

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

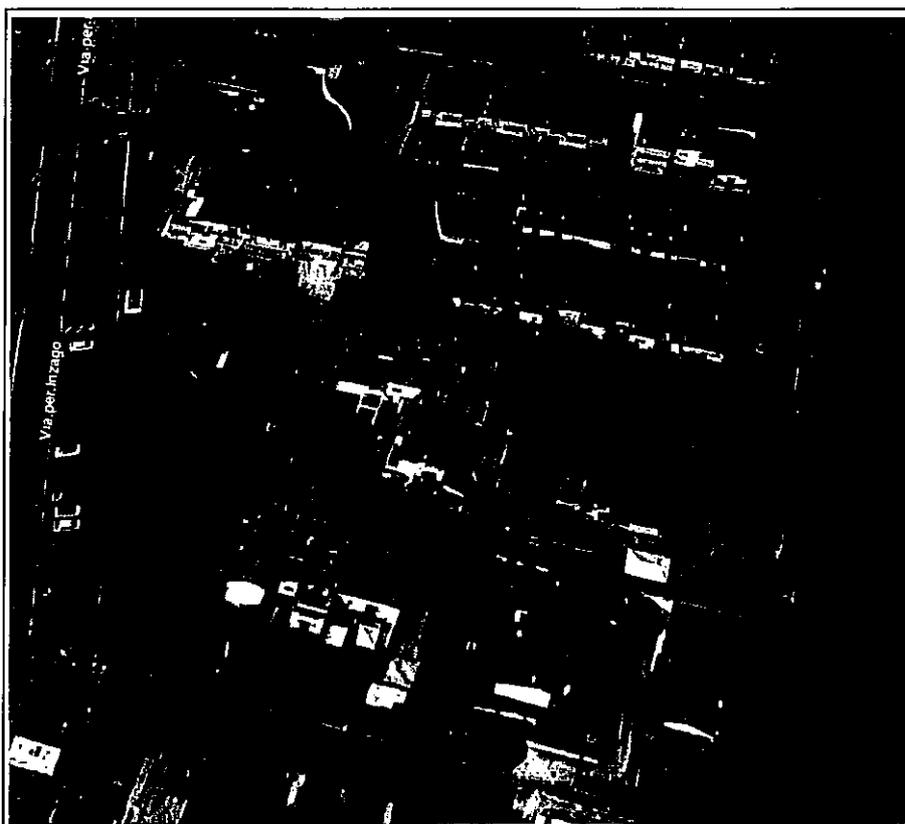
RG 148-2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale + unità immobiliare box in Cassano d'Adda (MI),
via Inzago 92



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cassano d'Adda (MI), via Inzago 92

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **440**, subalterno **22** -piano 1

Corpo B

Bene in Cassano d'Adda (MI), via Inzago 92

Categoria: **C6** [box-autorimessa]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **440**, subalterno **34** -piano S1

Stato occupativo

Corpi A+ B: al sopralluogo occupato con contratto di locazione anteriore al pignoramento

Contratti di locazione in essere

Corpi a + B

Contratto di locazione stipulato in data 06.06.2019 regolarmente registrato in data 17.06.2020, durata anni 4 + 4, dal 01.07.2020 al 30.04.2024, locatario **Demetrio Ferrero**, conduttore **Vittorio Ferrero**

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 106.000,00

da occupato: € **84.800,00**

PREMESSE:

Trattasi di una unità immobiliare residenziale + una unità immobiliare autorimessa con cantina, poste in fabbricato condominiale in Cassano d'Adda via Inzago 92.

La scrivente pertanto ritiene formare un Lotto Unico per la vendita, come segue:

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, composta da locale giorno, cucina, disimpegno notte, bagno finestrato, camera, 2 balconi. Posta al piano prima di fabbricato condominiale corpo interno.

In comune di Cassano d'Adda via Inzago 92 (anche detta via per Inzago)

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di e per proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

Comune di Cassano d'Adda

intestazione:

Note: l'unità risulta attualmente intestata a _____, dante causa l'esecutato a seguito di erronea rettifica di intestazione del 17.02.2009 (nel 2009 viene rettificato il titolo di provenienza in quanto nel medesimo era stato indicato, per quanto riguarda il box, il fg. 9 invece che il corretto foglio 1. Detta rettifica non modificava tuttavia l'unità residenziale)

Descrizione:

Abitazione di tipo economico: Fg.1 Mapp. 440, Sub. 22, Cat A/3, - classe 6 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 64 mq - totale escluse aree scoperte 62 mq - rendita € 247,90 – Via Inzago 92 Piano 1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 30/01/2012 Pratica n. MI0060252 in atti dal 30/01/2012 CO 1202030/2011 (n. 6506.1/2012)
- variazione nel classamento del 16/07/2009 Pratica n. MI0690121 in atti dal 16/07/2009 variazione di classamento (n. 130456.1/2009)
- Costituzione del 16/07/2008 Pratica n. MI0635734 in atti dal 16/07/2008 Costituzione (n. 5170.1/2008)

1.4. Coerenze dell'unità:

vuoto su altra unità; altra unità; vuoto su altra unità; altra unità e vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

CORPO B

1.5. Descrizione del bene

Unità a destinazione autorimessa con porzione a ripostiglio, posta al piano S1 di fabbricato condominiale corpo interno.

In comune di Cassano d'Adda via Inzago 92 (anche detta via per Inzago)

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile a carico di
, , ietà per 1/1

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

Comune di Cassano d'Adda

intestazione:

SC

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

box autorimessa: Fg.1 Mapp. 440, Sub. 34, Cat C/6, - classe 8 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale totale 19 mq - rendita € 67,76 – Via Inzago 92 Piano S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 30/01/2012 Pratica n. MI0060363 in atti dal 30/01/2012 CO 1202030/2011 (n. 6539.1/2012)
- Variazione nel classamento del 04/05/2009 Pratica n. MI0375787 in atti dal 04/05/2009 variazione di classamento (n. 31951.1/2009)
- Costituzione del 16/07/2008 Pratica n. MI0635734 in atti dal 16/07/2008 Costituzione (n. 5170.1/2008)

1.8. Coerenze dell'unità:

altra unità, altra unità, altra unità; corsello comune; altra unità, altra unità; terrapieno.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

Al Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato come segue:

Aree di Enti Urbani e Promiscui

Fg. 1 - mappale 440 – Ente Urbano – 23 are 44 ca

Derivante da:

- Variazione d'ufficio del 04/11/2011 Pratica n. MI0060133 in atti dal 30/01/2012 CO 1202030/2011 (n. 90.1/2012): variati i seguenti immobili: Foglio:1 Particella:550 ; Foglio:1 Particella:575 ;

- Tipo Mappale del 29/01/2008 Pratica n. MI0078613 in atti dal 29/01/2008 (n. 78613.1/2008)

- Frazionamento del 26/10/2005 Pratica n. MI0676147 in atti dal 26/10/2005 (n. 676147.1/2005). Soppressi i seguenti immobili: Foglio:1 Particella:399 ; Foglio:1 Particella:400 ; Foglio:1 Particella:401 e variati i seguenti immobili: Foglio:1 Particella:439 ; Foglio:1 Particella:441 ; Foglio:1 Particella:442 ; Foglio:1 Particella:443 ; Foglio:1 Particella:444 ; Foglio:1 Particella:445 ; Foglio:1 Particella:446 ; Foglio:1 Particella:447 ; Foglio:1 Particella:448 ; Foglio:1 Particella:449 ;

Precedente identificativo soppresso:

Fg. 1 - mappale 397 – Seminativo Irriguo – 72 are 59 ca

Derivante da:

- Frazionamento del 10/12/2003 Pratica n. 870494 in atti dal 10/12/2003 (n. 8482.1/2003)
Soppressi i seguenti immobili: Foglio:1 Particella:192 e variati i seguenti immobili: Foglio:1
Particella:398.

Precedente identificativo soppresso:

Fg. 1 - mappale 192 – Seminativo Irriguo – 1 ha 37 are 90 ca

Derivante da:

Frazionamento in atti dal 10/06/1986 (n. 184) con variazione mappale 282

Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. C Catasto: estratto di mappa, elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU, visure catastali storiche, visura catastale terreni, schede catastali)

1.9. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cassano d'Adda via per Inzago n.92, Frazione Gropello Località Cascina Romilli, complesso immobiliare composto da due palazzine che si sviluppano per due/tre piani fuori terra con giardini pertinenziali al piano terra e piano interrato occupato da autorimesse e cantine.

Caratteristiche zona:

i beni in oggetto sono posti in via per Inzago, zona periferica del comune, Frazione Gropello Località Cascina Romilli, al limitare di aree agricole.

Area urbanistica:

residenziale prevalentemente villette e piccole palazzine, a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale con aree a verde, pista ciclabile che collega con Gropello, collegamento scuola autobus

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici:

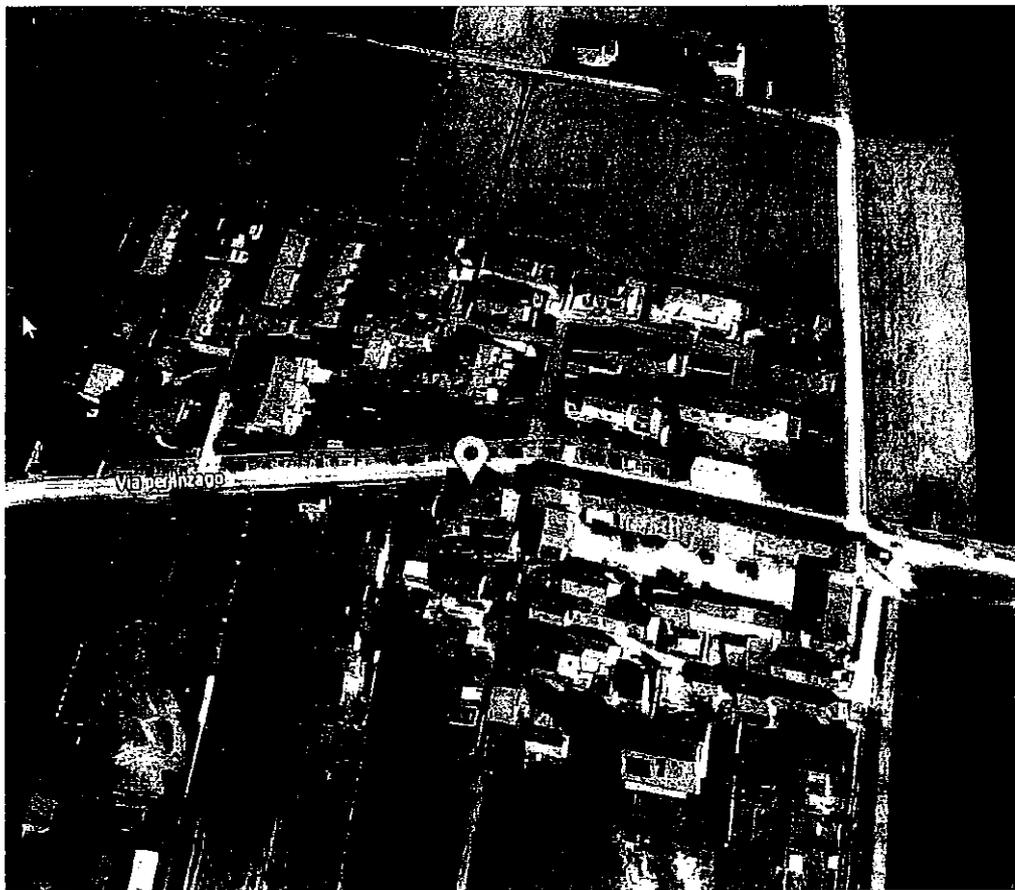
Collegamento alla rete autostradale: a circa 2/3 Km Autostrada Milano-Venezia.

Linee autobus di collegamento con Vaprio d'Adda e Trezzo d'Adda, Gessate e Inzago

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con scarsa presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio



viste dall'alto da google maps



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste in un complesso condominiale realizzato negli anni 2000 composto da due palazzine che si sviluppano per due/tre piani fuori terra con giardini pertinenziali al piano terra e piano interrato occupato da autorimesse e cantine.

Posta al piano 1° nel fabbricato interno per quanto riguarda l'abitazione e al piano seminterrato per quanto riguarda l'autorimessa.

Fabbricato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio; facciate ad intonaco verniciate; portoncino di accesso condominiale in alluminio anodizzato e vetri; corpo scale interne a rampe parallele con gradini in granigliato; ascensore presente; portineria non presente.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone.

CORPO A- sub. 22

L'unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato, con doppio affaccio nord-sud ed è risultata composta da ingresso sul locale giorno da cui si accede al locale cucina; sempre dal locale giorno si accede ad un piccolo disimpegno notte (dotato di attacco per lavatrice) e da qui al locale bagno finestrato e al locale camera. Dotato di due balconi, uno con accesso dal locale giorno, l'altro dal locale camera.

Porta di ingresso del tipo blindato; infissi esterni in pvc effetto legno con doppi vetri (apertura sia ad anta che a vasistas), scuri esterni in pvc e zanzariere; pavimentazione in lastre di gres ceramico posate in diagonale; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno rivestite in piastrelle di ceramica finitura lucida e della parete del blocco cottura in cucina rivestita in piastrelle; porte interne in tamburato legno finitura noce sia ad anta che scorrevoli interno muro.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica;

impianto riscaldamento con caloriferi e acqua calda sanitaria Autonomi con caldaia posta in apposita nicchia sul balcone con sportellino chiusura in metallo, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa norma;

Predisposizione impianto di aria condizionata sottotraccia del tipo a split

Presente citofono

H interna netta circa 2,70 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione buona.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo. box doccia, split, porte, zanzariere. placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Corpo B – sub. 34

Posto al piano 1° interrato, con accesso tramite rampa carraia, e pedonale dal vano scale condominiale interno.

Difformemente dalla scheda catastale nella quale l'unità è composta da una prima porzione ad autorimessa e da una seconda, separata da tavolato con porta, a

destinazione ripostiglio, al sopralluogo l'unità è risultata un unico locale, mancando il tavolato di separazione interno.

Pavimento in liscia di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; pareti intonacate. Presente luce.

Larghezza interna netta circa mt. 2,69; lunghezza interna netta circa mt. 7,90

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione buona.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato provvisto Attestato di Prestazione Energetica, come segue: codice identificativo 1505900012019, valido sino al 16/05/2029, Indice di prestazione Energetica: Classe D , EP 75.71 kWh/mq-anno
(copia fac simile ape **allagato sotto A**)

CORPO B

Naturalmente esente dall'obbligo

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni recenti. Si allegano sotto "**C edilizia**" le certificazioni impianti (per le unità e le parti comuni) rinvenute nelle pratiche edilizie -dichiarazioni di fine lavori

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 03.07.2023, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Le unità sono risultate occupate in virtù di contratto di locazione registrato anteriormente al pignoramento.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2 comma 1, legge 431 del 9.12.98, registrato in data 17.06.2020

Parte locatrice _____, parte conduttore \

Immobili locati abitazione sub 22 e autorimessa sub. 34.

Spese condominiali da pagare direttamente all'amministratore di condominio alle dovute scadenze.

Durata della locazione anni 4 + 4 con decorrenza dal 01 luglio 2020 e scadenza il 30 giugno 2024.

Canone annuo, escluse le spese condominiali, di euro 5.400,00 da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di euro 450,00.

Deposito cauzionale corrisposto di euro 1.350,00.

o La scrivente ritiene congruo l'importo del canone di locazione.

(**all. Sotto A: Contratto di locazione**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del **27/02/2023**, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e immobili con estrazioni di note, alla data del 16.06.2023, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà per la quota di 1/1 dalla società **IMMOBILIARE S.p.A.** con atto a rogito Notaio Cavallo Antonio del 29 settembre 2008 rep. 77832/23421, **Trascritto a Milano 2 il 2 ottobre 2008 ai nn. 143152/90324** e successivo atto di rettifica del 17/02/2009 rep. 78330/23817 Notaio Cavallo Antonio trascritto a Milano 2 il 27/02/2009 ai nn.21928/ 12799.

Al quadro D della nota relativa all'atto di acquisto trascritto nel 2008 quanto segue:

- LE UNITA' IMMOBILIARI IN CONTRATTO SONO GRAVATE DALL'IPOTECA ISCRITTA A MILANO 2 IN DATA 15 MARZO 2006 N.RI 39177/8975 A GARANZIA DEL MUTUO IN PARTE ACCOLLATO."

Al quadro D della nota relativa all'atto di rettifica trascritto nel 2009 quanto segue:

"- CON ATTO NOTAIO IN TREVIGLIO ANTONIO CAVALLO IN DATA 29 SETTEMBRE 2008 N.77832/23421 REP. REGISTRATO A TREVIGLIO IL 25 SETTEMBRE 2008 N.5550 SERIE 11 TRASCritto A MILANO 2 IL 2 OTTOBRE 2008 N.RI 143152/90324 LA SOCIETA' IMMOBILIARE S.p.A. HA ACQUISTATO IN CASSANO D'ADDA VIA INZAGO N.92/10 - APPARTAMENTO CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1 CON IL MAPPALE N.440 SUB.22 - AUTORIMESSA ET RIPOSTIGLIO CENSITI IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9 CON IL MAPPALE N.440 SUB.34 SI DICHIARA DI RETTIFICARE TALE ERRORE MATERIALE E SI PRECISA CHE L'AUTORIMESSA ET RIPOSTIGLIO IN CASSANO D'ADDA VIA INZAGO N.92/10 ACQUISTATI DA S. SONO CORRETTAMENTE CENSITI IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1 CON IL MAPPALE N.440 SUB.34.

Si rimanda ai suddetti atti per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copie titoli presenti in atti + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)

4.2. cronistoria al ventennio

Alla società **IMMOBILIARE S.p.A.** gli immobili erano a sua volta pervenuti in piena ed esclusiva proprietà per costruzione fattane su terreno foglio 1 particella 397 (già particella 192/A) acquistato come segue:

- per la quota di 96/100 in proprietà con atto di compravendita autenticato in data 05/05/2004 Numero di repertorio 69629/17054 dal Notaio Cavallo Antonio e **trascritto a Milano 2 il 27/05/2004 ai nn.74905/ 37536** da:

IMMOBILIARE S.p.A. il 14/07/1924 a CASSANO D'ADDA (MI) n Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. il 12/01/1932 a CASSANO D'ADDA (MI) Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. il 14/07/1968 a VAPRIO D'ADDA (MI) Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. il 18/11/1939 a BARIANO (BG) Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. 3 a CASSANO D'ADDA (MI) Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. a VAPRIO (BG) Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. il 19/07/1972 a VAPRIO D'ADDA (MI)
IMMOBILIARE S.p.A. il 10/01/1967 a VAPRIO D'ADDA (MI) Codice fiscale
IMMOBILIARE S.p.A. 11/1937 a CASSANO D'ADDA (MI) Codice fiscale SI
IMMOBILIARE S.p.A. il 17/09/1941 a CASSANO D'ADDA (MI) Codice fiscale S

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del **27/02/2023**, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e immobili con estrazioni di note, alla data del 16.06.2023, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
- Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione edilizia per piano di lottizzazione come segue:

Convenzione edilizia trascritta a Milano 2 in data 05.12.2005 ai nn. 182409/92374 in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Cavallo Antonio di Treviglio del 08.11.2005 rep. 72461, relativamente anche, oltre ad altri, al mappale 440 del fg. 1, a favore del Comune di Cassano d'Adda e contro, fra altri, la società F.lli Grisi S.R.L., per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree oggetto di lottizzazione

Al quadro D della nota quanto segue:

"PREMESSO CHE: - LA PARTE LOTTIZZANTE HA INTENZIONE DI PROVVEDERE ALL'URBANIZZAZIONE ED ALL'EDIFICAZIONE DELLE AREE IN OGGETTO MEDIANTE LA COSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE COME DA PLANIVOLUMETRICO FACENTE PARTE DELLE TAVOLE PIU AVANTI ELENcate; - LE AREE OGGETTO DELLA CONVENZIONE DI CUI AI MAPPALI 192 PARTE, 246 PARTE, 193 PARTE, 247 PARTE, 253,254,248,194, 249, 250,251 E 255 DELFOGLIO 1 ORA MAPPALI COME IN OGGETTO, PER UNA SUPERFICIE TERRITORIALE PARI A MQ 12.039,04 COSTITUISCONO UN COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE DISCIPLINATO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G., APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI G.R. N.43054 DEL 14/05/1999 E DALLA VARIANTE PARZIALE AI NUCLEI STORICI, ADOTTATA AI SENSI DELLA L. 23/97 CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 81 DEL 23.10.2002, E APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 5 DEL 05.02.2003;- LA PARTE LOTTIZZANTE AVENDO INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'EDIFICAZIONE SULLE AREE IN OGGETTO, HA PRESENTATO AL COMUNE IL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE PREDISPOSTO A FIRMA DELL'ING. FRANCESCO DI GRANDE, ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO AL N.15684, QUALE TECNICO INCARICATO, SECONDO IL DISPOSTO DELLA VIGENTE DISCIPLINA E COMPOSTO DAI SEGUENTI ELABORATI E ATTI ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. DI ADOZIONE- IN DATA 20.05.2004 PROT.N.11383 [E SUCCESSIVE; INTEGRAZIONI IN DATA 2.09.2004 E 2.12.2004] IL PIANO ATTUATIVO E STATO TRASMESSO ALL'ARPA DI MELEGNANO PER IL PARERE TECNICO LA QUALE HA ESPRESSO IN DATA 21.12.2004 PROT.N. 168240 (PERVENUTO IN DATA 3.01.2005 PROT.-N. 39) PARERE DI COMPETENZA FAVOREVOLE CON CONDIZIONI CHE SONO STATE RECEPITE E SARANNO VERIFICATE ALLA PRESENTAZIONE DEL PERMESSO A COSTRUIRE;- GLI SCARICHI LIQUIDI DELL'INSEDIAMENTO DI CUI SI TRATTA AVRANNO RECAPITO NELLA FOGNATURA COMUNALE, INFATTI SARANNO IMMESSI NELLA RETE COMUNALE ESISTENTE, COSICCHE NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 36.2 L.R. 62/1985; - DETTO PROGETTO PROSPETTA UNA SOLUZIONE POSITIVA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO ED E CONFORME ALLE PREVISIONI SIA DELLE N. T.A. VIGENTI CHE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI CHE DISCIPLINANO LAMATERIA: -IL CONSIGLIO COMUNALE HA ADOTTATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, DI CUI SI TRATTA, CON LA DELIBERAZIONE N.27 DEL 23.3.2005 ESECUTIVA AI SENSI DI LEGGE; CHE SONO STATE ADEMPIUTE TUTTE LE FORMALITA DI CUI ALL'ART.3 L.R. 23/97 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI; IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E STATO APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.54 DEL 27.07.2005 ESECUTIVA AI SENSI DILEGGE. TUTTI I TERMINI PREVISTI DAL PRESENTE ARTICOLO, SE NON DIVERSAMENTE SPECIFICATI, DECORRONO DALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, INTESA COME ESECUTIVITA DELLA RELATIVA DELIBERAZIONE, A PRESCINDERE DALLA DATA DELLA FORMALE STIPULA DELLA CONVENZIONE. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO COMUNQUE ESSERE INIZIATE ENTRO IL LIMITE MASSIMO DI UN ANNO; IN OGNI CASO LA LORO REALIZZAZIONE DEVE AVVENIRE CON REGOLARITA E CONTINUITA CONTESTUALMENTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI SERVITI DALLE OPERE STESSE. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE, COME SUCCESSIVAMENTE DESCRITTE, DEVONO ESSERE ULTIMATE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI TRE ANNI. LE OPERE, GLI IMPIANTI E I MANUFATTI REALIZZATI IN ESECUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE NON POTRANNO ESSERE MODIFICATI SE NON PREVIO FORMALE ASSENSO DEL COMUNE.IN OGNI CASO, FERMI RESTANDO I TERMINI DI CUI AI COMMUNI PRECEDENTI, TUTTI GLI ADEMPIMENTI PRESCRITTI NELLA CONVENZIONE DEVONO ESSERE ESEGUITI E ULTIMATI ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI DIECI ANNI. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (STRADE VEICOLARI, PERCORSI PEDONALI E MARCIAPIEDI, SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO, FOGNATURE PER ACQUE METEORICHE CON RETE RACCOLTA ACQUE STRADALI, ALLACCIAMENTO E RECAPITO NELLE RETI DI FOGNATURA PUBBLICA ESISTENTE, ESTENSIONE RETE IDRICA PER L'ACQUA POTABILE, ALMENO N.1 IDRANTE ANTINCENDIO STRADALE A COLONNA, ESTENSIONE RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO, ESTENSIONE RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, ESTENSIONE RETE TELEFONICA FISSA, SOLO PREDISPOSIZIONE CAVIDOTTO PER RETE CABLATURA TELEMATICA, SPAZI A VERDE DA SISTEMARE A PRATO) SONO ESEGUITE DIRETTAMENTE DAI LOTTIZZANTI, A PROPRIA CURA E SPESE, IN CONFORMITA AD APPOSITO PROGETTO ESECUTIVO, AI SENSI DELL'ART. 31 DELLA L.U. 1150/1942 ED ALL'ART. 8 DELLA L.R. 60/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, A FIRMA DI TECNICI ABILITATI, PER L'ESAME E L'APPROVAZIONE DA PARTE DEI COMPETENTI ORGANI COMUNALI. I LOTTIZZANTI, IN RELAZIONE AL DISPOSTO DEL PARAGRAFO 2), QUINTO COMMA, DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 E AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L. R. 31/86, SI OBBLIGA PER SE E PER I PROPRI AVENTI DIRITTO A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE COSI COME EVIDENZIATE SUGLI ELABORATI DEL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE, E DI SEGUIRO DESCRITTE: A.1 - PARCO CON VERDE ATTREZZATO. IL PARCO A VERDE SARA SISTEMATO CON LA STESSA DI TERRA DI COLTIVO, LA CREAZIONE DI PERCORSI PEDONALI, LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI IRRIGAZIONE E LA FINALE MESSA A DIMORA DI ALBERI A FOGLIA CADUCA CON LA FORMAZIONE DI PRATO SULLE RESTANTI SUPERFICI.PER QUANT'ALTRO SI RINVIA AL TITOLO."

(copia convenzione edilizia **allegata sotto B – ispezione ipotecaria**)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 09/03/2006 Numero di repertorio 73258 Notaio Cavallo Antonio **iscritta a Milano 2 ai NN. 15/03/2006 in data 15/03/2006**

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC.COOP. A R.L. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 00715120150, a carico di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC.COOP. A R.L. (MI)

Codice fiscale 02738000153 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Capitale € 2.400.000,00 Montante ipotecario € 4.800.000,00 Durata 30 anni.

La detta formalità risulta oggetto delle seguenti annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 30/07/2008 Registro particolare n. 18880 Registro generale n. 102368 di EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 30/07/2008 Registro particolare n. 18881 Registro generale n. 102369 di atto di FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 17/07/2008 Numero di repertorio 77607/23255 ricevuto dal Notaio CAVALLO ANTONIO cui agli immobili oggetto veniva attribuita la quota n.15, per Capitale € 155.000,00 Ipoteca € 310.000,00

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/02/2023 rep 2908 **trascritto a Milano 2 in data 24/02/2023 ai nn. 24737/16745**, a favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266, a carico dell'esecutato, per il diritto di proprietà 1/1 di entrambi gli immobili oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento: all. B-Ispezione ipotecaria)

• **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e immobili alla data del 16.06.2023 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili - sintetici e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno certificato di Abitabilità del fabbricato, presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A - Informazioni condominiali**), quanto segue:

rate insolute anno in corso e anno precedente (senza i debiti pregressi):

"Preventivo spese ordinarie 2021/2022 € 2.239,92, Acconti richiesti per la gestione ordinaria 2022/2023 € 626,00, Spese straordinarie deliberate in data 07/02/2022 per pavimentazione cortile € 803,36."

anno in corso gestione ordinaria 1/4/2023-31/3/2024 scaduto ad oggi : € 33.52 sub.22 + € 9.95 sub.34 = totale euro 47.47 quali sole spese proprietà imputate a

DA AGGIUNGERE INOLTRE PER QUOTE RICHIESTE A : anno in corso gestione ordinaria 1/4/2023-31/3/2024 scaduto ad oggi : € 193.53 sub.22 + € 32.52 sub.34 = totale euro 226.05 quale spese imputate "

anno precedente gestione 1/4/2022-31/3/2023 (BILANCIO CONSUNTIVO APPROVATO) € 408.57 sub.22 + € 121.29 sub.34 = € 529.86 a carico proprietà € 757.69 sub.22 + € 121.29 sub.34 = € 883.88 a carico

indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa)

a bilancio preventivo 1/4/2023-31/3/2024 : per sub.22 euro 908.00 per sub.34 euro 170.00

millesimi di ogni unità:

sub.22 mill. 34.372 sub.34 mill. 10.204

L'amministratore inoltre riporta quanto segue:

- sono presenti situazioni di pendenze condominiali con altri condomini per circa euro 2.400,00;

l'amministrazione non è in possesso né del Certificato di Abitabilità/Agibilità per il fabbricato né del Certificato Prevenzione incendi /Scia (e non sanno se sono o meno stati rilasciati)

Nessuna risposta in merito alle altre richieste.

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.

Si allega il regolamento di condominio ricevuto, alla cui lettura si rimanda

6.2. accessibilità dell'immobile ai diversamente abili

No

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, e-mail di risposta ricevuta e regolamento di condominio ricevuto; all. A - Informazioni condominiali)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda in zone prevalentemente residenziali – tessuto a impianto unitario a media-alta densità.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, negli anni 2005-2007 in comparto di lottizzazione convenzionato con atto notaio Cavallo Antonio di Treviglio del 08.11.2005 rep. 72461.

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Cassano d'Adda, per la ricerca degli atti di fabbrica e di eventuali successive pratiche per l'unità in oggetto, gli stessi hanno rivenuto quanto segue:

- DIA del 22.11.2005 prot. 25691/2005 – pratica N.172/2005 – presentata dalla società F.LLI GRISI - S.R.L. per la costruzione di due palazzine residenziali con box e cantine al piano interrato in comparto di lottizzazione convenzionato;
- DIA del 28.07.2007 prot. 16885 -pratica N. 136/2007 - presentata dalla società F.LLI GRISI - S.R.L. per varianti alla DIA del 2005;
- Permesso di Costruire in Sanatoria del 26.07.2008 prot. 17624/2008 – pratica N.21/2008 rilasciato in data 05.08.2008 alla società S.R.L. per recupero sottotetto in sanatoria e varianti ai vari piani in corso d'opera alla Dia n. 17272005
- Comunicazione di Fine Lavori del 09.09.2008 protocollo 20168 e Domanda rilascio certificato di Agibilità del 09.09.2008 protocollo 20169

- **N.B.:**

- in data 25.09.2008 l'amministrazione comunale richiede di integrare la documentazione mancante ai fini dell'agibilità e che pertanto la stessa deve considerarsi sospesa e che i termini per il silenzio assenso decorreranno dalla data di protocollo delle integrazioni;

- in data 07.04.2015 l'amministrazione comunale sollecita nuovamente la richiesta delle integrazioni, al fine di poter concludere il procedimento per il rilascio dell'agibilità richiesta, ricordando che gli immobili interessati sono, alla data del sollecito, ancora privi di agibilità.

Documentazione richiesta: versamento diritti segreteria euro 15,00; Certificato di Collaudo; schede catastali dei singoli appartamenti; dichiarazione del progettista dal quale si evinca quali impianti realizzati sono soggetti ad obbligo di progettazione al momento della presentazione della dia; copia del progetto elettrico delle parti comuni firmati dall'ingegnere; dichiarazione di conformità degli impianti elettrici degli ascensori con allegati obbligatori; certificato prevenzione incendi.

La scrivente, a seguito di colloquio e successiva mail agli uffici tecnici del comune preposti, riporta, come da mail di risposta del tecnico preposto (allegata sotto C), quanto segue:

"• il fabbricato è privo di agibilità e poiché non si è mai dato seguito alla richiesta del Comune non può ritenersi attestata per silenzio- assenso.

- *Non si ritiene che possa essere richiesta per singola unità abitativa e dovrà essere prodotta tutta la documentazione richiesta dall'epoca.*

- *Non ci risultano integrazioni.*

- *Non è una pratica onerosa salvo i costi tecnici"*

(comunicazioni del comune, pratiche citate con stralci grafici significativi, certificazioni impianti all. sotto C- Edilizia)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle ultime pratiche edilizie ed alle schede catastali (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue:

Sub. 34: Difformemente dalle pratiche edilizie e dalla scheda catastale nelle quali l'unità è composta da una prima porzione a destinazione autorimessa e da una seconda, separata da tavolato con porta, a destinazione ripostiglio, al sopralluogo l'unità è risultata un unico locale, mancando il tavolato di separazione interno.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per il ripristino della situazione legittimata, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili per il ripristino del tavolato con porta e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 3.000,00 ad euro 4.000,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di 3.500,00. (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

Si evidenzia infine, come riportato al punto 7.1, che l'intero fabbricato è mancante di agibilità (e quindi anche le due unità oggetto della presente) in mancanza della documentazione richiesta e sollecitata. La stessa dovrà/potrà essere richiesta, allegando tutta la documentazione richiesta dagli uffici (tra le quali si ricordano il certificato prevenzione incendi e il certificato di collaudo), per l'intero fabbricato a livello condominiale.

La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto riportato, ritiene operare un abbattimento del valore del 5 %

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

SUB. 22

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	61,80	100%	61,80
balconi	sup. lorda di pavimento	7,40	30%	2,22
TOTALE		69,20		64,02
			arrotondati	64,00

SUB. 34

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
box	sup. lorda di pavimento	13,20	100%	13,20
rip./cantina	sup. lorda di pavimento	9,30	50%	4,65
TOTALE		22,50		17,85
			arrotondati	18,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene 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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- comparazione con immobili consimili compravenduti recentemente nel medesimo complesso (rogiti telematici estratti da Sister-Agenzia Entrate);
- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 – Fascia/zona PERIFERIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella

presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (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) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	64,00	€ 1.700,00	€ 108.800,00
C/6		A CORPO	€ 1.5.000,00
			€ 123.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10 (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, 5 % come da punto 7.2).

LOTTO UNICO

- Valore € 123.800,00
- Riduzione del valore del 10% (5% per assenza di garanzie per vizi e 5% com da punto 7.2): -€ 12.380,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore -€ 2.150,00

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 105.764,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 106.000,00
	<i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo	€ 84.800,00

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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

Congruo. (Ved. punto 3 della presente)

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza
Milano, 08.09.2023

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – Contratti, informazioni condominiali

- Contratto di locazione; mail di richiesta all' amministratore di condominio con mail di risposta ricevuta e regolamento di condominio; copia fac simile Ape

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi e immobili senza restrizioni + note estratte; copia rogito convenzione edilizia

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza e atto di rettifica, note di trascrizioni degli attuali e precedenti titoli estratte dalla scrivente

Allegato C - catasto

- Estratto di mappa, elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, visure catastali storiche, visura catastale terreni, schede catastali;

Allegato C - edilizia

- comunicazioni del comune, pratiche citate con stralci grafici significativi, certificazioni impianti

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

