

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1429/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Gorgonzola via Trieste 150



FOTO ESTERNO

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Gorgonzola (MI) via Trieste 150, scala "A";  
Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico];  
Dati Catastali: foglio 12 particella 214, subalterno 51;

#### Corpo B

Bene in Gorgonzola (MI) via Trieste 150, scala "A";  
Categoria: C/6 [Box];  
Dati Catastali: foglio 12, particella 214 subalterno 89;

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno dei due esecutati;  
Corpo B: al sopralluogo occupato da uno dei due esecutati;

### Contratti di locazione in essere

NON risulta in essere alcun contratto di locazione registrato, come da comunicazione dell'Agenzia dell'Entrate;

### Comproprietari

#### N. 2 comproprietari:

XXXXXXX nato in Romania il XXXXXX per la quota di  $\frac{1}{2}$  ;  
XXXXXX nata in Romania il XXXXXXXX per la quota di  $\frac{1}{2}$  ;

### Prezzo del lotto al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.000,00

## LOTTO 001

(Appartamento con cantina + Box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Gorgonzola (MI) via Trieste 150, scala "A", appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (rialzato), composto da tre locali oltre servizi e due balconi più area scoperta a piccolo cortile e vano cantina di pertinenza, posto al piano interrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante per l'intera quota di proprietà 1/1: di cui quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'immobile è in capo ad XXXXXX nato in Romania il XXXXXX CF: XXXXXX e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà in capo ad XXXXXX nata in Romania il XXXXXX C.F.: XXXXXX . L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori a seguito di scrittura privata di compravendita in autentica, notaio XXXXXX del 30/06/2006, n. di n. rep. 228714/10328. Alla data dell'acquisto gli esecutati risultavano coniugi in regime di comunione legale dei beni; come riportato nell'atto di cui sopra, che viene allegato più avanti al capitolo specifico, e come riportato anche nella certificazione notarile in atti.

Eventuali comproprietari: Nessun altro comproprietario

##### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue: (ved. all. n. 1)

Intestato: XXXXXX Proprietà 1/2 e XXXXXX Proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

dati identificativi: **fg. 12 part. 214 sub 51**

dati classamento: Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq 83, Rendita Catastale € 387,34

Indirizzo: via Trieste n. 150 – Piano Terra - S1

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: a Nord via Trieste e parti comuni (vano scala); a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud parti comuni (giardino condominiale); a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

della cantina: a Nord via Trieste; a Est vano cantina di altra proprietà e parti comuni (vano scala); a Sud locale comune (locale contatori); a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

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

Si segnalano delle incompletezze e discrepanze presenti nella vigente Planimetria catastale: 1) NON è rappresentato graficamente la pertinenza vano Cantina; 2) la coerenza punto cardinale Ovest NON è corretta viene indicato il "SUB 1", quando in fatto è il SUB 52; 3) NON è rappresentata graficamente l'area scoperta a piccolo cortile, sita sul fronte Nord (fronte strada) dell'appartamento pignorato; 4) NON è riportata l'altezza libera dei locali dell'appartamento.

**CORPO B**

**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) via Trieste 150, scala "A", Box ad uso ricovero autovettura posto al piano Interrato.

**1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante per l'intera quota di proprietà 1/1: di cui quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del Box è in capo ad XXXXXX nato in Romania il XXXXXX CF: XXXXXX e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà in capo ad XXXXXX nata in Romania il XXXXXX C.F.: XXXXXX. L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori a seguito di atto di compravendita, del 30/06/2006, notaio XXXXXX n. rep. 228714/10328. Alla data dell'acquisto gli esecutati risultavano in regime di comunione dei beni; come riportato nell'atto di cui sopra che viene allegato più avanti al capitolo specifico , e come riportato anche nella certificazione notarile in atti.

Eventuali comproprietari: Nessun altro comproprietario

**1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue: (ved. all. n. 2)**

Intestato: XXXXXX Proprietà 1/2 e XXXXXX Proprietà 1/2; **in regime di comunione dei beni;**

dati identificativi: **fg. 12 part. 214 sub 89**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 24, Superficie Catastale mq 24, Rendita Catastale € 96,68

Indirizzo: via Trieste n. 150 – Piano S1

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

**1.9. Coerenze**

Del Box: a Nord via Trieste ; a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud parti comuni (corsello Box); a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

**1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione :** Nessuna;

Si segnala una discrepanza nella vigente Planimetria catastale: il corpo scala indicato con lettera "F", in fatto è il corpo scala "A", a cui afferiscono entrambi i beni pignorati.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola (MI);

Fascia/zona: Zona periferica Est del paese di Gorgonzola;

Destinazione: Prevalentemente Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

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

Servizi offerti dalla zona: I negozi dei vari generi commerciali sono ubicati verso il centro del paese, che risulta essere ad una certa distanza dall'edificio dove sono ubicati i beni eseguiti, che è sito in zona periferica. Anche i punti della grande distribuzione NON sono nelle vicinanze e pertanto devono essere raggiunti mediante mezzo privato di trasporto; nelle immediate vicinanze, come esercizio commerciale è presente un punto destinato alla ristorazione (ristorante/pizzeria);

Principali collegamenti pubblici: Linea Metropolitana 2 (linea Verde), che collega alla città di Milano e altri paesi lungo la linea della Metropolitana 2;

Collegamento alla rete stradale: Nelle immediate vicinanze è presente l'innesto alla Strada Statale n. 11 Padana Superiore che collega direttamente Gorgonzola a Milano verso Ovest ed a Bergamo – Brescia verso Est;

Collegamento alla rete autostradale: NON lontano (località Gessate) è presente lo svincolo per l'accesso alla TEEM (Tangenziale Esterna Est Milanese);

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ved. all. n. 3 foto esterne)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito in forza di pratica edilizia n. 77 del 1976 e successive varianti, come meglio specificato e documentato più avanti al capitolo specifico della conformità edilizia – catastale. Complesso edilizio denominato "Ippocampo", l'edificio principale ha la tipologia costruttiva a "Stecca" con presenza di n. 6 corpi scala a vista e fuori uscenti dalla linea dei fronti Nord e Sud del fabbricato. Lo stabile si sviluppa prevalentemente in senso orizzontale. E' destinato prevalentemente alla residenza, con il piano interrato destinato a Box e vani cantine. E' presente un ampio giardino condominiale sul fronte Sud dell'edificio, ed è piantumato con alberi ad alto e medio fusto, aiuole con prato + siepi e vialetti asfaltati. I beni eseguiti sono compresi nella scala "A". L'accesso pedonale al corpo scala "A" avviene direttamente da una porzione della via Trieste mediante portone ad unico battente, tutto finestrato con telaio in alluminio, è dotato di pensilina anch'essa in alluminio. L'accesso carrabile per il piano Box avviene alla fine di questa porzione della via Trieste, mediante rampa in asfalto stradale, ed è priva di cancello d'accesso (l'accesso avviene in modo diretto dalla via).

- struttura: telaio in c.a. per le strutture in elevazione, solai e travi orizzontali + elementi prefabbricati posati in opera; per le fondazioni si presume su plinti di fondazioni o su platea;
- facciate: sono in pannelli di c.a. verniciati color "rosso mattone" più pilastri in c.a. a vista; i corpi scala sono in parte finestrati con "U Glass armato" e in parte in c.a. a vista;
- copertura: è del tipo piana in calcestruzzo armato;
- accesso: portone su strada ad unico battente, tutto finestrato con telaio in alluminio, è dotato di pensilina anch'essa in alluminio;
- androne: è assente l'androne comune, si accede direttamente al corpo scala che serve i vari piani;

- scala comune: è rivestita in piastrelle di ceramica color rosa, sia per le pedate che per le alzate, le pareti sono rifinite con intonaco plastico color bianco;
- ascensore: presente è con apertura semiautomatica e portata n. 4 persone e serve anche il piano Interrato (piano Box e cantine);
- portineria: assente;
- impianto citofonico: è del tipo a pulsantiera classica (NO video-citofono);
- condizioni generali dello stabile: mediocre stato d'uso, invece il giardino condominiale è ben curato;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (ved. all. n. 4 foto interne)

Abitazione di tipo economico, posta al piano Terra/Rialzato (primo fuori terra), composta da ingresso diretto sul locale soggiorno, locale cucina abitabile, n. 2 camere letto doppie; bagno del tipo cieco, disimpegno/antibagno e due balconi + piccolo cortiletto esterno fronte strada (fronte Nord dell'edificio).

Un vano cantina al piano interrato.

#### Corpo A

##### Appartamento:

- esposizione: doppia esposizione, fronte nord porzione della via Trieste e fronte sud giardino condominiale;
- pareti: i divisori interni sono in carton-gesso e alcuni sono anche dotati di contro-parete sempre in carton-gesso rifiniti con mani di pittura prevalentemente in color bianco, per una delle due camere letto doppia color giallo; nel locale cucina n. 2 pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica cm. 20 x 25 fino ad un'altezza di m. 2,00 circa, la parete attrezzata è rivestita con medesimo tipo di piastrelle fino a m. 1,50 circa; per il locale bagno il rivestimento pareti è in piastrelle di ceramica cm. 20 x 30 color grigio fino ad un'altezza di m. 2,15 circa compreso listello decoro, il resto altezza con mani di pittura color azzurro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica cm. 30 x 30 color grigio per tutti i locali dell'immobile;
- balconi + cortiletto esterno: sono presenti n. 2 balconi, uno con accesso dal cucina, l'altro dal locale soggiorno; entrambi hanno il pavimento in piastrelle di gres cm. 71/2 x 15, parapetti in ferro rivestiti in pvc color bianco e sono alti m. 1,00 circa; sono presenti grate in ferro antintrusione; entrambi sono dotati di punto luce esterno; il balcone del soggiorno è dotato di una scaletta in muratura rivestita con piastrelle di gres, che permette l'accesso al cortiletto fronte strada, cortiletto che risulta essere recintato con zoccolo in cls, piattine in ferro con rete in pvc e anima in metallo, che si estende per tutta la lunghezza del cortiletto, è pavimentato con piastrelle per esterni di due colori; nel balcone del soggiorno è presente sul lato sinistro un piccolo ripostiglio realizzato con pannelli di legno o similare, più porta di chiusura a soffietto in pvc marrone. L'esecutato ha informato lo scrivente che in passato si è verificata un'infiltrazione d'acqua dal cortiletto in un Box di altra proprietà, sito al piano interrato sottostante, per cui l'amministratore del Condominio avrebbe inviato comunicazione a mezzo lettera, sempre come riferito dall'esecutato. Lo scrivente ha richiesto notizie in merito all'amministratore e si rimanda al cap. dedicato al "Condominio".
- Foro areazione: è presente in cucina il foro per areazione dei locali con presenza di fiamme libere (cucina a gas), ma attualmente è coperto ed è privo di griglia;
- infissi esterni: telaio in alluminio, dotati di doppi vetri, cassonetti in legno, avvolgibili in pvc;
- portoncino d'accesso: del tipo blindato con chiusura di sicurezza;

- porte interne: in legno del tipo tamburato a pannello cieco, verniciate color noce chiaro;
- imp. citofonico: è presente ed all'atto del sopralluogo era funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia, è su due vie con interruttori magnetotermici + differenziale; all'atto del sopralluogo l'interruttore generale si presentava fuori dal suo alloggiamento nel muro, con i cavi elettrici a vista. L'occupante NON è stato in grado di fornire eventuale certificazione dell'impianto. Pertanto NON ci si può esprimere in merito alla conformità dell'impianto alle normative vigenti. Si indica all'eventuale aggiudicatario di far eseguire una verifica dell'impianto e sua eventuale messa a norma; altre a provvedere alla risistemazione dell'interruttore generale nella sua sede (corretto alloggiamento nel muro); placche e frutti ditta BTicino;
- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda;
- imp. termico: è condominiale ed è del tipo a convezione mediante convettore installato nel controsoffitto del antibagno/disimpegno, con presenza di bocchette nei vari locali (tranne in cucina) per l'emissione dell'aria calda. Il debitore ha riferito al custode giudiziario e al perito stimatore che l'impianto termico talvolta ha problemi nel suo funzionamento. Lo studio dell'amministratore ha informato lo scrivente che la manutenzione della centrale termica generale è a carico del Condominio; invece la manutenzione dei convettori installati nelle varie unità abitative è a carico dei singoli proprietari;
- acqua calda sanitaria: impianto di produzione e distribuzione condominiale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca piccola e piatto doccia con box doccia in metacrilato, ma attualmente le antine del box doccia sono fuori uso. Il bagno è del tipo "cieco", dotato di aspiratore con comando indipendente e scarico in copertura;
- impianto di condizionamento: è assente;
- impianto antifurto: sono presenti dei sensori e una scatola di derivazione, ma l'impianto NON è funzionante, come ha riferito l'esecutato allo scrivente;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa, tranne per il disimpegno/antibagno per presenza della controsoffittatura per alloggiamento del convettore per il riscaldamento;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato d'uso, necessita di opere di ammodernamento e verifica di tutti gli impianti tecnologici, compreso l'impianto termico a convezione;

### **Cantina:**

E' sita al piano interrato, piano a cui si accede dalla scala comune ed è servito anche dall'ascensore; la cantina è stata ricavata dietro il vano scala comune e vi si accede direttamente dal pianerottolo presente al piano interrato. E' priva di numero identificativo sulla porta d'accesso, comunque dall'atto di compravendita e dai disegni di progetto depositati in comune e allegati alla presente al cap. della conformità edilizia e catastale, risulterebbe essere la n. 49. Lo scrivente NON ha potuto accedere al vano cantina, in quanto il debitore ha riferito di NON essere in possesso delle chiavi. Le chiavi sarebbero in possesso della moglie (comproprietaria dei beni) che attualmente dovrebbe essere ritornata nella nazione d'origine (Romania), sempre come riferito dal debitore.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie ai fini della stima, il perito farà riferimento ai disegni depositati in comune. Si fa memoria che il vano cantina NON risulta riportato nella planimetria catastale; a tal proposito si rimanda al cap. della conformità edilizia e catastale.

- porta d'accesso: è in metallo con chiusura a mandata semplice;

**Corpo B****Box:**

- Accesso: dal corpo scala comune "A";
- Corsello comune : In battuto di cemento;
- pareti: In c.a. privi di pitturazione;
- pavimenti: pavimento in gres cm. 7 ½ x 15, color rosso mattone;
- porta d'accesso: in lamiera, è del tipo basculante ed ha apertura solo manuale;
- condizioni: mediocre stato d'uso, si sono accertate delle macchie da infiltrazione sul lato sinistro; il Box è alquanto ampio, può ricoverare un' autovettura di ampie dimensioni, l'altezza libera è m. 2,20 circa, pertanto per eventuale ricovero di un "Suv" o di un furgone deve essere verificata la compatibilità dell'altezza con l'altezza del veicolo;
- luce artificiale: è dotato di luce interna artificiale al neon con interruttore e presa corrente elettrica;
- All'atto del sopralluogo il Box era destinato a locale sgombero/magazzino;

**2.4. Breve descrizione della zona**

Zona periferica Est del paese di Gorgonzola; attualmente la destinazione prevalente è quella residenziale, ma con scarsa presenza di attività di commerciale (vendita al dettaglio o grande distribuzione), ad eccezione di un punto destinato alla ristorazione (ristorante/pizzeria). Per trovare presenza significativa di attività commerciali bisogna risalire dalla via Trieste, ( la porzione di via che costeggia il naviglio Martesana) e raggiungere il centro del paese. Nella zona pressoché assente la destinazione d'uso produttivo/artigianale e di terziario/uffici. E' presente la pista ciclabile del "Naviglio Martesana" che collega Trezzo D'Adda a Milano attraversando diversi paesi, tra cui anche Gorgonzola. La pista ciclabile passa nelle vicinanze dove è sito l'edificio in cui sono compresi i beni pignorati.

**2.5. Certificazioni energetiche**

NON risulta alcuna certificazione energetica per l'appartamento; per il Box NON è prevista la Certificazione energetica;

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

L'esecutato NON è stato in grado di fornire alcun tipo di certificazione di conformità degli impianti tecnologici o dare notizie utili in merito. Si indica al futuro aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato degli impianti tecnologici, con eventuale loro messa a norma.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Tra i vari documenti forniti dall'amministratore dello stabile NON è presente il C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica). Nella dichiarazione scritta rilasciata dall'amministratore, questo rappresenta di NON essere a conoscenza di problematiche strutturali.

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del Custode Giudiziario, si è rinvenuto che l'appartamento era occupato dal sig. XXXXXX esecutato nella presente procedura e proprietario della quota di ½

dei beni pignorati. Il sig. XXXXXX risulta residente all'indirizzo dell'appartamento pignorato, come da certificato fornito dal Comune di Gorgonzola (**ved. all. n. 5**). Il Box alla data del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutato. All'atto del sopralluogo nell'appartamento erano pure presenti n. 2 persone che sono state qualificate dall'esecutato quali parenti/ospiti. L'altro proprietario, per la restante quota di ½ dei beni eseguiti, XXXXXX NON è più residente già da tempo (03/10/2013) all'indirizzo dell'appartamento, come risulta dal certificato fornito dal Comune di Gorgonzola (**ved. all. n. 6**);

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Il perito ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate per verificare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione registrati in essere. L'Agenzia dell'Entrate ha rilasciato una dichiarazione in cui è riportato che i debitori NON risultano quali danti causa di contratti di locazione registrati (**ved. all. n. 7**).

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

Per la quota di ½ di proprietà dei beni pignorati XXXXXX nato in Romania il XXXXXX C.F.: XXXXXX e per la restante quota di ½ di proprietà XXXXXX nata in Romania il XXXXXX C.F.: XXXXXX. In forza di scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Dott. XXXXXX in Milano, in data 30/06/2006 rep nn. 228714/10328 trascritto a Milano 2 in data 05/07/2006 ai nn. XXXXXX (**ved. all. n. 8**); da potere di XXXXXX a Il Cairo (Egitto) il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nato a Il Cairo (Egitto) il XXXXXX, C.F.: XXXXXX; la compravendita ha riguardato il complessivo diritto di intera proprietà sugli immobili in comune di Gorgonzola (MI) via Trieste 150 censiti al Fog. 12 Mapp. 214 Sub 51 (appartamento) e Fog. 12 Mapp. 214 Sub 89 (Box), compresi nella presente procedura esecutiva. Alla data dell'acquisto gli eseguiti risultavano coniugi in regime di comunione legale dei beni; come riportato nell'atto di cui sopra e nella certificazione notarile in atti.

Si segnala che nell'atto sopra indicato, NON si fa menzione, nella descrizione dei beni compravenduti, dell'area libera esterna a cortiletto, fronte strada, a cui si accede esclusivamente dall'appartamento pignorato. Anche nella planimetria catastale vigente, come in precedenza segnalato, NON è riportata quest'area esterna. Lo scrivente ha potuto accertare che nelle tavole di progetto depositate in Comune, per l'edificazione dello stabile (1976), quest'area, antistante all'appartamento pignorato, è delimitata con doppia linea; inoltre, sempre nelle tavole di progetto, è pure riportata graficamente la piccola scala che permette il collegamento diretto tra la quota piano cortiletto e la quota balcone dell'appartamento pignorato. La doppia linea dovrebbe indicare la recinzione dell'area del cortiletto esterno. Tale rappresentazione grafica delimitante l'area del cortiletto esterno è presente anche per gli altri appartamenti siti la piano Terra/Rialzato dell'edificio, rappresentati nella tavola n. 2 di progetto, riguardante il piano Terreno.

**Comunque lo scrivente ha reperito presso l'Archivio notarile la copia del primo atto di compravendita dell'immobile del 25/02/1981, a rogito notaio XXXXXX n. rep. 81583 per verificare se nella descrizione di quanto compravenduto, vi fosse compreso anche il cortiletto esterno di cui sopra. Da questo atto di compravendita risulta che il cortiletto fa parte degli enti compravenduti, come si evince dai disegni allegati all'atto, di cui ne fanno parte integrante. Il cortiletto è colorato anch'esso in azzurro-verde come l'appartamento, identificato nel disegno con il n. 51 al piano rialzato. Anche la pertinenza cantina al piano interrato, identificata con il n. 49, è colorata con il medesimo colore (ved. all. n. 9).**

### 4.1. Precedenti proprietari nel ventennio

Ñ Ai sigg. XXXXXX nato a Il Cairo (Egitto) il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nato a Il Cairo (Egitto) il XXXXXX, C.F.: XXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto a rogito notaio XXXXXX in Milano del 14/11/2002 rep. 95653, trascritto a Milano 2 il 19/11/2002 ai nn. XXXXXX, da potere di XXXXXX nato a

Canosa di Puglia (BA) il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nata a Gioia Tauro (RC) il XXXXXX C.F.: XXXXXX; la compravendita ha riguardato il complessivo diritto di intera proprietà sugli immobili in comune di Gorgonzola (MI) via Trieste 150 censiti al Fog. 12 Mapp. 214 Sub 51 (appartamento) e Fog. 12 Mapp. 214 Sub 89 (Box),

Ñ Ai sigg. XXXXXX nato a Canosa di Puglia (BA) il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nata a Gioia Tauro (RC) il XXXXXX C.F.: XXXXXX coniugi in regime di comunione legale dei beni gli immobili di cui sopra pervennero in forza dei seguenti titoli: atto a rogito notaio XXXXXX del 20/01/1998 rep. n. 50561/4146 trascritto a Milano 2 in data 29/01/1998 ai nn. XXXXXX, da potere di XXXXXX nato a Milano il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nata a Milano il XXXXXX C.F.: XXXXXX il complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile in comune di Gorgonzola (MI) via Trieste 150 censito al Fog. 12 Mapp. 214 Sub 51 (appartamento); atto a rogito notaio XXXXXX in Milano il 10/04/2000 n. rep. 103946/9390, trascritto a Milano 2 in data 03/05/2000 ai nn. XXXXXX da potere di XXXXXX nato a Soresina (CR) il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nata a Inzago (MI) il XXXXXX C.F.: XXXXXX, il complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile in comune di Gorgonzola (MI) via Trieste 150 censito al Fog. 12 Mapp. 214 Sub 89 (Box);

Ñ Ai sigg. XXXXXX nato a Soresina (CR) il XXXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nata a Inzago (MI) il XXXXXX C.F.: XXXXXX coniugi in regime di comunione legale dei beni, il Sub 89 (Box) pervenne in forza dell'atto a rogito notaio XXXXXX in Milano del 13/11/1986 rep. 171428, trascritto a Milano 2 il 16/12/1986 ai nn. XXXXXX;

Si segnala solo per quanto riguarda il Sub 89 (Box), che nella visura storica catastale per immobile, NON è riportata una voltura di proprietà; più precisamente quella tra in coniugi XXXXXX (parte venditrice) e i sigg. XXXXXX (parte acquirente); rogito notaio XXXXXX in Milano del 14/11/2002 rep. 95653, trascritto a Milano 2 il 19/11/2002 ai nn. XXXXXX.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificazione notarile del 28/11/2019, in atti della presente procedura, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente con ispezione ipotecaria per nominativo e per immobile del mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano – con elenchi sintetici senza restrizioni (**ved. all. n. 10**).

Alle date delle due ispezioni si evince:

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

#### Ñ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano trascritte domande giudiziali a carico dei beni eseguiti ;

#### Ñ **Misure Penali**

Nessuna;

#### Ñ **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna;

#### Ñ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Gorgonzola, in data 07/09/1976 con atto a rogito notaio Cozzi n. rep. 199888/8004, trascritta in data 10/11/1976 ai nn. 43362/35735; per un intervento di edilizia economico – popolare, ex legge n. 166 del 1975. Lo scrivente ha fatto richiesta al Comune di Gorgonzola se eventuali obblighi ed accertamenti previsti nella Convenzione di cui sopra, fossero ancora in essere. Il Comune ha risposto,

con lettera inviata a mezzo PEC, in senso negativo (**ved. all. n. 11**)

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

### Ñ **Iscrizioni**

#### Ipoteca volontaria

iscritta il 05/07/2006 ai nn. XXXXXX concessa a garanzia di un mutuo a rogito notaio XXXXXX n. rep 228715/10329 del 30/06/2006, a favore di Banca Popolare di Novara spa C.F.: 01848410039 contro XXXXXX nato in Romania il XXXXXX CF: XXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà e XXXXXX nata in Romania il XXXXXX C.F.: XXXXXX per la restante quota di ½ di piena proprietà;

Importo ipoteca € 365.070,00 di cui € 182.535,00 di capitale;

Ñ Grava sugli immobili siti in via Trieste n. 150 Gorgonzola (MI) di cui al : **Fog. 12 Mapp. 214 Sub 51 e Fog. 12 Mapp. 214 Sub 89;**

### Ñ **Trascrizioni**

#### Pignoramento

Atto giudiziario del 26/09/2019 n. rep. XXXXXX, trascritto il 28/10/2019 ai nn. XXXXXX contro XXXXXX nato in Romania il XXXXXX CF: XXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà e XXXXXX nata in Romania il XXXXXX C.F.: XXXXXX per la restante quota di ½ di piena proprietà; a favore di Red Sea Spv srl con sede in Conegliano C.F.: 04938320266

Ñ Grava per l'intera quota del diritto di proprietà sugli immobili siti in via Trieste n. 150 Gorgonzola (MI) di cui al : **Fog. 12 Mapp. 214 Sub 51 e Fog. 12 Mapp. 214 Sub 89;**

#### **Altre trascrizioni**

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegate, NON risultano gravare sui beni in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni : Nessuna;

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Amministrazioni XXXXXX di XXXXXX Sas, via XXXXXX Gessate (MI), che ha fornito le informazioni di seguito riportate a mezzo di dichiarazione dell'amministratore, oltre al regolamento di Condominio (**ved. all. n. 12**)

### **Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:**

come riportato nella dichiarazione dell'amm.re: " Quota mm. 15,25 (app. + box)".

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si riporta quanto esposto nella dichiarazione dell'amm.re :

" A seguito della Sua richiesta di seguito riportiamo gli importi a debito dei sigg. XXXXXX

Conguaglio gestione 2018-2019 (dal 01.04.18 al 31.03.19) Euro 5.565,57.

Saldo spese preventivo 2019-2020 (solo rate scadute dal 01.04.19 al 31.03.20) Euro 1.843,48.

Alla data della presente non è stato ancora approvato il preventivo 2020-2021.

Spese accantonamento per messa a norma CPI e certificato di agibilità (in corso di richiesta

presso il comune) Euro 1.200,00 salvo cong. (app. + box).

Saldo spese adeguamento impianto elettrico ed abbattimento parti pericolanti balconi Euro 250,87 salvo cong. (app. + box).

Totale spese fisse annue 1.665,27 (app. + box).

Quota mm 15,25 (app. + box).

Il condominio ha in corso altri procedimenti giudiziari nei confronti di altri condomini.

L'amministratore non è a conoscenza di eventuali problematiche strutturali".

Il Perito fa presente che nel quesito affidato dal G.E. viene richiesta l'esposizione del l'eventuale morosità spese Condominiali per l'anno in corso e per l'anno solare precedente, i cui importi vanno tenuti in considerazione ai fini della stima finale del compendio pignorato.

Lo scrivente ha fatto richiesta al legale del Condominio per ottenere notizie più specifiche in merito ai "procedimenti giudiziari" segnalati dall'amministratore nella sua dichiarazione di cui sopra.

Il legale del Condominio ha fornito l'elenco dei Decreti Ingiuntivi esecutivi ottenuti dal Condominio nei confronti di alcuni Condomini morosi (**ved. all. n. 13**). Si precisa che due dei quattro D.I. riportati nella comunicazione inviata dal legale del Condominio, riguardano i due debitori della presente procedura esecutiva: D.I. n. XXXXXX R.G. XXXXXX presso il Giudice di Pace di Cassano D'Adda e diventato esecutivo e D.I. n. XXXXXX R.G. XXXXXX divenuto esecutivo presso il Tribunale di Milano. Gli altri due D.I. indicati dal legale riguardano altri due diversi Condomini.

**Per quanto riguarda la comunicazione già segnalata in precedenza al cap. 2, che sarebbe stata inviata dall'amministratore ai debitori, concernente la problematica di infiltrazione d'acqua dal pavimento del cortiletto in un box sottostante di proprietà di terzi, il perito ha fatto richiesta, a mezzo mail, all'amministratore dell'eventuale copia della comunicazione. L'amministratore ha fornito copia della comunicazione di cui sopra, inviata ai Condomini nel maggio 2012 (ved. all. n. 14).**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati (come riportato nel modello di relazione di stima in uso presso la Sezione e pubblicato sul sito del Tribunale di Milano).

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nella dichiarazione dell'amm.re NON si fa menzione di particolari vincoli o dotazioni condominiali.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : NO.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio è iniziata **dopo il 01/09/1967.**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola in "Zona C – Tessuto Urbano Della Città Contemporanea – Consolidata Saturata" ;

L'appartamento **NON è conforme, dal punto di vista urbanistico** (Vedere cap. 7. 2); il box è conforme;

Dalle ispezioni svolte in merito a Vincoli e Tutele risulta che l'edificio di cui sono por-

zioni gli immobili pignorati, rientra nell' "art. 17 Protezione dei Corsi d'acqua", terza fascia, "Ambito di Tutela Naviglio Martesana" del Piano delle Regole del vigente PGT

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (ved. all. n. 15):

- Ñ Licenza Edilizia per Pratica Edilizia n. 77 del 1976 + rinnovo rilasciato il 14/11/1977;
  - Ñ Variante con Pratica Edilizia n. 9 del 1978 rilasciato il 08/06/1978;
  - Ñ Concessione Ed. n. 129 del 1978 per costruzione di cabina elettrica;
  - Ñ Concessione Ed. n. 20 del 1979 del 24/10/1979 (riguarda altri corpi di fabbrica);
  - Ñ Pratica Edilizia in Sanatoria n. 96 del 1995 (riguarda l'appartamento pignorato).
- Eventuale presenza o meno del certificato Agibilità/Abitabilità :

Negli atti edilizi visionati risulta un rilascio di Abitabilità da parte del Comune in data 03/03/1981, ai soli fini igienico sanitari per la durata di anni uno, in attesa del perfezionamento della pratica edilizia per il rilascio della definitiva autorizzazione di Abitabilità. L'iter della pratica, alla data della presente, NON risulta essere stato completato, come da lettera del Comune inviata a terzi nel 2016; pertanto l'Abitabilità di cui alla richiesta del 31/03/1980 prot. 5498 risulta, NON rilasciata (ved. all. n. 16).

Si fa memoria che nella dichiarazione inviata dall'amministratore del Condominio al perito, è indicato che la pratica per il rilascio del certificato di Agibilità è in corso di svolgimento presso il Comune.

### 7.2. Conformità edilizia:

Sulla base dei titoli edilizi originari per la costruzione dell'edificio e sulla base dell'ultimo titolo edilizio presentato in Comune (pratica edilizia in Sanatoria n. 96/1995) che riguarda specificatamente l'appartamento pignorato, si sono accertate le seguenti difformità:

- 1) La parete vetrata mobile che divideva il locale cucina dal soggiorno è stata sostituita in parte da una parete in carton-gesso e in parte è stata demolita creando un accesso diretto, privo di porta, con il locale soggiorno;
- 2) E' stato realizzato un tavolato, ortogonale alla parete in carton-gesso descritta al punto 1, creando di fatto l'accesso diretto alla cucina, descritto in precedenza, oltre ad un ampliamento del disimpegno/antibagno;
- 3) La scaletta esterna che collega il cortiletto presente sul fronte strada (fronte Nord) con il balcone del soggiorno, risulta in posizione difforme da quella riportata nei disegni di progetto della pratica edilizia abilitata dal Comune;
- 4) E' stato realizzato un piccolo ripostiglio con pareti di legno e porta in pvc a soffietto nel balcone del soggiorno, fronte strada (fronte Nord);

Come da indicazioni fornite dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune, le difformità 1-2-3 potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria che a seguito della difformità n. 3 (coinvolgimento di parti esterne dell'edificio), dovrebbe essere attualmente, sempre come indicato dal Ufficio Edilizia Privata, una SCIA in sanatoria, oltre ad eventuale relazione tecnica per la messa in sicurezza dell'attuale scaletta. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune vanno da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 5.160,00; sarà il Comune, una volta presentata la pratica in sanatoria, a determinare l'importo preciso. Inoltre vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che **NON** possono essere

quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Per quanto riguarda la difformità n. 4 questa **NON** può essere sanata, in quanto la sua realizzazione implica un aumento di volumetria. Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato originario del balcone fronte strada, come abilitato ai tempi dal Comune. Il ripristino dovrà avvenire mediante demolizione del piccolo ripostiglio in legno con porta a soffietto in pvc realizzato sul balcone fronte nord;

### 7.3. Conformità catastale

In merito alle difformità accertate e sopra esposte per l'appartamento, Sub 51, e anche in considerazione delle incompletezze e discrepanze presenti vigente Planimetria catastale, già in precedenza evidenziate al cap. 1.5, dovrà essere approntata, da parte dell'eventuale aggiudicatario una pratica catastale per aggiornamento della planimetria (DOCFA) che riporti l'attuale stato di fatto. I costi dei diritti del Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi del tecnico abilitato che appronterà la nuova planimetria che sulla base dei costi professionali attualmente applicati si può ipotizzare un importo tra € 750,00/850,00 oltre accessori di legge.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	74,88 circa	100%	mq 74,88 circa
Balconi	mq	17,28 "	30%	mq 5,18 "
Vano Cantina	mq	10,30 "	25%	mq 2,58 "
Cortile Esterno	mq	21,50 "	5%	mq 1,08
<b>Totale Superfici</b>		123,96 circa mq lordi		<b>83,72 circa mq Commerciali</b>

**Lo scrivente fa presente che il Box viene stimato a corpo e NON a misura, com'è nell'uso del mercato immobiliare per le compravendite di questa tipologia di immobili.**

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto perito, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **del piano ove sono ubicati gli immobili (piano Terra/Rialzato per l'appartamento e piano Interrato per il box)**, nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore dei beni come sopra definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche

sensibili, in diminuzione o in aumento, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

## 9.2. Fonti d'informazione

### Appartamento:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019- Gorgonzola – zona D 1 – Periferica Villa Poppea/Padana/Cascina Antonietta ; quotazioni da € 1.150,00 /mq a € 1.500,00/mq ;

### Box:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019- Gorgonzola – zona D 1 – Periferica Villa Poppea/Padana/Cascina Antonietta ; quotazioni da € 750,00 /mq a € 1.000,00/mq ;

**Il Perito fa presente che per quanto riguarda il Box, è solo questa fonte d'informazione prezzi che espone il valore unitario €/mq, ma come già esposto al cap. 8, è da ritenersi corretta la stima a corpo e NON a misura, com'è in uso ed in fatto avviene nel mercato immobiliare italiano per questa tipologia di immobili.**

### Appartamento:

- CAMERA DI COMMERCIO Pubblicazione semestrale della Rilevazione dei prezzi degli immobili città Metropolitana di Milano, città di Gorgonzola zona periferica da € 1.100,00/mq a € 1.400,00/mq;

### Box stima a corpo:

- CAMERA DI COMMERCIO Pubblicazione semestrale della Rilevazione dei prezzi degli immobili città Metropolitana di Milano, città di Gorgonzola zona periferica da € 13.000,00 a € 16.500,00;

### Appartamento:

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona dove è ubicato l'appartamento pignorato che danno quotazioni che si aggirano tra € 1.150,00 e € 1.250,00/mq per immobili simili

### Box stima a corpo

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona dove è ubicato il Box pignorato, che danno quotazioni che si aggirano tra € 15.000,00 e € 16.000,00 per immobili simili.

Il perito ritiene corretto formare un unico lotto, anche se i beni pignorati sono due, in virtù del fatto dell'oggettivo vincolo di pertinenzialità tra appartamento e box.

## 9.3. Valutazione LOTTO 001 composto da appartamento + box:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Abitazione economica	A/3	83,72 circa	€ 1.150,00	<b>€ 96.278,00</b>

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
-------------	---------------------	------------	--------	--------

	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Box/Autorimessa	C/6	-	stima a corpo	€ 16.000,00

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore complessivo commerciale del **Lotto n.1** € 112.278,00 che si arrotonda a € 112.000,00

#### **A detrarre**

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 5.600,00

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale

a carico dell'acquirente ed esposte in forma indicativa:

Costo vigente della sanzione da versare al comune per

la pratica edilizia in sanatoria, escluso costo professionale

del tecnico che appronterà la sanatoria. Nel caso specifico visto che

la tipologia di pratica in sanatoria prevede un minimo e un massimo per

la determinazione della sanzione, il perito indica l'importo minimo previsto

lasciando poi al Comune la determinazione precisa della sanzione: - € 516,00

Costo per l'aggiornamento e regolarizzazione catastale, comprensivo

dei diritti di Catasto e costi professionali del tecnico abilitato che presenterà

la nuova planimetria (DOCFA), escluso accessori di legge: - € 900,00

Morosità spese Condominiali inerenti all'anno solare precedente (2019),

come richiesto in quesito: - € 1.843,48

Morosità spese Condominiali per l'anno in corso, come richiesto nel

quesito, l'amministratore del Condominio ha indicato nella sua

dichiarazione che NON è stato ancora approvato il preventivo 2020/21;

pertanto NON è possibile esporre eventuale morosità afferente all'anno

in corso: - € 0,00

Spese accantonamento per messa a norma CPI e certificato agibilità (in

corso di richiesta presso il comune, salvo cong. (app. + box), come

riportato nella dichiarazione dell'amm.re del Condominio: - € 1.200,00

Saldo spese adeguamento impianto elettrico ed abbattimento parti

pericolanti balconi, salvo cong. (app. + box), come riportato nella

dichiarazione dell'amministratore del Condominio: - € 250,87

#### **Prezzo base d'asta LOTTO 001 (appartamento + box) al netto**

**delle decurtazioni da LIBERO** € 101.689,65

**Arrotondato € 102.000,00**

Lo scrivente fa presente che i costi per l'eliminazione del piccolo ripostiglio attualmente presente sul balcone fronte nord, in quanto NON sanabile, realizzato con pareti di legno e porta

a soffietto in pvc, sono estremamente modesti e pertanto NON influenti ai fini della stima del compendio pignorato.

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:

NON ricorre il caso: € 0,00

**N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario, dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si fa presente che gli immobili pignorati all'atto del sopralluogo erano occupati da uno dei due esecutati (sig. XXXXXXX).

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza.

Milano li, 06/08/2020

l'Esperto Nominato

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentaz. Catasto appartamento;
- 2) Documentaz. Catasto Box;
- 3) Foto Esterne;
- 4) Foto Interne;
- 5) Certificato Residenza dell'esecutato n. 1;
- 6) Certificato Residenza di dell'esecutato n.2;
- 7) Dichiarazione Agenzia Entrate;
- 8) Titolo di Provenienza;
- 9) Primo atto di compravendita del 1981;
- 10) Ispezione ipotecaria – elenco formalità;
- 11) Lettera Comune termini validità Convenzione del 1976;
- 12) Morosità rate Cond. + Reg. Condom.;
- 13) Decreti Ingiuntivi Condom. in essere;
- 14) Lettera Condom. per infiltrazioni da cortili privati;
- 15) Atti Edilizi;
- 16) Lettera Comune a terzi per assenza Certificato Abitabilità