazione è da considerarsi essenziale e pertanto ricorrono i presupposti per l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 31 del DPR 06.06.2001 , 380

Questione regolarizzata con SCIA IN SANATORIA N. 14/2016 –doc. all- protocollata al n. 4744 del 03.03.2016 recante in oggetto : “ Revisione quote assolute di riferimento” , redatta dall Ing. Vita che ne ha regolarizzato la questione.

Si precisa che tale pratica non è stata recuperata per l' accesso atti eseguito dal perito, e non sarà recuperabile fino all'inizio del anno nuovo (probabilmente) in quanto l' archivio è in ristrutturazione e non più accessibile

ATTUALMENTE L'INTERO IMMOBILE E' PRIVO DI AGIBILITA'

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Trezzano sul Naviglio Via R. Salvini al civico 15;

Trattasi attualmente di **unità immobiliare** con accessori facente parte di un edificio residenziale . L'unità attualmente è composta da 2 locali, con cucina, un servizio ed accessori, posti al piano terra (rialzato).

In abbinamento è presente al piano interrato un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 74,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata a Barletta il 09.04.1961 CF=====

Descrizione:

folgio 21 mappale 283 subalterno 12, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 75 mq; (totale aree escluse aree scoperte 72mq) posto al piano T-S1-, rendita: € 3.095,09

Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:

altra unità immobiliare, parti comuni per i restanti lati;

Coerenze della cantina:

altra unità immobiliare, parti comuni per due lati, altra unità imm.re

L'edificio è identificato con il civico 15 di Via Salvini, posto in fregio al portichetto di ingresso, l'unità immobiliare è afferente alla scala A ; Non presente nessuna certificazione di conformità impianti-dichiarazione di rispondenza, ad eccezione di quelli allegati alla pratica edilizia.

Nota perito: la proprietà informa che dalla porta di ingresso la pioggia in occasioni di forti precipitazioni atmosferiche, invade il corridoio comune, penetrando all' interno dell'unità.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	65,00	1,00	1600,00
Balconi (1)	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	74,00	Mq equivalenti	67,70 67,50a
Locale cantina	A CORPO	====	====	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se

presenti) CANTINA

<i>Pavimento:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: blocchetti
<i>Porta:</i>	presente: non posata , vano incustodito
<i>Accessori:</i>	tipologia: presenza di punto luce
<i>Solaio:</i>	tipologia: non verificato
<i>Note perito:</i>	presenza di trave ribassata

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti) UNITA' IMM.RE

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: non verificabile
<i>Strutture verticali:</i>	materiale/tipologia: non verificabile
<i>Travi:</i>	materiale: non verificabile
<i>Solai:</i>	tipologia: non verificabile
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: non verificabile
<i>Scale:</i>	tipologia: non verificabile
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente con rivestimento a terra e parapetto
<i>Gronde:</i>	materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente portichetto esterno, con rampa di accesso da sostituire
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta semplice, doppia – a battente in legno, doppi vetri; protezione: tapparelle, materiale: pvc,. Non verificata la funzionalità, Presenza di protezioni in ferro
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa e, materiale: legno
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non verificato, materiale: non verificato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonaco
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: balconi con pavimentazione
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Pareti interne</i>	materiale: tinteggiate
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>bagno</u> con doccia altezza rivestimento 195 cm c., materiale: piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; cucina –4 lati - altezza rivestimento 150 –1' altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, materiale: blindata <u>Si segnala infiltrazione di acqua dal corridoio comune, accanto all'ingresso, in caso di pioggia forte e straventti</u>
<i>Scale (interna):</i>	tipologia: non presente
<u>Impianti:</u>	tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente audio/video, non funzionante all'epoca dell'occupazione del debitore
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente predisposizione
<i>Gas:</i>	tipologia: presente predisposizione non posato contatore Dovranno essere verificati i fori posti in facciata del soggiorno (dietro al calorifero della porta f.)
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: non verificata, diffusori:
<i>radiatori in alluminio- Idrico:</i>	tipologia: presente – da verificare alloggiamento lavatrice
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente ;tensione: non verificata;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente da verificare biologica o comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: presente la predisposizione come riferito dalla proprietà, non accertato dal perito
<u>Ape/ACE:</u>	tipologia: presente Attestato di Certificazione Energetica

con identificativo n. 15220-000129/13; Registrato il 08.05.2013
Valido fino al 08.05.2023
Nota perito- Si segnala che se il presente documento verrà citato nel decreto di trasferimento lo stesso dovrà essere allegato in originale allo stesso.

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Trezzano sul Naviglio Via R. Salvini al civico 13;

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, parte del fabbricato ove insiste l'unità residenziale.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 21,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata a Barletta il 09.04.1961 CF=====

Descrizione:

foglio 21 mappale 283 subalterno 59, categoria C/6, classe 5, consistenza 18mq, Superficie Catastale 21mq, posto al piano S1, rendita: € 65,07.

Coerenze del box/posto auto come da atto notarile: da nord in senso orario

altra unità immobiliare per due lati, parti comuni per i restanti lati.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box/autorimessa	A corpo	A corpo	====	=====

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne LOCALE BOX

Pavimento: materiale: cemento
Pareti: materiale: blocchetti
Porta: non presente: basculante in lamiera
Accessori: tipologia: punto luce e presa di corrente questa fornita con tubo a terra passante dal balcone dell' unità abitativa,-da rimuovere-
Solaio: tipologia: predalles
Nota perito: presenza di trave ribassata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema 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 la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello

scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con gli accessori sono da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio Tecnico comune di Trezzano sul Naviglio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. 2/18; O.M.I. Osservatorio del Mercato

Immobiliare; studio amministrativo condominiale: OMISSIS – Corsico-, Offerte Immobiliari su sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori	74,00	€ 108.000,00	€ 123.000,00
A.1Locale box/Autorimessa	A corpo	€ 15.000,00	
Totali:		€ 123.000,00	€ 123.000,00 € 123.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 117.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 112.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni delle spese ordinarie nel biennio anteriore alla vendita:

* 2019=€ 1.865,32x2= € 3.730,64

€ 108.269,36

€ 108.500,00

Parabiago, 11.01.2020

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini

Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio certificati di residenza e storico/estratto di matrimonio debitore

- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati (in attesa di attestazione di ricerca negativa)
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Trezzano sul Naviglio : PE allegate a parte
- 3a) Atto di Convenzione
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 9) Estratto di mappa
- 10) Visura catastale aggiornata
- 11) Planimetria 2
- 12) Elaborato planimetrico
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti


