

Esperto Nominato : MARIA CRISTINA SPADAFORA Architetto

Iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo n. 4663 – Iscritta all'Albo del Tribunale di Milano n. 12222

Sede studio : viale San Michele del Carso n.1 – 20144, Milano

Telefono: 3296147261 – Email: mcs@spadafora.org / mariacristina.spadafora@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Procedura R.G.E. n° 2795/2016

G.E. Dott.ssa Marianna Galioto

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Debitore Esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA

Immobile sito in Via fratelli Sanchioli n. 37 – Magenta (MI)

Indice degli argomenti:

Premessa	p. 4
A. Identificazione del bene/ Oggetto di pignoramento e documentazione ipo-catastale	p. 5
B. Relazione di stima/ Descrizione sommari del bene	p. 6
C. Verifiche presso l'Agenzia delle Entrate: <i>Stato di occupazione del Bene</i>	p. 9
D. Verifiche presso Ufficio Tecnico del Comune: <i>Regolarità Urbanistica</i>	p. 9
E. Certificazione Energetica, Documentazione in materia di Installazioni	p. 10
F. Verifiche presso l'Amministrazione Condominiale: <i>Spese insolute</i>	p. 11
G. Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: <i>Pendenze a carico</i>	p. 11
H. Formalità, Oneri e Vincoli a carico della procedura	p. 12
I. Valore dell'immobile	p. 13

Riepilogo:

- Abitazione di tipo economico: foglio 7, mappale 344, sub. 29, Categoria A/3, cons. 5 vani, piano 4, via fratelli Sanchioli n. 37, rendita euro 348.61, intestato a XXX per proprietà 1/1
- Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato con contratto di comodato d'uso verbale. Esiste registrazione di un mod. 69.
- **Valore dell'immobile libero a corpo Euro 67.615,00**
- **Valore dell'immobile occupato a corpo Euro 54.092,00**
- Elementi che possano costituire impedimenti alla vendita: **Nulla**



QUESITO

PROVVEDA a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

PROVVEDA ad esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- ✓ la completezza/ idoneità dei documenti in atti; la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- ✓ le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- ✓ la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- ✓ la continuità delle trascrizioni nel ventennio: indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PROVVEDA a verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- ✓ la regolarità edilizia e urbanistica; la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- ✓ i costi delle eventuali sanatorie od obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa); eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

PROVVEDA a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

PROVVEDA a fare accesso, con l'assistenza del custode, ove il debitore non sia collaborativo, separatamente qualora non si riscontrino difficoltà di accesso, all'immobile pignorato per:

- ✓ verificarne la consistenza e l'esatta identificazione; accertare lo stato di conservazione; trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- ✓ verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- ✓ verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- ✓ fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

PROVVEDA ad accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- ✓ l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

PROVVEDA a verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

PROVVEDA a verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- ✓ l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);



- ✓ *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

PROVVEDA a predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardi no etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- ✓ *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- ✓ *sommara descrizione del bene: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
- ✓ *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi". In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- ✓ *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- ✓ *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- ✓ *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*
- ✓ *attestazione di prestazione energetica: qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario NON provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*
- ✓ *analitica descrizione del bene e **valutazione estimativa**: con indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; **illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione**; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.); la verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi; **determinazione del valore commerciale** di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per*



la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; **abbattimento forfettario** (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; **decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene** se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

- ✓ indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- ✓

PROVVEDA eseguire almeno nr. 12 fotografie dei manufatti e delle aree (4 scatti dell'esterno e delle parti comuni e 8 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

PROVVEDA a depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati. Entro il termine sopra indicato inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima; partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE.

ALLEGHI copia di tutti i documenti rinvenuti/ esibiti e i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate.



PREMESSA

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la scrivente arch. Maria Cristina Spadafora, dopo aver prestato il giuramento di rito per via telematica, avviava le operazioni peritali avvisando il custode incaricato e concordando con lo stesso una data per eseguire il sopralluogo presso l'immobile, al fine di acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postole.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso gli uffici tecnici di pertinenza ed dagli operatori immobiliari, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E., con la tecnica della puntualizzazione per agevolare la lettura, la sottoscritta precisa quanto segue:

- In data 19.01.2018, alle ore 10:30, la sottoscritta si recava sul posto trovando il custode nominato, Avv. Roberto Rondinelli, già all'interno dell'immobile. Una volta all'interno dell'appartamento, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, operando una ispezione all'interno dell'immobile attraverso rilievo metrico e fotografico secondo le richieste, allo scopo di assumere tutti gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene e come si evince da Verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Rondinelli (qui in copia allegato).
- Si è provveduto agli opportuni rilievi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Magenta, per la richiesta della visura e della scheda catastale per l'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata;
- Si è provveduto alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici tecnici dell' Edilizia Privata del Comune di Magenta dai quali si assumevano le informazioni utili relative alla regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- Si esaminava attentamente la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata agli atti, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti. A tal scopo si evidenzia una incongruenza rispetto all'esatta individuazione urbanistica del bene. L'immobile in oggetto, infatti, **viene indicato catastalmente** (Planimetria e Visura Catastale, Pignoramento) erroneamente **al civico '37', invece del civico '45'**. Tale inesattezza ricorre su tutta la documentazione prodotta e depositata. Questa incongruenza deriva dal fatto che l'immobile fa parte di un unico complesso immobiliare costituito da due edifici "gemelli" quasi identici in facciata, ma adiacenti e con accesso indipendente, che si trovano l'uno al civico 37 e l'altro al civico 45. **Lo stesso debitore esecutato risulta residente al civico '45'** (correttamente) **pur "essendo proprietario di immobile al civico 37"** (da visura/planimetria catastale). **Si avvisa perciò che all'interno della presente relazione si inquadra il bene a volte al civico 37 oltre al 45 a seconda del documento citato.**



Ciò premesso si esamina in dettaglio per punti.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE/ OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

A.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene in oggetto di proprietà di XXX gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile in oggetto.

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare a destinazione residenziale, in via fratelli Sanchioli n. 37* a Magenta, censita al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 7
- mappale 344
- sub. 29
- piano 4
- categoria A/3 abitazione di tipo economico
- classe 3
- vani 5
- superficie lorda di 80 mq + 2mq di balcone
- rendita catastale Euro 348,61

Coerenze dell'appartamento come da rogito: a nord proprietà Losa o aventi causa; ad est, enti comuni e proprietà Versetti-Azzara o aventi causa; a sud, via Mentana; ad ovest via Fratelli Sanchioli.

Note: la visura catastale riporta una consistenza di 5 vani. In realtà trattasi di 4 vani + accessorio diretto (bagno).

*da Visura Storica Catastale, il civico risulta erroneamente il n.37

(ALLEGATO A: Visura Storica Catastale)

A.2 ESTREMIATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.11.2016, Rep. 53870, promosso da XXX, trascritto in data 19.12.2016 – Registro Particolare 12921 Registro Generale 20197 con il quale veniva sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione, nella di quota 1/1 di proprietà del debitore esecutato Sig. XXXX per una somma complessiva di Euro 151.108,26 come atto di precetto, come segue:

- In comune di Magenta – via fratelli Sanchioli n.45 e precisamente:



Appartamento posto al quarto piano, composto da tre locali, oltre servizi, censito nel N.C.E.U. di detto

Comune come segue: Fg. 7, mappale 344, sub. 29, cat. A/3, cl. 3, vani 5, R.C. Euro 348,61

Osservazioni all'Atto di Pignoramento: Si evidenzia che, sebbene l'immobile risulta catastato al numero civico 37, l'Atto di Pignoramento fa riferimento al civico 45, ovvero il civico esatto corrispondente. Questa incongruenza, come spiegato precedentemente, deriva dal fatto che l'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da due edifici "gemelli" quasi identici in facciata, ma adiacenti e con accesso indipendente, che si trovano l'uno al civico 37 e l'altro al civico 45.

A.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla Relazione Notarile sostitutiva allegata agli atti, in cui si specifica che vengono *"esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, mediante sistema telematico di consultazione 'SISTER' per convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato"*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza, si rileva quanto segue:

- **Estremi Atto di Provenienza in capo all'esecutato.** La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta al debitore esecutato XXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, per compravendita dalla Sig.ra XXXX, con atto di compravendita avvenuto in data 13.07.2006, repertorio n. 116529/20754 a rogito dal Notaio Mario grossi di Corbetta, regolarmente registrato, trascritto a Pavia in data 20.07.2006 ai nn. 18416/10475, così come segue: "(...) Nello stabile in regime di condominio sito in Comune di Magenta (MI), via F.lli Sanchioli n.45 (già 37), appartamento posto al quarto piano composto da 3 locali, oltre servizi, censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue: fg. 7, mapp. 344, sub. 29 – via F.lli Sanchioli 37 – piano 4 – Cat. 3 – cl. 3° - vani 5 – R.C. Euro 348,61. La vendita avviene per il convenuto prezzo a corpo di Euro 120.000.

Si rimanda agli allegati per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

- **Cronistoria al ventennio.** Il bene in oggetto è pervenuto a XXXX, con atto in data 09.12.1987, repertorio n. 48275, autenticato dal Notaio Mario Grossi di Corbetta, registrato all'Ufficio del Registro di Abbiategrasso in data 29.12.1987 al n.544, Serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 08.01.1988, ai nn. 187/155, nel quale l'unità immobiliare, pur essendone correttamente indicati i confini, è stata identificata erroneamente con la particella 344 subalterno 30 anziché particella 344 subalterno 29.

(ALLEGATO A: Atto di provenienza / vendita)



B. RELAZIONE DI STIMA / DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

B.1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene in oggetto appartiene ad un complesso condominiale sito a Magenta, un Comune a circa 30Km ad Ovest di Milano, in via F.lli Sanchioli n. 45. Detto Comune fa parte del territorio del Parco del Ticino in Lombardia, confinante ad ovest col Piemonte, dal quale è separato dal fiume Ticino. E' raggiungibile da Milano attraverso l'Autostrada A4/E64 direzione TO, uscita per Arluno su SP34/SP128 fino a Magenta oppure tramite strada provinciale SPexSS11/SP11R.

Il complesso condominiale si trova in un'area piuttosto centrale rispetto al centro abitato ma a bassa sensibilità paesistica e fuori da aree di interesse archeologico. La zona è caratterizzata da lottizzazioni residenziali, anche di recente costruzione con poco verde.

L'edificio fa parte di un complesso residenziale caratterizzato da due fabbricati adiacenti con accessi indipendenti ai civici n.37 e n.45, costruiti con le stesse caratteristiche strutturali e architettoniche ed in successione temporale dalla medesima Ditta Immobiliare ROSSI S.r.l. Comprende 2 edifici aventi 5 piani fuori terra -di cui il piano terra adibito a spazi commerciali – oltre ad un locale seminterrato destinato all'impianto di riscaldamento.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in oggetto, risalente agli inizi degli anni '60, si trova al civico n. 45 ed è dotato di ascensore e scala condominiale in c.a. con rivestimento in piastrelle tipo marmo. Gli spazi interni di pertinenza condominiale, da un sommario sopralluogo visivo, si trovano in buone condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma. Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato di tipo architettonico economico popolare, con un grado di conservazione e manutenzione buono/discreto.

L'edificio è costituito da:

- Fondazioni in travi rovesce;
- Solai misti in laterizio gettati in opera;
- Manto di copertura in tegole marsigliesi su listelli e travi in c.a.
- Facciate caratterizzate da parti in intonaco civile tinteggiato e parti rivestite da listarelle in pietra con balconi aventi parapetti a bacchette di ferro verniciate,

Il fabbricato è privo di servizio di portineria, è dotato di impianto citofonico ed ha accesso da strada mediante portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato nero opaco e vetro. Dall'ingresso dello stabile si accede, tramite una rampa di scale composta da 5 gradini, all'ascensore e scala condominiale. La presenza di questa rampa d'accesso determina la presenza di barriere architettoniche che possono essere superate mediante l'inserimento di un montascale che può avere costi di installazione di circa Euro 4.000,00 oppure tramite



l'inserimento di una semplice rampa appoggiata sui gradini anche se non si garantisce la regolare pendenza richiesta per norma al di sotto del 5%.

L'appartamento oggetto della presente è posto al piano quarto del fabbricato a cui si accede da scala condominiale o ascensore.

B.2 DESCRIZIONE SOMMARIA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 29

L'unità immobiliare ha una doppia esposizione ad angolo: lato sud/ via Mentana e lato ovest/ via F.lli Sanchioli. A nord confina con la proprietà Losa o aventi causa, mentre ad est con Versetti-Azzara e spazi comuni.

L'appartamento è composto da un disimpegno d'ingresso, un ripostiglio con porta a soffietto, due camere da letto, un bagno finestrato (attrezzato di lavabo, vasca, wc, bidet e lavatrice), una cucina non abitabile ed un soggiorno con balcone.

L'unità immobiliare si trova, al momento del sopralluogo, in scadente stato di manutenzione e conservazione. Relativamente agli impianti, si constata che l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con termosifoni in alluminio dotati di valvole termostatiche e contabilizzatore di calore. L'appartamento è dotato anche di caldaietta murale Junkers per la produzione di acqua calda sanitaria, posta in cucina, non a norma e priva di certificazione/ prova fumi nonché di libretto di manutenzione.

L'impianto elettrico, invece, è costituito da conduttori sottotraccia presumibilmente non a norma. Si segnala la presenza di fili a vista e cavi tranciati. Non sono state rinvenute le certificazioni.

L'altezza interna netta è di 2,90 mt. circa.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata tramite misurazioni rilevate durante il sopralluogo eseguito dalla scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ad esclusione:

- della rimozione di porzione di un tavolato di separazione tra un ripostiglio e la cucina, che ha permesso l'accesso dal disimpegno d'ingresso direttamente alla cucina;
- della chiusura del vano che originariamente consentiva l'accesso in cucina dal soggiorno.

La superficie lorda commerciale complessiva, di circa 82,00 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sui posto dalla scrivente.

L'unità non è dotata di cantina/solaio di pertinenza.

(ALLEGATI B: Planimetria Catastale e Rilievo durante sopralluogo).

B.3 CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE INTERNE ED ESTERNE DEL BENE

Internamente l'unità immobiliare ha:



- Pavimento in piastrelle tipo graniglia in tutti gli ambienti;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate nel soggiorno e in una camera da letto matrimoniale; carta da parati nella seconda camera da letto. Il bagno è rivestito da piastrelle in ceramica bianca per un'altezza di circa 1.6m;
- I serramenti delle finestre sono a battente, in legno verniciato bianco con vetri singoli, tapparelle in pvc e cassonetto in legno;
- Le porte interne sono ad anta a battente singola, in legno con inserti in vetro smerigliato;
- La porta d'ingresso è di tipo blindato rivestite in con pannellature in legno laminato;
- I plafoni sono intonacati e verniciati;
- Antenna TV funzionante;
- Impianto di condizionamento e antifurto non presenti;
- Alimentazione gas per cucina.

Note: Presenza di macchie di umidità e plafoni scrostati in soggiorno e cucina e in corrispondenza di alcune pareti anche mancanza di intonaco.

(ALLEGATI B: Fotografie interne appartamento ed esterne fabbricato)

C. VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE: STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il sopralluogo è stato effettuato in data 19 gennaio 2018 alle ore 10.30 alla presenza del Custode nominato Avvocato Roberto Rondinelli. Al momento del sopralluogo, il bene oggetto dell'esecuzione risultava essere occupato da un affittuario, il Sig. XXX nato in Pakistan a Sheikhpura il [REDACTED] 1976, da sua moglie Sig.ra XXX nata in Pakistan il [REDACTED] 1987 e da uno dei 4 figli: XXX nato in Pakistan il [REDACTED] 2006, XXX nato in Pakistan il [REDACTED] 2007, XXX nata in Pakistan il [REDACTED] 2009 e XXX nato in Pakistan il [REDACTED] 2012. L'affittuario ha dichiarato di vivere stabilmente nell'immobile insieme al proprio nucleo familiare – totale 6 membri (di cui 4 figli minori) – pagando un canone mensile di locazione pari a Euro 200,00. Il conduttore esibiva copia di registrazione del modello 69 relativo a contratto di comodato d'uso verbale registrato all'agenzia delle entrate di Magenta in data 16.08.2017 al n. 2497 serie 3 ovvero successivamente ad atto di pignoramento.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Magenta se a carico del debitore esecutato, in qualità di dante causa, risultassero contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto che giustificano il canone mensile pagato dal conduttore. L'indagine effettuata ha appurato che l'unico documento trattenuto in Ufficio è il modello 69 originale e la copia del documento d'identità del richiedente la registrazione – così come richiesto da regolare contratto verbale di comodato -.



Note: Trattandosi di comodato d'uso verbale, il proprietario Sig. XXX non dovrebbe percepire alcun canone mensile di affitto, così come avviene in una normale locazione.

(ALLEGATO C: Corrispondenza con Agenzia delle Entrate + copia Mod. 69 registrato+ copia carte d'identità delle parti (comodatario e comodante)).

D. VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE: REGOLARITÀ URBANISTICA

D.1 TITOLI EDILIZI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito in forza della Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Magenta e pervenuta in seguito ad istanza di accesso agli atti:

- Nulla Osta rilasciato in data 24.12.1959, pratica n. 175/59 intestata a XXXX, per la costruzione di un fabbricato di 5 piani e 102 vani, su una superficie di 442.20 mq.
- Certificazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Magenta in data 22.05.1961

D.2 EVENTUALE CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA O OBBLIGAZIONI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ADEMPIUTE

Non si sono rinvenute presso gli uffici competenti del Comune di Magenta, domande di condono edilizio, concessioni/permessi in sanatoria per l'immobile oggetto della presente perizia, né sono presenti obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sul proprietario.

D.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata lieve difformità rispetto ai titoli edilizi ed alla planimetria allegata. Per i lavori di modifica distributiva interna non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico competente pratiche edilizie e/o condoni attestanti le modifiche relative alla porta di accesso alla cucina, in origine prevista sul tramezzo divisorio tra soggiorno/cucina. Come rilevato da ultimo sopralluogo, invece, oggi si accede alla cucina dal disimpegno d'ingresso. Tale porta d'accesso (originariamente utilizzata per accesso ad un ripostiglio) è stata messa in comunicazione con la cucina tramite demolizione di un tramezzo che esisteva, a separazione di cucina e disimpegno.

L'eventuale futuro acquirente, dovrà quindi presentare una richiesta, per regolarizzare le modeste modifiche effettuate e potrà presentare agli organi preposti del Comune di Magenta una pratica edilizia a sanatoria onerosa, con contestuale aggiornamento catastale tramite procedura Docfa per diversa distribuzione interna e per il cambio del civico).



Tali documentazioni, comprese di eventuali oblazioni per comunicazione tardiva dei lavori, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 2.000,00 circa.

(ALLEGATI D: Nulla Osta costruzione + Certificato di Abitabilità + Planimetria piano terra + Facciate e sezioni + copia accesso atti vari)

D.4 VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, EX D.LGS 42/2004

Dall'analisi delle Tavole del PGT presso gli Uffici comunali di competenza, non è emerso alcun vincolo di natura paesistica, idrogeologica, forestale, storico-artistico, di tutela secondo ex D.Lgs. 42/2004.

Si allegano estratti del PTCP - relativamente al sistema Paesistico-ambientale/ vincoli territoriali/ sistema paesistico e beni di tutela - in cui è possibile individuare l'area occupata dall'immobile.

(ALLEGATI D: copia varie Tavole PGT in pdf)

E. CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONI

E.1 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento centralizzato, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Regionale), al momento del sopralluogo effettuato, di Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché è comunque *“confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali”*, si demanda all'III.mo Signor Giudice in merito alla redazione o meno dell'Attestato, restando comunque a disposizione qualora il Tribunale ritenesse necessario dover acquisire tale documento.

E.2 DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI IMPIANTI

Sono state rinvenute le Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla regola dell'arte relativamente all'Impianto elettrico ed alla Centrale Termica delle parti condominiali.

(ALLEGATO E: Certificazioni Impianto elettrico + Impianto caldaia)

F. VERIFICHE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE: SPESE INSOLUTE

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio Dott. XXXX la posizione debitoria dell'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi dell'art. 63 delle



disposizioni attuative del Codice Civile ed ulteriori possibili spese a carico del proprietario (eventuali cause in corso, lavori straordinari in programma, etc.)

Si riporta quanto segue come da documentazione ricevuta e alla quale si rimanda in allegato:

- Millesimi complessivi di proprietà della unità in oggetto: 37,94/1000
- Spese medie annuali ordinarie: circa Euro 2.236,95
- Pendenze totali gestione in corso e precedente: **Euro 14.595,07**

Osservazioni: Si ricorda che tali somme sono calcolate fino al febbraio 2018. Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità per eventuali ulteriori spese insolute.

(ALLEGATO F: Bilancio preventivo individuale e Saldo spese insolute)

G. VERIFICHE PRESSO LA CANCELLERIA (CIVILE) DEL TRIBUNALE

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la Cancelleria del Tribunale in data 09.02.2018 relativamente a cause pendenti trascritte (se risultanti dai RR.II.) a carico del debitore esecutato si rileva che non esistono ulteriori provvedimenti se non lo stesso in atto per la quale viene redatta la presente perizia, ovvero r.g. 2795/2016.

H. FORMALITÀ, ONERI E VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Dalla documentazione ipocatastale al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l' Agenzia del Territorio Milano, per nominativi e per immobili alla data del 15.12.2017, si riporta quanto segue:

- **TRASCRIZIONI CONTRO.** Trascrizione in data 19.12.2006 – Registro Particolare 12921 Registro Generale 20197 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 53870 del 08.11.2006. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- **ISCRIZIONI CONTRO.** Iscrizione del 20.07.2006 – Registro Particolare 4133 Registro Generale 18417 Pubblico Ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 116530/20755 del 13.07.2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



H.1 CANCELLAZIONI TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI CONTRO

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.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle formalità gravanti sui bene con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura:

- **Oneri di Cancellazione di ogni Pignoramento** pari a:
 - Euro 299,00 oneri da corrispondere in Conservatoria
 - Euro 150,00 oneri del professionista abilitato alla cancellazione (variabile a discrezione del professionista incaricato).

- **Oneri di Cancellazione di ogni Ipoteca Volontaria** pari a:
 - Euro 35,00 tasse ipotecarie
 - Euro 59,00 imposta di bollo
 - Euro 360,00 circa per imposta ipotecaria calcolata sullo 0,5% del valore base d'asta
 - Euro 150,00 oneri del professionista abilitato alla cancellazione (variabile a discrezione del professionista incaricato).

(**ALLEGATI H:** ispezione Ipotecaria Agenzia Territorio per immobile e nominativi mediante servizio di consultazione telematica, sintetici + note, aggiornata alla data del 15.12.2017 + Nota di Iscrizione).

I. VALORE DELL'IMMOBILE

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

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con operatori immobiliari della zona, dall'analisi dei dati e delle informazioni rilevate attraverso la consultazione del bollettino O.S.M.I. Borsa Immobiliare Milano e Provincia, O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, nonché da conoscenze personali nel settore, dalle Agenzie immobiliari in zona e dagli annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si considera che :



- i fattori di instabilità economica generale del paese ed, in particolare, del mondo finanziario stanno condizionando anche il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative;
- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale” come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizie e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta valutata per la sua attuale, intera consistenza, non divisibile; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato alle ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente e più probabile valore venale di mercato attuale:

- **Euro 1081,00 /mq.**

(ALLEGATO I: Valutazioni Borsino immobiliare + O.M.I.)

1.1 VALORE DISTIMA DELL'IMMOBILE

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto è pari a **Euro 88.642,00** corrispondente a Euro 1.081,00 per circa 82mq complessivi di superficie lorda commerciale.

1.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – QUOTA 1/1

Esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, aggiungendo le spese di regolarizzazione edilizia e catastale e le spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, si apportano le seguenti correzioni e adeguamenti sulla stima dell'immobile:

- Riduzione del valore del 5%, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali _____ **Euro 4.432,1**



- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente indicative (comprehensive di pratica comunicazione ufficio tecnico, pratica catasto, onorario professionista ed eventuali sanzioni) _____ **Euro 2.000,00**
- Decurtazioni relative alle spese condominiali fino ad oggi calcolate _____ **Euro 14.595,07**

I.3 PREZZO DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore di stima per la piena proprietà dell'Immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

- Euro 88.642 - (4.432,1 - 2.000 - 14.595,07) = Euro 67.614,83 circa, **arrotondamento Euro 67.615,00**

La scrivente, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

- Euro 71.936 x 0,80 = Euro 54091,86 circa, **arrotondamento Euro 54.092,00**

I.3 VALORE DI INDENNITA' / CONGRUITA' DEL CANONE

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene che un canone compreso tra euro 200 - 250,00 mensili escluse spese condominiali sia un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti ad oggi privi di regolare contratto di locazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Con osservanza

Milano, 15 marzo 2018

L'esperto nominato

Arch. Maria Cristina Spadafora



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

ALLEGATI A

- Visura Storica Catastale
- Atto di vendita

ALLEGATI B

- Planimetria Catastale
- Rilievo Fotografico
- Rilievo Planimetrico

ALLEGATI C

- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate
- Copia Mod. 69 registrato
- Copia carte d'identità delle parti (comodatario e comodante)

ALLEGATI D

- Nulla Osta costruzione
- Certificato di Abitabilità
- Copia atti vari + Planimetria piano terra + Facciata + Sezione

ALLEGATI E

- Certificazione Impianto Elettrico Condominio
- Certificazione Impianto Termico Condominiale

ALLEGATI F

- Bilancio preventivo individuale e Saldo spese insolute

ALLEGATI H

- Ispezione Ipotecaria Agenzia Territorio + Nota di Iscrizione

ALLEGATI I

- Quotazioni Immobiliari



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

(Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

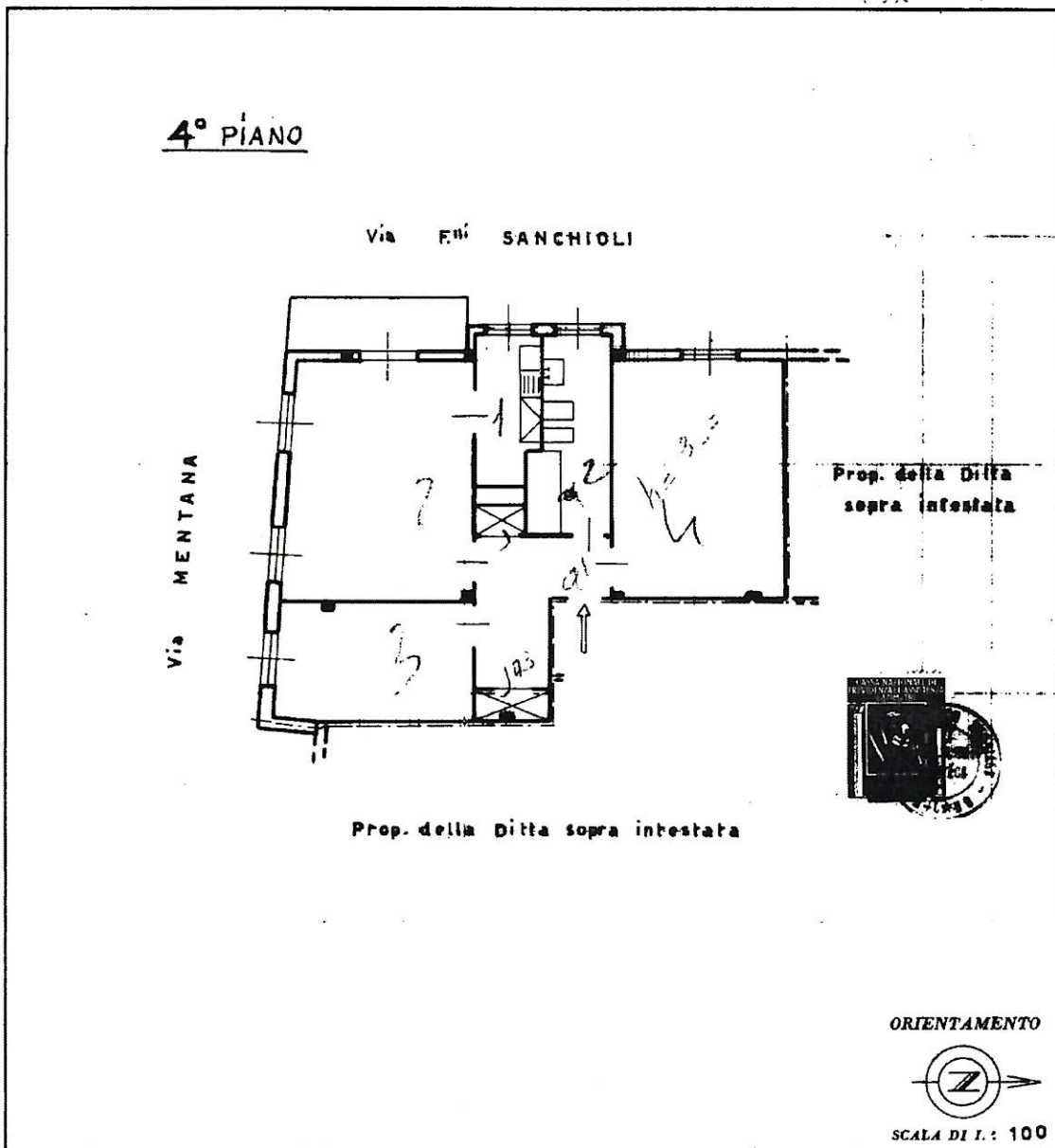
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MAGENTA Via F.lli SANCHIOLI

Ditta SOC. IMMOBILIARE ROSSI S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



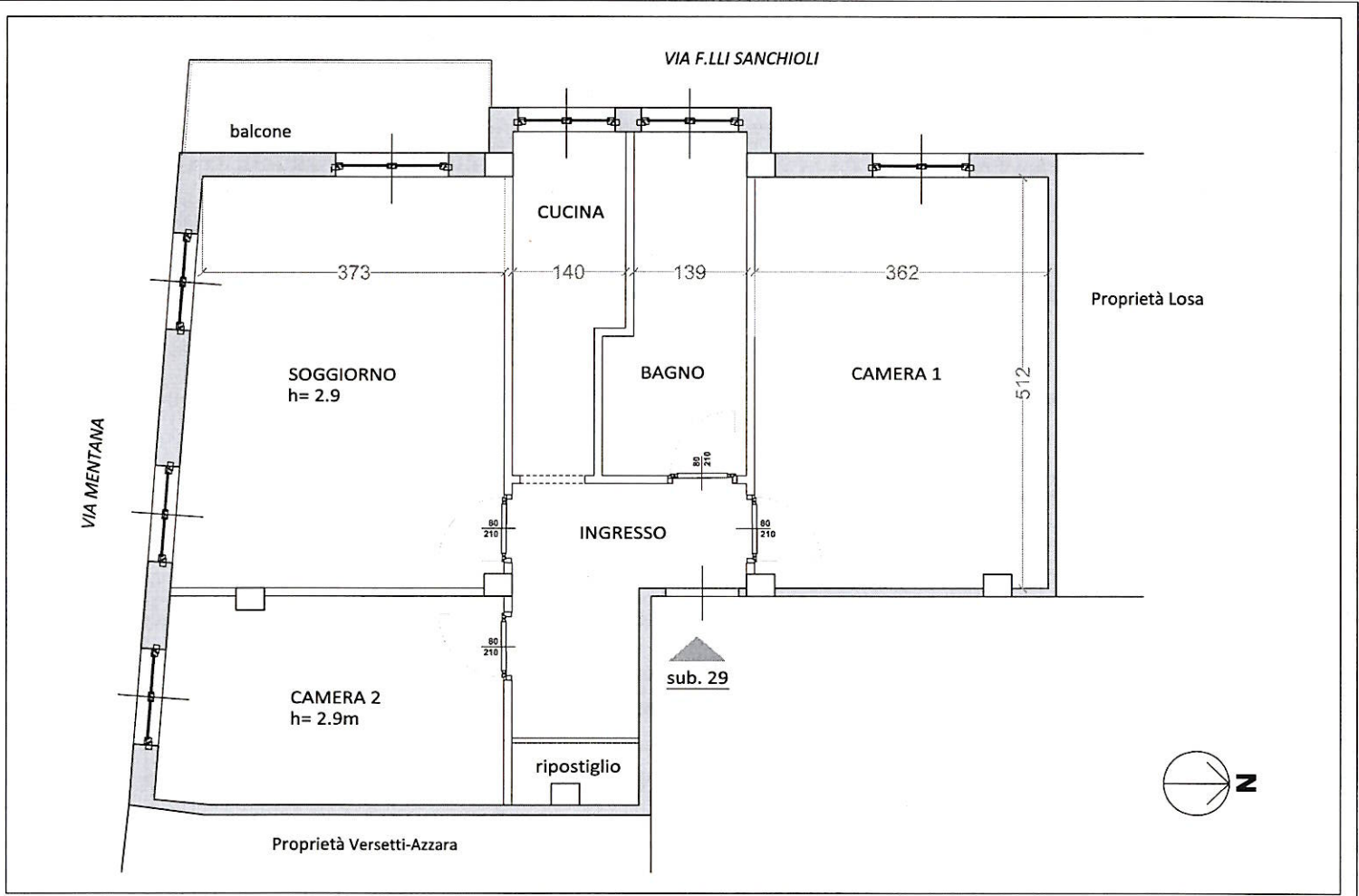
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geom.
PIETRO MENESCARDI
(Titolo cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MILANO
DATA 2-4-1962
Firma: Menescardi Pietro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2017 - Comune di MAGENTA (E801) - < Foglio: 7 - Particella: 344 - Subalterno: 29 >
VIA FRATELLI SANCHIOLI n. 37 piano: 4;

Ultima planimetria in atti





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2017

Data: 15/12/2017 - Ora: 15.17.52 Segue

Visura n.: T214457 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 344 Sub.: 29

INTESTATO

I	[REDACTED] nato in PAKISTAN il [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	344	29			A/3	3	5 vani	Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FRATELLI SANCHIOLI n. 37 piano: 4;											
Notifica	-			Partita	2176			Mod.58	-			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune **E801** - Sezione - Foglio **7** - Particella **344**

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	344	29			A/3	3	5 vani		Euro 348,61 L. 675.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA FRATELLI SANCHIOLI n. 37 piano: 4;											
Notifica	-			Partita	2176			Mod.58	-			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2017

Data: 15/12/2017 - Ora: 15.17.52 Fine

Visura n.: T214457 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	344	29			A/3	3	5 vani		L. 1.400	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA FRATELLI SANCHIOLI n. 37 piano: 4;												
Notifica: - , Partita: 2176 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 13/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato in PAKISTAN il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 13/07/2006 protocollo n. MI0797007 Voltura in atti dal 21/12/2006 Repertorio n.: 116529 Rogante: GROSSI Sede: CORBETTA Registrazione: Sede: MOD UNICO 10475.1/06 (n. 95711.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 13/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato in [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/07/2006
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2006 Repertorio n.: 116529 Rogante: GROSSI MARIO Sede: CORBETTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 10475.1/2006)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL IMMOBILIARE ROSSI CON SEDE IN MARCALLO		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 13/07/2006
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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