Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 1069 / 2019

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. GIUSEPPE FIENGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN ARLUNO (MI), VIA EUGENIO MONTALE nn. 10 e 8

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO n. 1

Corpo A – n. 1 Appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina
Beni: Via Eugenio Montale n. 10 – 20010, Arluno (MI)
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]
Dati Catastali: **foglio 13, particella 786, subalterno 10**

Corpo B – n. 1 Box ad uso autorimessa
Beni: Via Eugenio Montale n. 8 – 20010, Arluno (MI)
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]
Dati Catastali: **foglio 13, particella 786, subalterno 43**

2. Stato occupativo

Beni: Via Eugenio Montale nn. 10 e 8 – 20010, Arluno (MI)
Corpi A e B
Giuridicamente LIBERI (occupati dai Debitori esecutati e dal loro figlio minirenne)

3. Contratti di locazione in essere

Nessuno

4. Comproprietari

Nessuno

5. Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO n. 1

Prezzo da "libero": € 118.500,00
Prezzo da "occupato": € 89.000,00

LOTTO n. 1
Appartamento con cantina + box-auto
Arluno (MI), Via Eugenio Montale nn. 10 e 8

Lotto: UNICO – n. 2 CORPI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A– Appartamento ad uso abitazione con cantina:

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Arluno (MI), nella periferia Est dell'agglomerato urbano, all'interno del complesso residenziale denominato "Il Boschetto", e precisamente nel fabbricato "C" avente accesso pedonale dal civico n. 10 e accesso carraio dal civico n. 8:

- n. 1 Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo + n. 1 cantina posta al piano terra.

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali e servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno con antibagno); esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Nord-Est e di n. 1 cantina al piano terra.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 82,00 mq circa (dei quali 60,00 mq circa ad appartamento, 19,00 mq circa a balcone e 3,00 mq circa a cantina), che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 66,45 mq circa (dei quali 60,00 mq circa ad appartamento, 5,70 mq circa a balcone e 0,75 mq circa a cantina).

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

500 / 1000 di – Piena proprietà

Nato a:

Il:

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime patrimoniale:

500 / 1000 di - Piena proprietà

Nata a:

Il: .

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime patrimoniale

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 <u>Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Arluno (MI) come segue:</u>

Intestazione:

nato a il

C.F: Proprietà per 1/2

., nata a il

C.F: , Proprietà per 1/2

foglio 13, particella 786, subalterno 10

indirizzo: VIA MONTALE n. 10, piano: T-1, interno: E, scala: B, lotto: 7, edificio: C, Comune di Arluno, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 5, consistenza: 4 vani

superficie catastale totale: 66 mq – totale escluse aree scoperte: 61 mq

rendita catastale: € 361,52

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2016 protocollo n. MI0220389 in atti dal 10/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70093.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2009 protocollo n. MI0733371 in atti dal 21/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 163045.1/2009)
- COSTITUZIONE del 17/07/2008 protocollo n. MI0640924 in atti dal 17/07/2008 COSTITUZIONE (n. 5240.1/2008)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2008 Repertorio n.: 22306 Rogante: CAPUTO RAFFAELLA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 114172.1/2008)
- COSTITUZIONE del 17/07/2008 protocollo n. MI0640924 in atti dal 17/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5240.1/2008)

1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: corsello di manovra dei box; altra unità immobiliare e ascensore; ascensore, pianerottolo scala "B" e altra unità immobiliare; corsello di manovra dei box;
- della CANTINA: corridoio comune; altra unità immobiliare; portico; altra unità immobiliare.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione:

Nessuna.

CORPO B – Box-auto ad uso autorimessa:

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Arluno (MI), nella periferia Est dell'agglomerato urbano, all'interno del complesso residenziale denominato "Il Boschetto", e precisamente nel fabbricato "C" avente accesso pedonale dal civico n. 10 e accesso carraio dal civico n. 8:

– n. 1 n. 1 Box ad uso autorimessa posto al piano terra.

Il BOX-AUTO, di forma rettangolare, si trova nella zona Nord-Est dell'autorimessa condominiale.

Il BOX-AUTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 22,00 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 5,50 mq circa.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

500 / 1000 di – Piena proprietà

Nato a:

Il:

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime patrimoniale:

500 / 1000 di – Piena proprietà

Nata a:

Il:

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime patrimoniale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Arluno (MI) come segue:

Intestazione:

, nato a il

C.F.: , Proprietà per 1/2

, nata a

C.F.: , Proprietà per 1/2

foglio 13, particella 786, subalterno 43

indirizzo: VIA MONTALE n. 8, piano: T, lotto: 7, Comune di Arluno, Provincia di Milano

categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 20 mq

superficie catastale totale: 22 mq

rendita catastale: € 70,24

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2016 protocollo n. MI0220422 in atti dal 10/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70126.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2009 protocollo n. MI0733371 in atti dal 21/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 163045.1/2009)
- COSTITUZIONE del 17/07/2008 protocollo n. MI0640924 in atti dal 17/07/2008 COSTITUZIONE (n. 5240.1/2008)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2008 Repertorio n.: 22306 Rogante: CAPUTO RAFFAELLA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 114172.1/2008)
- COSTITUZIONE del 17/07/2008 protocollo n. MI0640924 in atti dal 17/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5240.1/2008)

1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario: portico; giardino comune; altra unità immobiliare; corsello di manovra dei box.

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:

Informazioni generali:

Comune: Arluno (MI)

Fascia/Zona: periferica, normale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato "Coop", Via Eugenio Villoresi n. 29

Ufficio postale, Via F. Turati n. 17

Sportello bancario "UBI Banca", Via Piave n. 7

Sportello bancario "Bcc Busto Garolfo e Buguggiate", Corso XXVI Aprile n. 75

Municipio, Piazza Alcide De Gasperi n. 7

Scuola secondaria "Guglielmo Marconi", Via Martiri della Libertà n. 1

Scuola primaria "Silvio Pellico", Via Enrico Toti n. 2

Oratorio "Sacro Cuore", Via Guglielmo Marconi n. 28

Consultorio familiare, Via Deportati di Mauthausen

Parcheggio gratuito, via Donatori del sangue n. 14

Parcheggio gratuito, Via Donatori Volontari del Sangue n. 3

Attrazioni paesaggistiche:

Bosco WWF di Vanzago

Attrazioni storiche:

Cascina Mereghetti

Cascina Passerone

Principali collegamenti pubblici:

Strada Provinciale n. 214 "Casorezzo – Arluno – Rho"

Linea ferroviaria "Torino - Milano", stazione di "Vittuone - Arluno"

Autobus "Movibus", Linee:
z618 – "Vanzago - Pogliano Milanese - Rho", z622 – "Cuggiono – Inveruno - Ossona - Arluno - Vittuone - Cornaredo"
z642 – "Magenta - Corbetta - Santo Stefano Ticino - Arluno - Busto Garolfo –

Legnano"

z643 – "Vittuone - Arluno - Ossona - Casorezzo – Parabiago"

z647 – "Cornaredo – Arluno – Casorezzo - Busto Garolfo – Arconate – Castano Primo"

z649 – "Busto Garolfo – Arluno – Pregnana Milanese – Cornaredo – Vighignolo – Milano Metropolitana Molino Dorino"

Collegamento alla rete stradale e autostradale:

Autostrada A4 "Torino - Trieste", uscita "Arluno"

2.2 Caratteristiche descrittive esterne:

Complesso edilizio costruito tra il 2006 ed il 2008 e costituito da n. 2 edifici di n. 5 piani, dotati di n. 2 ascensori ciascuno (n. 1 pano terra adibito a cantine, locali tecnici ed autorimessa e n. 4 piani adibiti a residenza – uno dei quali "in recupero di sottotetto").

EDIFICIO:

- **Struttura portante:** c.a.;
- **Solai:** laterocemento;
- **Facciate:** doppia parete in laterizio con interposto pannello isolante in polistirene espanso estruso; finitura in intonaco civile e pittura ai silicati – discreto stato di manutenzione;
- **Balconi:** pannelli prefabbricati in cemento con finitura in intonaco civile e pittura ai silicati e/o parapetti in profilati in ferro verniciati – mediocre stato di manutenzione (macchie, infiltrazione, efflorescenze, distacco della pittura e della vernice, ruggine);
- **Copertura:** A due falde, con struttura portante in laterocemento e manto in tegole marsigliesi – discreto stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Accesso pedonale esterno:** cancello a battente in profilati in ferro verniciati – cattivo stato di manutenzione (distacco della vernice, ruggine);
- **Accesso carraio esterno:** cancello a due battenti in profilati in ferro verniciati, con dispositivo di apertura manuale – cattivo stato di manutenzione (distacco della vernice, ruggine);
- **Portone di ingresso:** Portoncino in profilati in alluminio preverniciati e specchiature in vetro – buono stato di manutenzione;
- **Scala interna:** a doppia rampa con gradini in lastre in granito e finitura parietale in intonaco civile e pittura – buono stato di manutenzione;
- **Ascensore:** n. 2 ascensori – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Condizioni generali dello stabile:** Discrete;
- **Varie:** Il complesso edilizio si trova in prossimità di un elettrodotto.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo e composta da n. 2 locali e servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno con antibagno); essa è dotata di n. 1 balcone sul fronte Nord-Est e di n. 1 cantina al piano terra.

APPARTAMENTO:

- **Esposizione:** Doppia, Nord-Est e Nord-Ovest;
- **Pareti:** Finitura in intonaco civile e idropittura o in piastrelle in ceramica (bagno e angolo-cottura) – discreto stato di manutenzione;
- **Plafone:** Finitura in intonaco civile e idropittura;
- **Pavimenti:** In piastrelle in gres porcellanato (soggiorno-pranzo, bagno e balcone) e in parquet prefinito posato a correre (camera da letto) – discreto stato di manutenzione;
- **Infissi esterni:** In legno douglas mordenzato, vetrocamera, tapparelle in alluminio e zanzariere – buono stato di manutenzione;
- **Porta di ingresso:** Blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato – buono stato di manutenzione;
- **Porte interne:** Del tipo "tamburato" con pannelli di finitura in legno e apertura scorrevole o a pacchetto;
- **Impianto citofonico:** Videocitofono – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Impianto elettrico:** Sottotraccia – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Impianto idrico-sanitario:** Sottotraccia – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Servizio igienico:** Attrezzato con lavandino, bidet, wc, vasca da bagno con box doccia integrato, e attacco per lavatrice – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Impianto termico:** Autonomo, con caldaia murale in alluminio a gas metano, marca "Hermann", modello "Spaziozero Tekno 24 SE", portata termica nominale massima 25,60 Kw e termostato, posizionata entro una nicchia sul balcone; radiatori in alluminio a piastre – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Acqua calda sanitaria:** Prodotta dalla caldaia autonoma di cui sopra;
- **Impianto di condizionamento:** di tipo "split", marca "Daikin", modello "RXG35E3V1B", installato nel soggiorno-pranzo – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Impianto gas:** presente – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Impianto di allarme:** Volumetrico – buono stato di manutenzione, laddove visibile;
- **Altezza dei locali:** 2,70 m

- **Condizioni generali:** Buone;

CANTINA:

- **Pareti:** blocchi in calcestruzzo vibrocompresso semplicemente tinteggiate – buono stato di manutenzione;
- **Plafone:** lastre tipo "predalles" con controsoffitto tinteggiato – buono stato di manutenzione;
- **Pavimento:** piastrelle in gres porcellanato – buono stato di manutenzione;
- **Porta di ingresso:** Porta a battente in lamiera in ferro zincata a caldo – buono stato di manutenzione;
- **Impianto elettrico:** in tubazioni esterne in pvc rigido; costituito da n. 1 plafoniera al neon, n. 1 interruttore di comando in scatola esterna e n. 1 presa nella medesima scatola – buono stato di manutenzione;
- **Altezza del locale:** 2,30 m
- **Condizioni generali:** Buone.

BOX-AUTO:

- **Pareti:** blocchi in calcestruzzo vibrocompresso semplicemente tinteggiate – buono stato di manutenzione;
- **Plafone:** lastre tipo "predalles" semplicemente tinteggiate – buono stato di manutenzione;
- **Pavimento:** piastrelle in gres porcellanato – buono stato di manutenzione;
- **Porta di ingresso:** Saracinesca basculante in lamiera in ferro preverniciata – buono stato di manutenzione;
- **Impianto elettrico:** in tubazioni esterne in pvc rigido; costituito da n. 2 plafoniere al neon, n. 1 interruttore di comando in scatola esterna e n. 1 presa nella medesima scatola, n. 1 scatola aggiuntiva a presa singola e n. 1 scatola aggiuntiva a prese multiple – buono stato di manutenzione;
- **Altezza del locale:** 2,43 m
- **Condizioni generali:** Buone.

2.4 Breve descrizione della zona:

Le unità immobiliari pignorate si trovano in una zona periferica a prevalente carattere residenziale, a traffico normale con parcheggi sufficienti; essi distano 600,00 m circa dal Municipio, 41,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate, 35,00 Km circa dall'Aeroporto di Malpensa e 24,00 Km circa dal Duomo di Milano.

2.5 Certificazione Energetica:

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) MANCANTE;

Indice di prestazione energetica: -

Classe Energetica: -

- BOX-AUTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) NON NECESSARIO.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che all'interno del "fascicolo edilizio" depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37 relative ai seguenti impianti:

- Impianto elettrico parti comuni (scale A, B, C, D, corsello box, giardino, cancelli);
- Impianti d'antenna terrestre e parabola satellitare (scale A, B, C, D);
- Impianti ascensore condominiali (scale A, B, C, D).

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE pignorata, si segnala che all'interno del "fascicolo edilizio" depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o esibite dal Debitore esecutato, sono state rinvenute le "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37 relative ai seguenti impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento autonomo, comprese linee gas e acqua;
- Impianto idrico-sanitario.

Non è stata invece rinvenuta la "Dichiarazione di Conformità" relativa all'impianto di condizionamento tipo "split" installato all'interno dell'unità immobiliare.
Detto impianto, pur risultato all'esame visivo in buono stato di manutenzione, deve perciò essere prudenzialmente considerato "non conforme", e dovrà essere tempestivamente sottoposto a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguato ad essa.

2.7 C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi:

Con riferimento alle pratiche di "prevenzione incendi", si segnala che all'interno del complesso edilizio sono presenti le seguenti attività, soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 01808/2011, n. 151:

- *n. 75 (già 92): Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 mq; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 mq.*

Dalle informazioni ottenute dall'Amministratore di Condominio e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano è emerso che il Condominio è attualmente sprovvisto del "Certificato di Prevenzione Incendi" (C.P.I.) relativo alla sudetta attività; questa mancanza costituisce una criticità grave che dovrà essere tempestivamente sanata.

2.8 C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica:

Non richiesta a dal "Regolamento Edilizio" del Comune di Arluno (MI).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Alla data del sopralluogo (08/11/2019) l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata occupata dai proprietari esecutati, Sig. e Sig.ra e dal loro figlio minorenne (nato a , il).

3.2 Detenzione del bene:

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (comunicazione del 29/01/2020) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi alle unità immobiliari pignorate e posti in essere dai Debitori esecutati in qualità di danti causa / locatori.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE:

1. *Titolare/Proprietario:*

dal 07/11/2008 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante/i causa: (costruttore-venditore)

Avente/i causa:

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott.ssa Caputo Raffaella, in data 07/11/2008, ai nn. 22306/14177

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/11/2008, ai nn. 176162/114172.

4.2 Precedenti proprietari:

Dal corrente atto di possesso nn. 22306/14177 del 07/11/2008 è emerso che *"...su parte dei mappali 757, 17, 785 e 786 la società venditrice ha ralizzato due palazzine ad uso residenziale di tre piani oltre il piano terra, con boxes fuori e sotto casa..."*, all'interno delle quali si trovano le unità immobiliari pignorate al foglio 13, mappale 786, subalterni 10 e 43.

TERRENO MAPP. 757:

1. *Titolare/Proprietario:*

dal 10/04/1971 al 16/11/1972

Dante/i causa:

Avente/i causa:

In forza di: Testamento Olografo

Rogito: Notaio -, in data -, ai nn. -

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/09/1971, al n. 62189 e

In forza di: Denuncia di Successione

Ufficio: Registro di Rho, in data 29/07/1971, al n. 113, vol. 249

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/10/1971, al n. 68283

Nota Bene: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di da parte dei suddetti eredi.

2. *Titolare/Proprietario:*

dal 17/11/1972 al 21/02/2002

Dante/i causa:

Avente/i causa:

In forza di: Atto notarile pubblico – Divisione e compravendita

Rogito: Notaio Dott. Manfredini Roberto, in data 17/11/1972, al n. 156728
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/01/1973, ai nn. 1890/1679

3. *Titolare/Proprietario:*
dal 22/02/2002 al 06/11/2008
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Caputo Nicola, in data 22/02/2002, al n. 128594
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 07/03/2002, ai nn. 28989/17739.

TERRENO MAPP. 17:

1. *Titolare/Proprietario:*

dal 10/04/1971 al 16/11/1972
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Testamento Olografo
Rogito: Notaio -, in data -, ai nn. -
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/09/1971, al n. 62189 e

In forza di: Certificato di denuncia di successione
Ufficio: Registro di Rho, in data 29/07/1971, al n. 113, vol. 249
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/10/1971, al n. 68283
Nota Bene: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di da parte dei suddetti eredi.

2. *Titolare/Proprietario:*
dal 17/11/1972 al 21/02/2002
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Atto notarile pubblico – Divisione e compravendita
Rogito: Notaio Dott. Manfredini Roberto, in data 17/11/1972, al n. 156728
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/01/1973, ai nn. 1890/1679

3. *Titolare/Proprietario:*
dal 22/02/2002 al 06/11/2008
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Caputo Nicola, in data 22/02/2002, al n. 128594
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 07/03/2002, ai nn. 28989/17739

TERRENO MAPP. 785:

1. *Titolare/Proprietario:*

dal 10/04/1971 al 16/11/1972
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Testamento Olografo
Rogito: Notaio -, in data -, ai nn. -
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/09/1971, al n. 62189 e

In forza di: Certificato di denuncia di successione
Ufficio: Registro di Rho, in data 29/07/1971, al n. 113, vol. 249
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/10/1971, al n. 68283
Nota Bene: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di da parte dei suddetti eredi.

2. *Titolare/Proprietario:*
dal 17/11/1972 al 16/01/2003
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Atto notarile pubblico – Divisione e compravendita
Rogito: Notaio Dott. Manfredini Roberto, in data 17/11/1972, al n. 156728
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/01/1973, ai nn. 1890/1679

3. *Titolare/Proprietario:*
dal 17/01/2003 al 06/11/2008
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Caputo Nicola, in data 17/01/2003, al n. 130157
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/01/2003, ai nn. 15416/10701

TERRENO MAPP. 786:

1. *Titolare/Proprietario:*

dal 10/04/1971 al 16/11/1972
Dante/i causa:

Avente/i causa:

In forza di: Testamento Olografo

Rogito: Notaio -, in data -, ai nn. -

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/09/1971, al n. 62189 e

In forza di: Certificato di denuncia di successione

Ufficio: Registro di Rho (MI), in data 29/07/1971, al n. 113, vol. 249

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/10/1971, al n. 68283

Nota Bene: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di da parte dei suddetti eredi.

2. *Titolare/Proprietario:*

dal 17/11/1972 al 19/02/2001

Dante/i causa:

Avente/i causa:

In forza di: Atto notarile pubblico – Divisione e compravendita

Rogito: Notaio Dott. Manfredini Roberto, in data 17/11/1972, al n. 156728

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/01/1973, ai nn. 1890/1679

3. *Titolare/Proprietario:*

dal 20/02/2001 al 15/12/2003

Dante/i causa:

Avente/i causa:

In forza di: Certificato di denuncia di successione

Ufficio: Registro di Rho (MI), in data 26/01/2004, al n. 764/2001

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 23/08/2004, ai nn. 124635/65359

In forza di: Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio Dott. Rossi Franco, in data 16/12/2003, al n. 53585

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 24/09/2019, ai nn. 117848/76600

In forza di: Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio Dott. Caputo Nicola, in data 10/06/2004, al n. 132564

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 24/09/2019, ai nn. 117849/76601

4. *Titolare/Proprietario:*

dal 16/12/2003 al 09/06/2004

Dante/i causa:

Avente/i causa:

In forza di: Atto notarile pubblico – Donazione (accettazione di -)

Rogito: Notaio Dott. Rossi Franco, in data 16/12/2003, ai nn. 53585/5755
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/12/2003, ai nn. 188390/110448

5. *Titolare/Proprietario:*
dal 10/06/2004 al 07/11/2008
Dante/i causa:
Avente/i causa:
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Caputo Nicola, in data 10/06/2004, al n. 132564
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/06/2004, ai nn. 94091/47514

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla *"Certificazione Notarile"* del 18/07/2019 a firma del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini depositata agli Atti, implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipo-catastali a cura della scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

5.1.2 Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico/edilizio:

- Convenzione edilizia

  A favore di: **Comune di Arluno**

  Contro:

  Derivante da: Convenzione edilizia

  Rogito: Dott. Caputo Nicola, in data 10/06/2004, al n. 132564

  Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/06/2004, ai nn. 94100/47523

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria:

  A favore di: **Unicredit Banca per la Casa S.p.A.**

  Contro:

  Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

  Rogito: Dott.ssa Caputo Raffaella, in data 07/11/2008, ai nn. 22307/14178

  Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/11/2008, ai nn. 176163/34598

  Durata: 25 anni

  Importo capitale: € 130.000,00

  Importo ipoteca: € 195.000,00

5.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento:

  A favore di: **Unicredit S.p.A.**

  Contro:

  Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 02/07/2019, al n. 19619

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/07/2019, ai nn. 94777/61895

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: -

5.3 Eventuali note/osservazioni: Nessuna.

6. CONDOMINIO

Amministratore di Condominio:

"2A Amministrazioni Condominiali S.n.c. di Allocca Aldo e Lorenzo"

Sede Legale: Via Brera n. 73 – 20010 Cornaredo (MI)

Sede operativa: Brera n. 20/C – 20010 Cornaredo (MI)

Tel. e Fax: 02.400.725.76

e-mail: studioallocca@hotmail.it

PEC: studioallocca@elepec.it

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

- APPARTAMENTO: 9,82 / 1.000;
- BOX-AUTO: 1,41 / 1.000.

Millesimi di riscaldamento: - (riscaldamento autonomo)

6.1 Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno e che le somme indicate sono state arrotondate.

In data 31/01/2020 l'Amministratore di Condominio ha comunicato alla scrivente che né il Bilancio Consuntivo 2019, né in Bilancio Preventivo 2020 sono stati ancora predisposti.

Spese condominiali ordinarie annue:

- APPARTAMENTO	€ 950,00 ca.
- BOX-AUTO	€ 100,00 ca.

Escluso riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi a gas metano.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (biennio precedente):

Nonostante le ripetute richieste avanzate a detto Amministratore, ad oggi la scrivente non è riuscita ad ottenere alcuna informazione in merito allo stato dei pagamenti delle spese condominiali ordinarie e straordinarie da parte dei Debitori esecutati.

Si ricorda altresì che il futuro aggiudicatario avrà l'onere di acquisire tempestivamente tutte le informazioni in merito alla consistenza delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute relative all'anno in corso al momento del "Decreto di trasferimento" ed a quello precedente, gravanti in via solidare sui Debitori esecutati e sull'Aggiudicatario (c.f.r. art. 63, c. 4, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento di Condominio" di tipo contrattuale (allegato sotto "C" all'Atto in data 10/10/2008, ai nn. 22167/14080) che si allega al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio *non* è dotato del servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato del servizio di pulizia delle parti comuni;
- Il Condominio è dotato del servizio di manutenzione del verde;
- Gli appartamenti sono dotati di impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (08/11/2019) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili.

APPARTAMENTO:

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Profondità dell'antibagno (1,10 m circa);
- Assetto distributivo del bagno;
- Larghezza della porta del bagno (80 cm);

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Incremento della profondità dell'antibagno;
- Modifica dell'assetto distributivo del bagno;
- Allargamento della porta del bagno (85 cm).

BOX-AUTO:

- Dimensioni del vano;
- Assenza di dispositivi meccanizzati per l'apertura della saracinesca di ingresso del box-auto.

Tale stato di cose non è sostanzialmente modificabile.

7. VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

7.1 Conformità urbanistica:

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata dopo il 1967.

Detto complesso edilizio si trova in ambito territoriale *"T3 – Sistemi insediativi recenti"* ai sensi del Vigente P.G.T. del Comune di Arluno (MI) (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2019), è stato edificato in forza di una "convenzione edilizia" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti.

Vincoli urbanistici: nessuno

7.2 Pratiche edilizie:

Dalle ispezioni effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Arluno (MI) in data 08/01/2020, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate:

1. *Permesso di Costruire n. 40 / 2005*

   Intestazione:

   Tipo pratica: Permesso di Costruire

   Per lavori: Nuova costruzione

   Oggetto: Realizzazione di n. 2 edifici residenziali (Corpo 7C-7D) per un totale di n. 30 appartamenti e relativi box-auto.

   Rilascio: in data 30/12/2005, al n. 33, Pratica n. 40/2005

2. *Denuncia di Inizio Attività n. 27 / 2007*

   Intestazione:

   Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

   Per lavori: Variante

   Oggetto: Recupero di sottotetto ai fini abitativi.

   Presentazione: in data 05/03/2007, al n. 3346, Pratica n. 27/2007

3. *Denuncia di Inizio Attività n. 172 / 2007*

   Intestazione:

   Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

   Per lavori: Variante

   Oggetto: Varianti ai tavolati interni a tutti i piani.

   Presentazione: in data 19/11/2007, al n. 17147, Pratica n. 172/2007

   Abitabilità/agibilità: in data 02/04/2009, al n. 10 (per tutte le pratiche edilizie anzidette)

7.3 Conformità edilizia:

La documentazione grafica a corredo dei suddetti titoli edilizi abilitativi sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo delle unità immobiliari pignorate, fatte salve alcune modeste difformità riscontrata nel corso del sopralluogo del 08/11/2019:

- Sono state riscontrate discrepanze (nell'ordine dei 5-15 cm) in alcune dimensioni lineari dell'appartamento, rispetto alla planimetria allegata al più recente titolo edilizio abilitativo.
- La profondità della cantina è pari a 2,00 m circa, e non a 1,86 m come indicato nella planimetria allegata al più recente titolo edilizio abilitativo;
- L'altezza della cantina è pari a 2,30 m circa, e non a 2,40 m come indicato nelle sezioni allegate al più recente titolo edilizio abilitativo.
- Le dimensioni planimetriche del box-auto sono pari a 3,35 x 5,85 m circa, e non a 3,50 x 5,75 m come indicato nella planimetria allegata al più recente titolo edilizio abilitativo.

Regolarizzabile mediante: –

Spese: –

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.

7.4 Conformità catastale:

Le correnti planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchiano l'attuale assetto distributivo delle unità immobiliari, fatte salve alcune modeste difformità riscontrate nel corso del sopralluogo del 08/11/2019, che comunque non inficiano la conformità catastale:

- Nel locale soggiorno-pranzo dell'appartamento è presente un controsoffitto, di modesta superficie, non rappresentato nella planimetria catastale;
- L'altezza della cantina è pari a 2,30 m e non a 2,40 m come indicato nella planimetria catastale.

Regolarizzabile mediante: –

Spese: –

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

8. CONSISTENZA DEL LOTTO

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...".*

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	60,00 mq	100%	60,00 mq
Balcone (sup. < 25 mq)	19,00 mq	30%	5,70 mq
Cantina (non comunicante)	3,00 mq	25%	0,75 mq
TOTALE	82,00 mq		66,45 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto (non comunicante)	22,00 mq	25%	5,50 mq
TOTALE	22,00 mq		5,50 mq

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

9.2 Fonti di informazione

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – I semestre 2019, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – II semestre 2018, pubblicato da F.I.M.A.A.;
3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: I-2019
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Arluno (MI)
- Fascia/Zona: B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Ottimo
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.650,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.200,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2018
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Arluno (MI)
- Fascia/Zona: Centro
- Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 800,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 750,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.700,00

9.3 Valutazione LOTTO n. 1:

Destinazione	Quantità	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento	60,00 mq	€ 1.700,00	€ 102.000,00
Balcone (sup. < 25 mq)	5,70 mq	€ 1.700,00	€ 9.690,00
Cantina (non comunicante)	0,75 mq	€ 1.700,00	€ 1.275,00
TOTALE	66,45 mq	€ 1.700,00	€ 112.965,00

Destinazione	Quantità	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Box-auto (non comunicante)	5,50 mq	€ 1.700,00	€ 9.350,00
TOTALE	5,50 mq	€ 1.700,00	€ 9.350,00

9.4 Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo 1	[A/7]	66,45 mq	€ 1.700,00	€ 112.965,00
Corpo 2	[C/6]	5,50 mq	€ 1.700,00	€ 9.350,00
TOTALE		71,95 mq	€ 1.700,00	€ 122.315,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 6.115,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- € 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (stima, solo riscaldamento):	- € 2.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	0,00

9.6 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.299,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 89.000,00**

Nota Bene: Prezzo base d'Asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo a mezzo PEC e/o a mezzo e-mail e/o a mezzo posta raccomandata A/R.

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

Con ossequio.

Milano, 02 febbraio 2020.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BERTACCHI GAIA BARBARA INNOCENZA architetto 13754

11. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici;
9. Visure catastali storiche;
10. Planimetrie catastali;
11. Mappa catastale;
12. Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. 1890/1679 del 05/01/1973;
14. Nota di Trascrizione nn. 28989/17739 del 07/03/2002;
15. Nota di Trascrizione nn. 15416/10701 del 29/01/2003;
16. Nota di Trascrizione nn. 124635/65359 del 23/08/2004;
17. Nota di Trascrizione nn. 117848/76600 del 24/09/2019;
18. Nota di Trascrizione nn. 117849/76601 del 24/09/2019;
19. Nota di Trascrizione nn. 188390/110448 del 29/12/2003;
20. Nota di Trascrizione nn. 94091/47514 del 29/06/2004;
21. Nota di Trascrizione nn. 94100/47523 del 29/06/2004;
22. Nota di Trascrizione nn. 176162/114172 del 18/11/2008;
23. Nota di Iscrizione nn. 176163/34598 del 18/11/2008;
24. Nota di Trascrizione nn. 94777/61895 del 18/07/2019;

25. Atto di compravendita nn. 22306/14177 del 07/11/2008;
26. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 29/01/2020 in merito allo stato locativo delle unità immobiliari;
27. Regolamento di Condominio;
28. Bilancio e Riparto consuntivi 2018;
29. Bilancio e Riparto Preventivi 2019;
30. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – II semestre 2018, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
31. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – II semestre 2018, pubblicato da F.I.M.A.A. .

Milano, 02 febbraio 2020.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BERTACCHI GAIA BARBARA INNOCENZA
architetto
13754