

**Dott. Architetto Vincenza Nardone**  
Via della Spiga, 32 - 20121 Milano  
Albo Architetti Prov. MI: n. 6814  
Albo C.T. del Giudice Trib. Mi: n. 8763  
Albo Periti Penali Trib. Mi n. 790  
Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano  
Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano  
Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18  
portatile: (333) 26.39.221  
e-mail: vincenza.nardone@cofi.com

**R.G.E. 971/2011**

**DEPOSITO  
TELEMATICO P.T.C.  
in data 15.12.2011**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \* \* \*

Causa Promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

Contro:

G.E.:

**Dott. MARIA STELLA COGLIANDOLO**

\* \* \* \* \*

**BENI PIGNORATI:**


**Comune di BARANZATE: Via Pordenone, 2/4.**

Appartamento a piano quarto di un locale e servizi, con cantina nel seminterrato.

(PIENA PROPRIETA' 1/1).

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO**

Con ordinanza del 12 settembre 2011 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo ha nominato la sottoscritta Dott. Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da UNICREDIT S.P.A. contro 



In data 4 ottobre 2011, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 14 febbraio 2012 alle ore 10.45 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo concesse alla sottoscritta il termine del giorno 31 dicembre 2011 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), con il seguente quesito:

""**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i;

**PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in



particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o



meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

- 9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto si rassegna la seguente relazione.

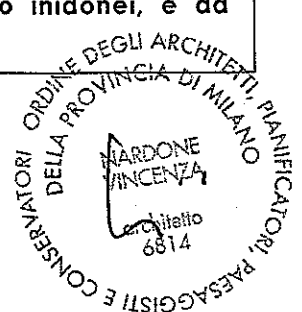
\* \* \* \* \*

## CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI

ed

## OSSERVAZIONI

In risposta al quesito: "PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad



acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i, si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa con le **osservazioni** più avanti riportate.

Al fascicolo è allegata la "relazione ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della legge 3 agosto 1998 n. 302" redatta in data 18 luglio 2011 dalla Dott.ssa Maria Amelia Salvi, Notaio in Macerata, facente stato fino al 5 luglio 2011.

### OSSERVAZIONI

Premesso che fino al 22 maggio 2004 l'immobile era inserito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bollate e successivamente è passato al Comune di Baranzate senza modifica alcuna degli identificativi catastali, dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, dal sottoscritto esperto in data 4 ottobre 2011, visure catastali effettuate in data 4 ottobre e 11 ottobre 2011, visura dei fascicoli d'archivio del Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate in data 24 ottobre 2011, nonché visura presso l'archivio storico del Catasto Terreni in data 1 dicembre 2011 anche a copertura del periodo successivo a tali date, **è emerso quanto segue.**

Confrontando, oltre a tutti i documenti sopraccitati, i titoli edilizi abilitativi dalla costruzione ad oggi e visionando personalmente i luoghi, la sottoscritta ha potuto accertare che l'appartamento in questione è ubicato al mapp. 255 anziché al mapp. 254, (ved. estratto mappa a pag. 29 degli allegati) come erroneamente riportato invece nel titolo di provenienza dei beni ai debitori eseguiti, nel pignoramento e relativa trascrizione, nel certificato notarile depositato in atti nonché nella scheda catastale corrente, allegata a pag. 30 (allegato "g").

Tale errore materiale è dovuto probabilmente al fatto che nella scheda catastale d'impianto - **scheda prof. 1147 n. 62151 del 5 novembre 1963** - visionata personalmente in originale dalla sottoscritta - il numero di mappale sulla stessa correttamente riportato e cioè il n. 255 presenta una correzione a mano in rosso che lo ha trasformato erroneamente



in mappale numero 254.

Prova ne è che il mapp. 254, nell'impianto, ha un altro sub. 12, ma sito al 3° piano, che nulla ha a che vedere con l'immobile di proprietà dell'esecutato e che il mapp. 255 non ha il sub. 12. La scheda successiva, del **21 settembre 1985**, **prof. 37510**, precedente a quella attuale ( pag. 30 degli allegati), anch'essa riportante l'errato numero di mappale 254 anziché 255 è stata annullata da quella attuale per alcuni errori nella rappresentazione del balcone e della cucina, ma non per l'errato mappale.

Che trattasi di mero errore materiale si trova conferma anche confrontando i primi atti di assegnazione dell'appartamento in oggetto (ad esempio nell'atto a rogito notaio Ernesto Fermi del 18-5-67 rep. 13630/5597) visionati dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. in cui viene citato come identificativo catastale provvisorio il mapp. 438/d che corrisponde appunto all'attuale mapp. 255 e non al mapp. 254, corrispondente invece al vecchio mapp. 438/c (da Mod. 8 n. 5924 del 27-8-1963 e Mod. 12 n. 32 del 16-11-1963 visionati personalmente presso l'Archivio storico del Catasto Terreni).

**Tutto ciò premesso, a parere della sottoscritta** e fatta salva ogni decisione della S.V. Ill.ma, **sostanzialmente il pignoramento individua esattamente l'unità immobiliare in questione** in quanto, sin da quando è stato assegnato - erroneamente - il mappale definitivo, mapp. 254 anziché correttamente il mapp. 255 (nel passare dall'identificativo provvisorio mapp. 438/d) - nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento in esame, la stessa è stata sempre individuata al mapp. 254 anziché al mapp. 255, **ma per procedere con la vendita occorrerà previamente presentare un foglio di osservazioni presso il Catasto Fabbricati e provvedere all'annotazione e/o rettifica presso i Pubblici RR.II. dei dati contenuti in tutti i n. 6 atti di compravendita** elencati nella seconda ed ultima pagina della relazione notarile del 18-7-2011 del notaio Maria Amelia Salvia, tutti visionati personalmente dalla sottoscritta in data 28-11-2011 presso la Conservatoria dei RR.II. **in quanto** negli identificativi catastale dell'appartamento in oggetto **riportano l'errato mappale 254 anziché quello corretto, mappale 255.**

\*\*\*\*\*

Non essendo stata allegata agli atti copia del titolo di provenienza dei beni, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia semplice che si allega a pag. 34 e segg. degli allegati (allegato "i"). In merito all'atto di provenienza si osserva infine che al paragrafo n. 7) - è errata la data di rilascio della concessione edilizia in sanatoria in quanto la stessa è stata rilasciata in data 30 giugno 1992 anziché 2002 (ved. par. "Regolarità edilizia ed urbanistica").

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista del diritto di famiglia si richiama il contenuto del certificato allegato a pag. 41 e 42 degli allegati (allegato "m").

\* \* \* \* \*

### AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile." si allegano (ved. allegato "d" - pag. 24 e segg.):

- l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata [redacted] procuratore,
- l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata all'Avv. Maria Settmi, procuratrice legale del creditore precedente, nonché la raccomandata integrale inviata in Via Pordenone, 2 alla [redacted] restituita al mittente per compiuta giacenza.

Si allega altresì copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali inviato in data 7.10.2011 ai suddetti (pagg. 26 e 27 degli allegati).



\* \* \* \* \*

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.

In relazione al quesito n. 2): "Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa non trascritti*;" si espone di seguito quanto richiesto:

\* \* \* \* \*

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI (ATTENZIONE!!! ved. "Osservazioni" nel paragrafo di risposta al primo quesito):

Comune di BARANZATE: Via Pordenone n. 2/4:

Appartamento a piano quarto di un locale e servizi, con cantina nel seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Baranzate come segue:  
Foglio 70 - Mapp. 255 - Sub. 12 - Via Pordenone n. 4, Piani 4-S1, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 1, Consistenza vani 2,5, Rendita Euro 154,94.=.

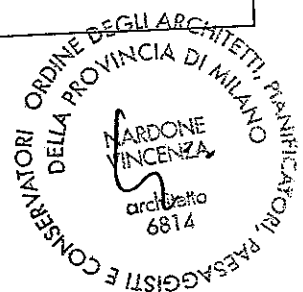
Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: cortile comune al mapp. 79 su due lati, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala e ascensore comune, cortile comune al mapp. 79;

Coerenze da nord in senso orario della cantina: proprietà di terzi, enti comuni su tre lati.

\* \* \* \* \*

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 3





giugno 2011 ai nn. 63166/36377, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, C.F.

00348170101, [REDACTED]

[REDACTED] notificato in data 21 febbraio 2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 2720/2011, per l'importo di Euro 20.453,62.= oltre a successivi interessi e spese.

\* \* \* \* \*

IL PIGNORAMENTO IN ESAME COLPISCE LE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETA' INDIVISA DI 1/2 CIASCUNA, POSSEDUTE DAI DUE DEBITORI ESECUTATI, PER LA COMPLESSIVA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SUDETTO BENE.

\* \* \* \* \*

### 3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

I beni pignorati, un **appartamento** al quarto piano con annesso vano di cantina al piano seminterrato, sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di **atto di compravendita**, a rogito Dott. Riccardo Ivaldi, Notaio in Milano, in data 12 aprile 2007, Repertorio n. 232402, Raccolta n. 13360, registrato in data 16 aprile 2007 al n. 6249, serie 1T, e trascritto in data 17 aprile 2007 al r.p. n. 30895 (ved. **allegato "i"** - pag. 34 e segg.).

\* \* \* \* \*

### DESCRIZIONE DEI BENI

In risposta al "quesito n. 3): Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i" si riporta di seguito quanto richiesto.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, un **appartamento** al quarto piano con annesso vano di cantina al piano interrato, identificata al Foglio 70, Mappale 254, Subalterno 12, è ubicata a Baranzate, in Via Pordenone n. 2, a ridosso dell'Ospedale Sacco e del confine milanese.



\* \* \* \* \*

Baranzate si trova a nord-ovest di Milano, a circa 11 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. E' attraversata dalla ex S.S.233 Varesina e dalla S.P.46 Rho-Monza. Si trova inoltre vicino allo svincolo delle autostrade A4 e A8, nella zona di viale Certosa (Milano). Confina con i Comuni di Bollate, Novate Milanese e Milano.

E' raggiungibile da qualsiasi parte di Milano andando in direzione nord (quindi verso Malpensa, Varese o Como) seguendo le indicazioni per l'Ospedale Sacco (Roserio). Oltrepassando l'Ospedale e proseguendo sulla ex S.S. 233 Varesina si entra nel territorio del Comune di Baranzate.

Provenendo dalla S.S. del Sempione è invece necessario seguire le indicazioni inizialmente per Rho, quindi per Bollate, ed infine si arriva alla Casa Circondariale di Milano. Seguendo sempre la strada si entra nel territorio del Comune di Baranzate.

Arrivando dalla S.S. Milano - Meda, è necessario imboccare l'uscita che riporta l'indicazione "S.P.46 Rho - Monza". Percorrendola fino al termine si arriva ad una rotonda; girando a sinistra si trova l'indicazione per Baranzate. Si segue la strada, sempre dritto; al semaforo si gira a destra e si entra nel territorio del Comune.

Chi arriva da nord (in direzione Saronno, ad esempio), può seguire fino al termine la ex S.S. Varesina; in caso si arrivi dall'autostrada A8, si può uscire a Milano Fiera Rho-Pero e quindi imboccare il collegamento per Baranzate, che porta fino alla Varesina.

Se si arriva dall'autostrada A4 si può imboccare l'uscita di Cormano, attraversare Novate M. e seguire le indicazioni per Baranzate.

Già comune autonomo, nel 1869 venne inglobata a Bollate e trasformata in una sua frazione. Nel giugno 2004, con legge regionale, Baranzate viene ricostituito come comune autonomo. Il comune conta circa 11.000 abitanti.

\* \* \* \* \*

Come già riferito, i beni in oggetto sono situati in Via Pordenone n.2, a Sud-Est rispetto al centro cittadino.

Via Pordenone è compresa tra via Redipuglia e via Cividale.



La via in cui sorge la palazzina in cui è situato l'appartamento in oggetto è prettamente residenziale. La adiacente via Gorizia è, al contrario, ricca di negozi di vario genere, a cominciare dagli esercizi commerciali di beni di prima necessità.

La palazzina al n. 2 di via Pordenone si sviluppa per cinque piani fuori terra oltre a un piano seminterrato. Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso e la struttura portante è in cemento armato con solai e coperture in latero-cemento e tamponamenti in mattoni di laterizio del tipo forato.

Le facciate della palazzina presentano una finitura in intonaco tinteggiato in tonalità beige.

I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato in colore scuro.

Il cancello di accesso pedonale condominiale è in ferro verniciato in colore scuro.

Un breve percorso esterno conduce al vano scala "B" in cui è situato, al quarto piano, l'appartamento in oggetto. Il portone di accesso a detto vano scala è in ferro verniciato in colore marrone e vetro. La maniglia è in PVC nero.

Sia l'atrio della palazzina che i singoli pianerottoli presentano una pavimentazione in granito di marmo.

Le pedate del vano scala sono realizzate con lastre tipo Marmo Botticino, le alzate in Marmo Grigio Carnico.

Le pareti del vano scala sono tinteggiate in colore chiaro.

L'ascensore è di tipo manuale. Il portoncino esterno è in ferro preverniciato in colore grigio mentre internamente detto ascensore è rivestito da laminato in PVC di colore verde.

**L'appartamento** di cui alla presente procedura esecutiva è situato al **quarto piano** della palazzina.

L'appartamento in esame è costituito da una camera da letto principale, una cameretta, un bagno, un cucinino, un disimpegno, un terrazzo accessibile dal disimpegno ed un balcone accessibile dalla camera da letto principale.

La camera da letto principale presenta una pavimentazione in marmette in scaglie



di marmi vari di piccola pezzatura nelle tonalità del beige. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tonalità arancione, il soffitto in bianco.

Il disimpegno e il cucinino sono pavimentati con marmette in scaglie di marmi vari di piccola pezzatura nelle tonalità del grigio. Le pareti del disimpegno sono in parte rivestite con listelli di legno accostati e posati in verticale a tutt'altezza e in parte intonacate e tinteggiate in colore arancione. Le pareti del cucinino sono tinteggiate in colore bianco ad eccezione del lato cottura ove è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Il bagno, dotato di sanitari in ceramica bianca e di vasca da bagno, presenta una pavimentazione in piastrelline di colore scuro ed un rivestimento a parete con piastrelline in ceramica bicottura in colore grigio chiaro. Al di sopra del rivestimento le pareti sono intonacate a civile per interni e tinteggiate in colore bianco.

Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle di clinker di colore bordeaux ed aventi le dimensioni di 15x7,5 centimetri.

Il parapetto è metallico, tinteggiato in colore scuro e dotato di rete di sicurezza.

La soglia ed i contorni della portafinestra sono realizzati con lastre di Marmo Travertino.

Anche la pavimentazione del terrazzo è realizzata con piastrellino di clinker bordeaux. Il terrazzo è quasi interamente ricoperto da una tettoia in PVC trasparente. La struttura di sostegno è in legno.

I serramenti esterni sono in legno e dotati di vetrocamera.

Le tapparelle sono in PVC colore verde.

L'altezza dell'alloggio in questione è pari a circa ml. 2,80.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e del tipo a radiatori in ghisa verniciati in colore chiaro.

La produzione di acqua calda è affidata ad una caldaietta a gas, posizionata nel cucinino.

La cantina annessa all'unità immobiliare oggetto della presente procedura



esecutiva è posizionata al piano interrato (piano del cortile condominiale).

Il vano di cantina in oggetto ha dimensioni nette interne pari a circa 1,30x1,80 centimetri. Le pareti non sono intonacate. Si segnala la presenza di un pilastro all'interno del vano di cantina. Si segnala altresì il passaggio di una porzione di tubazione fognaria condominiale.

L'altezza netta interna è di circa 2,85 metri.

**L'unità immobiliare in oggetto così come gli spazi condominiali si presentano in discrete condizioni di manutenzione.**

\* \* \* \* \*

### **Calcolo superficie commerciale**

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 superficie commerciale risulta la seguente:**

superficie lorda appartamento:	mq. 41,17 al 100% = mq. 41,17
superficie lorda terrazzo-parte coperta:	mq. 13,72 al 60% = mq. 8,23
superficie lorda terrazzo-parte scoperta:	mq. 4,06 al 50% = mq. 2,03
superficie lorda balcone:	mq. 3,50 al 50% = mq. 1,75
superficie lorda cantina:	mq. 2,79 al 25% = mq. 0,70

-----  
totale = mq. 53,88

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al 5% **che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a circa mq. 56,58.=.**

\* \* \* \* \*



## STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al quesito n. 4: "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio" si segnala che in occasione del sopralluogo, lunedì 24 ottobre 2011, alle ore 13.45 erano presenti i ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ quali hanno permesso l'ingresso all'appartamento in oggetto ed i conseguenti rilievi e riprese fotografiche. I suddetti signori hanno altresì dichiarato di abitare presso l'appartamento in oggetto insieme ai loro due figli minorenni e alla sorella ~~\_\_\_\_\_~~

Al momento del sopralluogo l'immobile è apparso visibilmente utilizzato.

\* \* \* \* \*

Dalle richieste effettuate dal sottoscritto Esperto presso la competente Agenzia delle Entrate, in merito alla presenza di contratti d'affitto registrati, non sono emersi contratti sottoscritti dai debitori eseguiti come danti causa (ved. allegato "L" - pag. 40).

L'unità immobiliare in oggetto è quindi da considerarsi libera.

\* \* \* \* \*

## FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:



- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione), eccettuato quanto riportato nell'allegato atto di provenienza dei beni (ved. allegato "i" - pag. 34 e segg.) e nel regolamento di condominio (ved. allegato "o)2" - pag. 62 e segg.) e dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

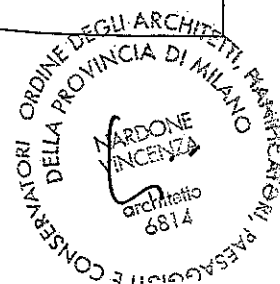
Si segnala infine che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, alla data del 20 ottobre 2011 vi erano pagamenti arretrati per euro **3.232,81.=**, come da dichiarazione resa in pari data dall'Amministrazione del condominio (ved. allegato "o)1" a pag. 61).

\* \* \* \* \*

In risposta al quesito n. 6: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari, si espone quanto segue.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.ma G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato "a", che fa stato fino alla data del 4 ottobre 2011, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione:

- 1) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria in data 19 luglio 2000 r.p. 20683, a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A., con sede in Milano, via San Protaso, 3 per l'importo di



lire 220.000.000.= (pari ad Euro 113.620,52.=):

- Imposta ipotecaria= esente;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= esente;

**Totale euro 35,00.=**

2) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria in data 17 aprile 2007 r.p. 14491, a favore di BANCA DELLA CASA S.P.A. con sede in Milano, via Tortona, 33 per l'importo di Euro 300.000,00.=:

- Imposta ipotecaria= esente;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= esente;

**Totale euro 35,00.=**

3) Cancellazione trascrizione pignoramento in data 3 giugno 2011 ai nn. 63166/36377, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro

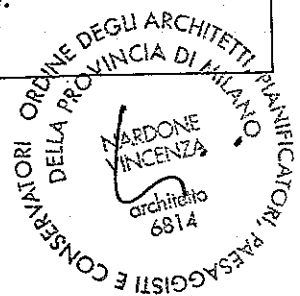
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

notificato in data 21 febbraio 2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 2720/2011, per l'importo di Euro 20.453,62.= oltre a successivi interessi e spese:

- Imposta ipotecaria= euro 168,00;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= euro 59,00;

**Totale euro 262,00.=**

**Complessivamente i costi per la cancellazione delle n. 3 formalità esistenti nel ventennio in esame ammontano ad euro 332,00.= ai quali si devono aggiungere l'onorario per il professionista, pari a circa euro 300,00 a formalità, cioè euro 900,00.= oltre I.V.A. e C.P. per un totale di circa euro 1.232,00.= oltre I.V.A. e contributi di legge.**





\* \* \* \* \*

## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

In risposta al quesito n. 7): "Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si espone quanto segue.

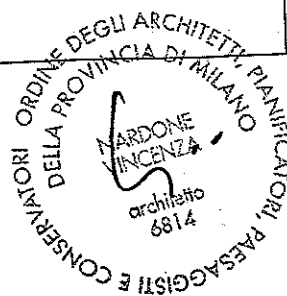
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Si allegano alla presente copia dell'**Autorizzazione per esecuzione lavori edili**, Pratica n. 70/62, rilasciata dal Comune di Bollate in data 8 giugno 1962, con la relativa planimetria, nonché il **Certificato di abitabilità** rilasciato dal Comune di Bollate in data 21.9.1965 pratica n. 456/61 (ved. **allegato "n)3"** a pag. 57 e segg.).

Successivamente a tale data per l'unità immobiliare in oggetto in data 5 agosto 1964 è stata rilasciata dal Comune di Bollate **Autorizzazione per esecuzione lavori edili**, Pratica n. 229/64 per la costruzione di una copertura in plastica sul terrazzino (ved. **allegato "n)2"** a pag. 53 e segg.).

In data 30 giugno 1992 è stata infine rilasciata **Concessione in Sanatoria**, Domanda n. 16 protocollo n. 18888, per la chiusura di una parte del terrazzo già precedentemente coperta da tettoia (ved. **allegato "n)1"** a pag. 44 e segg.).

L'appartamento in oggetto si ritiene pertanto regolare sia dal punto di vista urbanistico sia edilizio.



\* \* \* \* \*

Dal punto di vista catastale si segnala che lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo è conforme alla planimetria catastale dell'immobile in oggetto (ved. allegato "g)" a pag. 30) rilasciata in data 11.10.2011 dall'Agenzia del Territorio e presentata in data 11.10.1985 n. MI1185245.

\* \* \* \* \*

### CERTIFICATI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

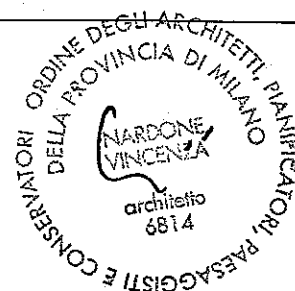
a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", si segnala che non è stata reperita alcuna documentazione in merito.

\* \* \* \* \*

In materia di contenimento del consumo energetico degli edifici si segnala, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/8745 del 22.12.2008 art. 9.4 e della Legge n. 10 della Regione Lombardia del 29.6.2009 la mancanza della certificazione energetica.

Pertanto, trattandosi di pignoramento trascritto in data successiva al 1° gennaio 2008, in caso di vendita all'asta dell'immobile in oggetto **occorre allegare al decreto di trasferimento del bene l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)** in originale o in copia certificata conforme dal comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato, riportando nell'atto stesso il numero di protocollo, il nome ed il numero di iscrizione all'elenco dei certificatori della Regione Lombardia del tecnico che l'ha redatto nonché



la data ed il numero di protocollo del deposito presso il Comune di competenza.

Andrebbe anche riportata l'attestazione che nessuna variazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto è intervenuta successivamente alla data di tale certificazione, posto che detto certificato ha validità decennale.

\* \* \* \* \*

### STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al quesito n. 9): "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota." Si espone quanto di seguito descritto.

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini prezzi proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

Con riferimento alla banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI relativa al primo semestre 2011, i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o ristrutturati nella zona centrale di Baranzate sono attestati intorno ai 2.300/2.600 €/mq.

Gli appartamenti recenti entro i 35 anni sono attestati intorno ai 1.800/2.000 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 35 anni sono attestati intorno ai 1.500/1.800 €/mq.

Nella zona periferica di Baranzate i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o ristrutturati sono attestati intorno ai 2.050/2.300 €/mq.

Gli appartamenti recenti entro i 35 anni sono attestati intorno ai 1.750/2.000 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 35 anni sono attestati intorno ai 1.450/1.750 €/mq.



La banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio, relativa al primo semestre 2011 per la zona Filzi-Gorizia-Moncenisio del Comune

di Baranzate, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.400 e gli euro 1.500 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.550 e gli euro 1.700 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.900 e gli euro 2.500.

Per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.200 e gli euro 1.300 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.400 e gli euro 1.500 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.600 e gli euro 2.150.

Per la zona **Quarto Oggiaro-Roserio-Amoretti di Milano**, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.250 e gli euro 1.450 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.550 e gli euro 1.750 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.100 e gli euro 2.800.

Per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 960 e gli euro 1.250 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.350 e gli euro 1.550 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.650 e gli euro 2.400.

Per la **zona periferica di Novate Milanese**, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.400 e gli euro 1.600 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.600 e gli euro 1.900 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.350 e gli euro 2.650.

Per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna



valori compresi tra gli euro 1.100 e gli euro 1.300 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.300 e gli euro 1.500 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.900 e gli euro 2.200.

Si precisa infatti che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, situata in **Via Pordenone n. 2**, è situata nella **zona O.M.I. - B1 (Filzi-Gorizia-Moncenisio)** del Comune di Baranzate, in **prossimità della zona E04 (Quarto Oggiaro-Roserio-Amoretti)** di Milano e della **zona D (periferica)** di Novate Milanese.

\* \* \* \* \*

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a **1.800,00 euro/mq.**, il che porta a considerare il seguente come **il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**Appartamento e cantina**

**mq. 56,58 x Euro 1.800,00/mq. = Euro 101.844,00.=**

Se l'immobile si considerasse **occupato** tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad **Euro 71.290,80.=**

\* \* \* \* \*

**Osservazioni e precisazioni finali per la vendita**

La presente relazione si compone di n. 23 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 84 frontespizi, per complessive n. 107 facciate.

Si provvede, contestualmente al deposito della presente relazione, alla restituzione della documentazione ipocatastale ritirata in occasione del giuramento.

La sottoscritta dichiara inoltre di provvedere a depositare **previamente anche telematicamente** il presente elaborato peritale tramite il Portale del Processo Civile



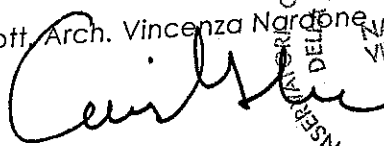
**Telematico**, come da disposizioni a suo tempo impartite dall'Ill.mo Signor Presidente Roberto Bichi e pertanto si omette il deposito della copia anche su supporto informatico (CD), come da disposizioni impartite durante la riunione tenutasi in data 25 marzo u.s. presso la sezione distaccata di Via San Barnaba, 29 con il gruppo dei periti che utilizzano le procedure informatiche (Processo Civile Telematico) alla presenza dell'Ill.ma G.E. Dottoressa Valentina Boroni e del Dott. Francesco Pompilio.

La sottoscritta rimane infine a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 15 dicembre 2011

L'Esperto nominato  
Dott. Arch. Vincenza Nardone  
  
architetto  
6814

CONSERVATORIO DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NARDONE  
VINCENZA

**Allegati:**

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie.**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.**
- c) **Fotografie interne ed esterne dei beni (per complessivi n. 38 fotogrammi).**
- d) **Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle operazioni peritali inviato in data 7 ottobre 2011.**
- e) **Inquadramento territoriale fotografico.**
- f) **Estratto mappa catastale.**
- g) **Planimetria catastale.**

**h) Visure storiche catastali aggiornate al 4.10.2011:**

**h)1** Catasto Fabbricati – Comune di Baranzate;

**h)2** Catasto Fabbricati – Comune di Bollate (unità soppressa).

**i) Titolo di provenienza dei beni.**

**l) Affitti:**

Riferimento dell' Agenzia delle Entrate rilasciato in data 14 ottobre 2011.

**m) Certificati anagrafici:**

**Certificato contestuale con stato di famiglia – residenza**, rilasciato in data 2 novembre 2011 dal Comune di Baranzate – Servizi Demografici, con allegata richiesta inviata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.10.2011.

**n) Accertamenti sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene:**

**n)1** **Concessione in Sanatoria**, Domanda n. 16 protocollo n. 18888, rilasciata dal Comune di Bollate in data 30 giugno 1992, con allegata Domanda di Sanatoria;

**n)2** **Autorizzazione per esecuzione lavori edili**, Pratica N. 229/64, rilasciata dal Comune di Bollate in data 5 agosto 1964, con allegata istanza;

**n)3** **Certificato di abitabilità**, Pratica N. 456/61, rilasciato dal Comune di Bollate in data 21.9.1965 ed **Autorizzazione per esecuzione lavori edili**, Pratica N. 70/62, rilasciata dal Comune di Bollate in data 8 giugno 1962, con allegata planimetria.

**o) Condominio:**

**o)1** **Situazione delle spese condominiali** rilasciata in data 20 ottobre 2011 dall' **Amministrazione Condominiale;**

**o)2** **Regolamento di Condominio.**

**p) Verbale delle operazioni peritali del 24 ottobre 2011.**

**q) Attestazione di invii elaborato peritale.**

**r) Attestazione deposito telematico perizia.**

\* \* \* \* \*



## Allegato a)

### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHE' DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 3 giugno 2011 ai nn. 63166/36377 l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di MILANO 2, così come risulta dalla "relazione ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della legge 3 agosto 1998 n. 302" redatta in data 18 luglio 2011 dalla Dott.ssa Maria Amelia Salvi, Notaio in Macerata, facente stato fino al 5 luglio 2011,

nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di MILANO 2 dal sottoscritto esperto in data 4 ottobre 2011 e visure catastali effettuate in data 4 ottobre e 11 ottobre 2011 a copertura del periodo successivo a tali date, riportate in ordine cronologico di presentazione:

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 19 luglio 2000 r.p. 20683, a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A., con sede in Milano, via San Protaso, 3 per l'importo di Lire 220.000.000.= (pari ad Euro 113.620,52.=);
- 2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 17 aprile 2007 r.p. 14491, a favore di BANCA DELLA CASA S.P.A., con sede in Milano, via Tortona, 33 per l'importo di Euro 300.000,00.=;
- 3) Trascrizione pignoramento in data 3 giugno 2011 ai nn. 63166/36377, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101, sc. [redacted]





[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] notificato in data 21 febbraio 2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 2720/2011, per l'importo di Euro 20.453,62.= oltre a successivi interessi e spese.

\* \* \* \* \*

AGGIUNTE E CONSERVATORI  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAISAGGISTI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NARDONE  
VINCENZA  
architetto  
6814

Ufficio Provinciale di MILANO  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Circostrizione di MILANO 2

Data 04/10/2011 Ora 13:40:06  
Pag. 1 - Fine

Ispezione n. T254857 del 04/10/2011

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente NRDVCN

**Dati della richiesta**  
Immobile :

Comune di BARANZATE (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 70 - Particella 254 - Subalterno 12  
dal 05/07/2011 al 04/10/2011

Periodo da ispezionare:

**Situazione aggiornamento**  
Periodo informatizzato dal

27/08/1996 al

03/10/2011

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

## **Allegato b)**

### **IDENTIFICAZIONI CATASTALI E COERENZE PER LA VENDITA**

**(ved. "Osservazioni" nel paragrafo di risposta al primo quesito):**

#### **Comune di BARANZATE:**

**Via Pordenone n. 2/4:**

**Appartamento a piano quarto** di un locale e servizi, **con cantina** nel seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Baranzate come segue:

**Foglio 70 - Mapp. 255 - Sub. 12** - Via Pordenone n. 4, Piani 4-S1, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 1, Consistenza vani 2,5, Rendita Euro 154,94.=.

**Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:** cortile comune al mapp. 79 su due lati, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala e ascensore comune, cortile comune al mapp. 79;

**Coerenze da nord in senso orario della cantina:** proprietà di terzi, enti comuni su tre lati.

\* \* \* \* \*

*Ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

\* \* \* \* \*

