



DEPOSITATO PCT
06/02/2024

perucci
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
CREDITO EMILIANO S.P.A.



RGE. 561/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia VAGHI**

UDIENZA DEL 13/02/2024 ad ore 12:20

Custode: dott. Luigi Meazza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in 20072 Pieve Emanuele, Via Donizetti n. 4





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIEVE EMANUELE (MI) via G. DONIZETTI n. 4 Scala A Interno 10 Piano 5-6**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Catasto Fabbricati Foglio: 15 Particella: 19 Sub.: 30**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **122.820,53**

da occupato: €. 95.215,33



LOTTO 001

(Appartamento 98 mq con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20072 Pieve Emanuele (MI), all'interno del quartiere INCIS Via Donizetti n. 4, fab 8 scala A app 10 appartamento ad uso abitazione posto al piano 5 composto da 5 vani con solaio posto al piano soprastante (6 ed ultimo).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:



[REDACTED]

Libera di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIEVE EMANUELE (Codice: G634) come segue:

Intestati: Proprietà

[REDACTED]

dati identificativi: **Catasto Fabbricati Foglio: 15 Particella: 19 Sub.: 30;**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 1; Consistenza 6,5 v; Superficie Catastale Totale mq 98 - Totale escluse aree scoperte mq 97; RC. €. 315,56 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA G. DONIZETTI n. 4 Scala A Interno 10 Piano 5-6

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/08/2022 Pratica n. MI0334550 in atti dal 18/08/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 334550.1/2022)

Partita: 233 - Mappali Terreni Correlati: Codice Comune G634 - Foglio 15 - Particella 19

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: cortile comune/cortile comune/vano scala-altra UI/cortile comune.

Del solaio - da nord a sud in senso orario: spazi comuni/corridoio comune/altra UI/cortile comune.

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



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pieve Emanuele - Fascia/zona: centrale all'interno del quartiere INCIS tra via dei Pini via puccini e via Donizetti - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS linee 222 MILANO VIGENTINO OPERA PIEVE-220 ROZZANO PIEVE OPERA LOCATE T-328 ASSAGO ROZZANO PIEVE E.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo SP 28

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto all'interno del quartiere INCIS in Via Donizetti, zona centrale del comune. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico medio con sufficiente possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco, nuovo cappotto per 110;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: appena ristrutturato nelle facciate. Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 98 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale a più edifici all'interno del quartiere INCIS, l'edificio di cui l'unità è parte è posto all'interno del giardino condominiale con affaccio (NSEO). L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 5 vani



comunicanti con servizio e solaio soprastante.

Appartamento piano 5 con ascensore, composto da ingresso cucina con veranda soggiorno 2 camere ripostiglio e bagno, tripla esposizione su cortile interno.

Ampio vano solaio finestrato al piano soprastante direttamente posizionato sopra all'appartamento.

Corpo A:

Appartamento mq. 98

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile muffa in bagno e altre stanze;
- pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC bianco e vetri doppi. Tapparelle di plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in veranda anche riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Solaio mq 4,12

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- 3 finestre vasistas in ferro con vetro retinato;
- H min 2,40 h max 3,02.

2.4. Breve descrizione della zona



Il Comune di Pieve Emanuele è situato a sud di Milano, sulla sponda destra del Lambro meridionale e sulla strada che congiunge Milano a Pavia.

E' un comune italiano di 15 664 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il territorio comunale è attraversato dal colatore Lambro meridionale, la cui azione di erosione ha creato la Valle delle Volpi, ed è lambito dal fiume Olona. L'abbondanza delle acque nonché la costruzione di una rete di canali ha permesso sul territorio lo sviluppo delle attività agricole. Dista



dal centro di Milano circa 12 km in linea retta e 16 km di strade. È situata nella zona che viene definita "Bassa pianura lombarda" e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lacchiarella, è l'ultimo paese della zona sud della provincia stessa; dopo di esso inizia la provincia di Pavia lungo la Strada provinciale 205 Vigentina, che porta a Pavia in poco più di 15 chilometri.

Il comune, inserito nel Parco Agricolo Sud Milano, ha un'altimetria che varia tra un massimo di 100 metri nel quartiere industriale Fizzonasco ed un minimo di 70 metri all'interno della Valle delle Volpi, lungo il Lambro Meridionale; Pieve Emanuele infatti, come d'altra parte Locate di Triulzi, detiene il punto di altimetria più bassa dell'intera provincia di Milano.

Il vecchio borgo del paese, "Pieve centro", di origine rurale ed agricola, ha vissuto un processo evolutivo edilizio a partire dal boom economico degli anni '60.

Nel dopoguerra Pieve ha iniziato, come molte altre città satelliti del milanese, a trasformarsi gradualmente da borgo contadino a zona industrializzata ed edificata, andando incontro ad un'urbanizzazione molto intensa. Dal 1963, a circa 2 km sud dell'antico borgo, è nato il villaggio INCIS; la popolazione inizia ad aumentare costantemente con l'arrivo di famiglie provenienti da tutte le regioni d'Italia.

Al confine del paese e in diversi periodi, sono nati quattro poli abitativi, abbastanza separati tra loro sia dal punto di vista territoriale, che sociale e culturale: nel 1963 è iniziata la costruzione del "Villaggio Incis", nel 1978 è sorto l'insediamento di via dei Pini, nel 1986 l'insediamento di via delle Rose, nel 1991 l'insediamento di via Fausto Coppi. Inoltre, sempre a partire dagli anni '60, anche la piccola frazione di Fizzonasco si è ampliata, con nuovi insediamenti edilizi di carattere privato e con un vasto centro industriale.

Agli inizi degli anni ottanta è nata Via dei Pini ed è stato aperto il Residence Ripamonti, molto frequentato, che risulta essere attualmente la struttura alberghiera più grande d'Italia; intorno agli anni novanta ha avuto origine la zona "Villette", unita al vecchio borgo pievese.

Attualmente, ha una popolazione di circa 16000 abitanti ed è composto da più realtà territoriali nelle quali si è sviluppato un contesto contraddistinto da molte diversità, non ultima la presenza di numerose famiglie provenienti da paesi stranieri, ricche della loro specificità e di una propria identità culturale.

Nel mese di giugno 2013, è stata attivata la stazione ferroviaria a servizio di Pieve, servita dalla linea S13 della rete ferroviaria suburbana di Milano e situata lungo la ferrovia Milano-Genova, che correva a ridosso del territorio comunale fin dalla sua costruzione senza alcuna stazione.

Il comune è posto vicino a diverse Strade Provinciali in direzione dei comuni più settentrionali Pavese e altri comuni del Parco Agricolo Sud Milano. Sono anche presenti autolinee esercitate da Autoguidovie per conto di ATM che collegano Pieve Emanuele con i comuni confinanti e la periferia sud di Milano.

Nel territorio comunale di Pieve Emanuele è compreso il castello di Tolcinasco, attualmente sede di un importante campo da golf. Pieve Emanuele dispone di un grande parco, adiacente al campo da golf, che è inserito nel contesto del Parco Agricolo Sud Milano. L'apertura dei laghi avviene due volte l'anno.

Il quartiere relativo all'immobile oggetto di pignoramento si trova in una delle posizioni più ricche di verde della zona a pochi passi dal centro e da piazza Puccini, fornito di tutti i principali servizi all'interno del quartiere INCIS.

2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1517300042023 del 24/11/2023 classe



Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 181.23 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/11/2023 alle 14:40, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia composta da 2 genitori ed un figlio minore (M 2014).

Gli occupanti si dichiarano lavoratori a tempo indeterminato;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (*in allegato*).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 28/09/2004

- [REDACTED]
[REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

trascritto a Milano 2 in data [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Prezzo: € 110.000,00

Prima casa



4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 12/04/2001 al 28/09/2004

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

registrato a desio (MI) il [REDACTED]

trascritto a Milano 2 il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED]
[REDACTED] implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 16/01/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 28/09/2004

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED]
[REDACTED]

Iscritta a Milano 2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca €. 250.000,00 di cui €. 125.900,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/06/2023

UNEP DI MILANO Repertorio [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO
trascritto a Milano 2 il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per l'importo di €. 59.173,04 oltre interessi e spese.

- **Altre trascrizioni** nessuna

5.3 Si precisa che SI TRATTA di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio Antenzio che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 33,21 di proprietà.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.209,86€ preventivo 2023€, 1.480,36 Consuntivo 2022.

Spese straordinarie deliberate ma non scadute: Ecobonus 1.288,98€

Anno di ultima ristrutturazione dell'edificio; 2023 (ecobonus)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2690,19 + €. 2.056,56

Cause in corso: nessuna

Totale insoluto € -3.691,52 GO + -2.056,56 GS

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PIEVE EMANUELE Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30.03.2022.

risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - Insedimenti residenziali esito di progettazione unitaria [Art. 22] QUARTIERE INCIS



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- Denuncia per Opere Edilizie n. 39/67 del 29/05/1967 QUARTIERE INCIS LOTTO 2
- Autorizzazione di Abitabilità n. 39/67 del 20/01/1970

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA – demolizione parete divisoria cucina/finello**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono prepositi.

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono/non sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.



8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

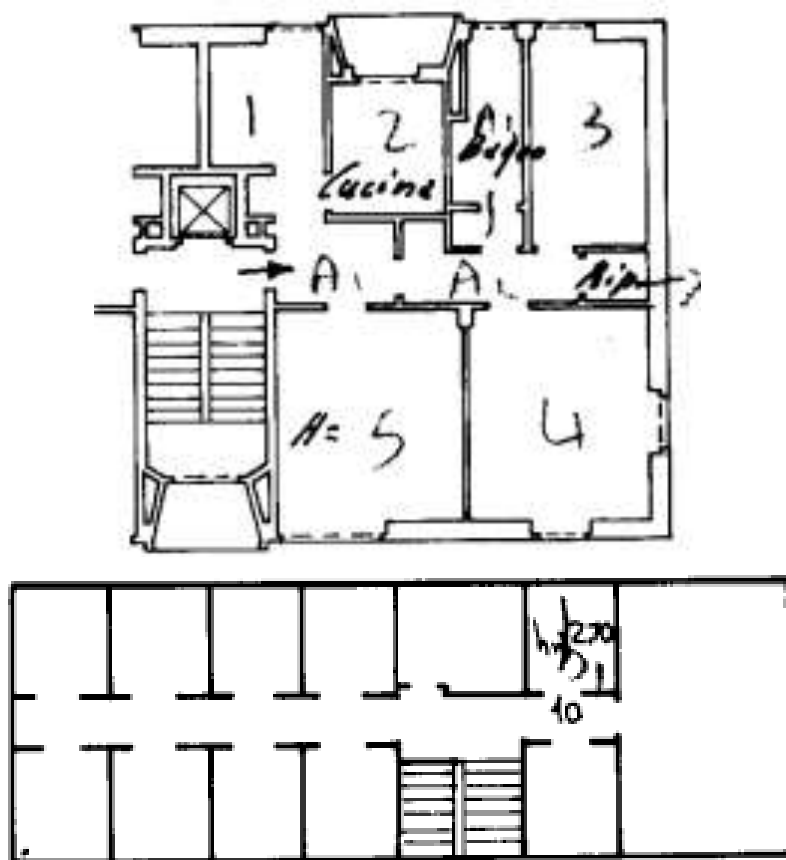
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate.

Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 5	sup lorda di pavimento	98,00	1	98,00
VERANDA	sup lorda di pavimento	3,85	0,75	2,89
SOLAIO p 6	sup lorda di pavimento	4,12	0,7	2,88
TOT		105,97		103,77

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì 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 del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito



dell'emergenza COVID-19.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%).

Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati a crescere.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%).

Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali.

Per il 2023 le imprese edili si attendono una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.



L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

Nel 2022 il mercato immobiliare di Milano ha registrato una forte espansione, proseguendo il ciclo di crescita degli ultimi anni. Nel segmento abitativo, dopo le sistematiche riduzioni tra il 2007 2013, le compravendite hanno ricominciato a crescere a partire dal 2014, in linea con la media nazionale; nel 2022 sono arrivate a 74.600 transazioni nell'area metropolitana milanese (2,3 ogni 100 abitanti, 1,3 la media nazionale).

I prezzi delle abitazioni nella provincia hanno ripreso a salire nel 2015; nel corso del 2022 le quotazioni sono aumentate del 6%.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel Comune di Milano, fino al 2019 la crescita è stata più marcata nelle zone centrali e semicentrali; nella periferia del Comune i prezzi hanno iniziato ad accelerare dal 2020 anche a causa dell'offerta insufficiente nelle aree del centro; nel resto dell'area provinciale le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili. Nel 2022, nel Comune di Milano, le quotazioni del centro storico sono state pari a circa 2,7 volte e quelli della periferia verde, con prezzi medi di 7200 €/mq.

L'evoluzione del mercato immobiliare milanese è stata sostenuta anche dalla crescente domanda degli investitori professionali. Nel 2022 la provincia di Milano ha attirato investimenti immobiliari da parte di operatori esteri per circa il 46% del totale nazionale. Il 75% degli investimenti immobiliari è stato indirizzato al segmento degli uffici la domanda nel comparto dei negozi è rimasta debole e gli investimenti hanno rappresentato l'1% del totale. Il segmento industriale logistico attira l'interesse degli investitori da diversi anni in ragione del forte sviluppo del commercio elettronico; sia in Italia che a Milano gli investimenti hanno segnato un anno record del 2021 per poi stabilizzarsi nel 2022.; 0 miliardi di euro di investimenti nel 2022 di cui quasi 1 miliardo in Italia. Crescono anche le quotazioni con prezzi e canoni di locazione in aumento dell'1% nel 2022 e ulteriore rialzo, superiore al 4%, nel 2023.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

“camere affitto Milano” e “monolocale affitto Milano privati” hanno registrato un +160%;

seguono “Milano Stanze” e “affitto stanza Milano”, rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione



del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

“La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità”.

Alla fine del 2023 si verifica che l'effetto trattativa sul mercato ha rallentato notevolmente, il calo dei prezzi delle abitazioni, ha subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il - 0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

Ma fino a quando? Perché se il prezzo al metro quadro risulta ancora ragionevole, secondo le ultime elaborazioni di Scenari Immobiliari, i valori sono destinati a crescere ancora. Se, infatti, in questo primo scorcio del 2023 (sul 2022) i prezzi delle case nell'hinterland milanese sono complessivamente cresciuti del 4,5%, si stima che l'anno prossimo (su quest'anno) l'incremento medio possa arrivare a un +5 per cento.

C'è una forte pressione abitativa che mantiene o, in molti casi, accresce, il livello dei prezzi, che quindi non sono destinati a calare. Inoltre, nelle aree più appetibili si costruisce prodotto nuovo, case che rispondono alle esigenze contemporanee e in linea con i migliori standard energetici di classe A. Quindi non solo queste abitazioni sono le più richieste e le più care, ma contribuiscono a “trascinare al rialzo” o quanto meno a mantenere stabile i valori di quelle limitrofe più datate.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Assago, Segrate, Abbiategrasso, Rho, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 33% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 77.651 immobili in vendita e 45.067 in affitto, con un indice di circa 40 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 51% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 58.170 annunci complessivi, seguita da trivani (20.263 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 26.001 annunci in totale, seguita da uffici (16.409 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (48%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (253 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.115



€/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 8% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 414% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.770 €/m² e 3.460 €/m².

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è Turbigo (890 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (4.855 €/m²). Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.

"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore, tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".

Pieve Emanuele, con una popolazione di 15.697 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 13 Km da Milano. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Fizzonasco.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Fizzonasco** con oltre 64 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

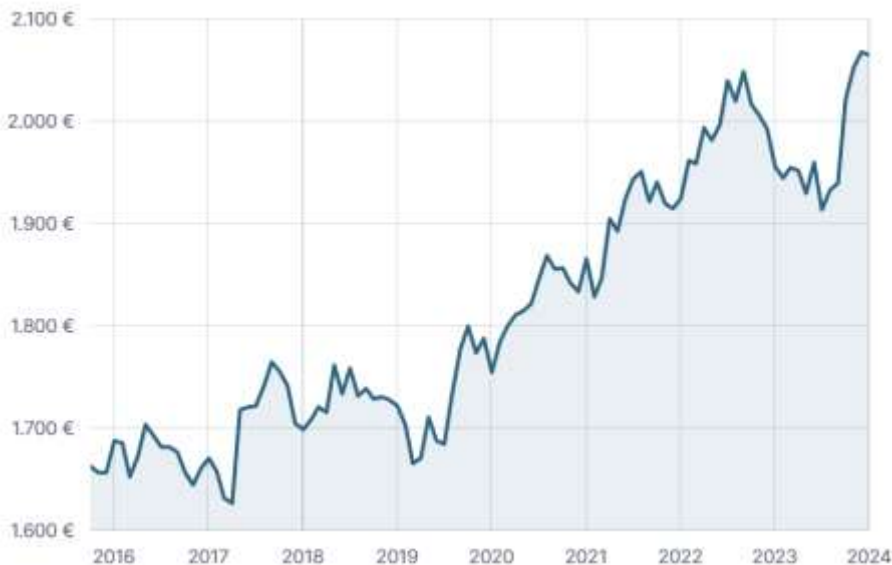
In totale sono presenti in città 327 annunci immobiliari, di cui 270 in vendita e 57 in affitto, con un indice complessivo di 20 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Pieve Emanuele è compreso in tutta la città tra 1.420 €/m² e 1.825 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 6,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.900 €/m²) è di circa il 12% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m² ed è anche di circa il 42% inferiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m²).

I prezzi a Pieve Emanuele sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 1.370 €/m² e 2.470 €/m² nel 60% dei casi. Pieve Emanuele ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.900 €/m², quindi circa il 70% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 407% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

A **Pieve Emanuele** a Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.065 al metro quadro, con un aumento del 5,57% rispetto a Gennaio 2023 (1.956 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pieve Emanuele ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2023, con un valore di € 2.068 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.914 al metro quadro.



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia



dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

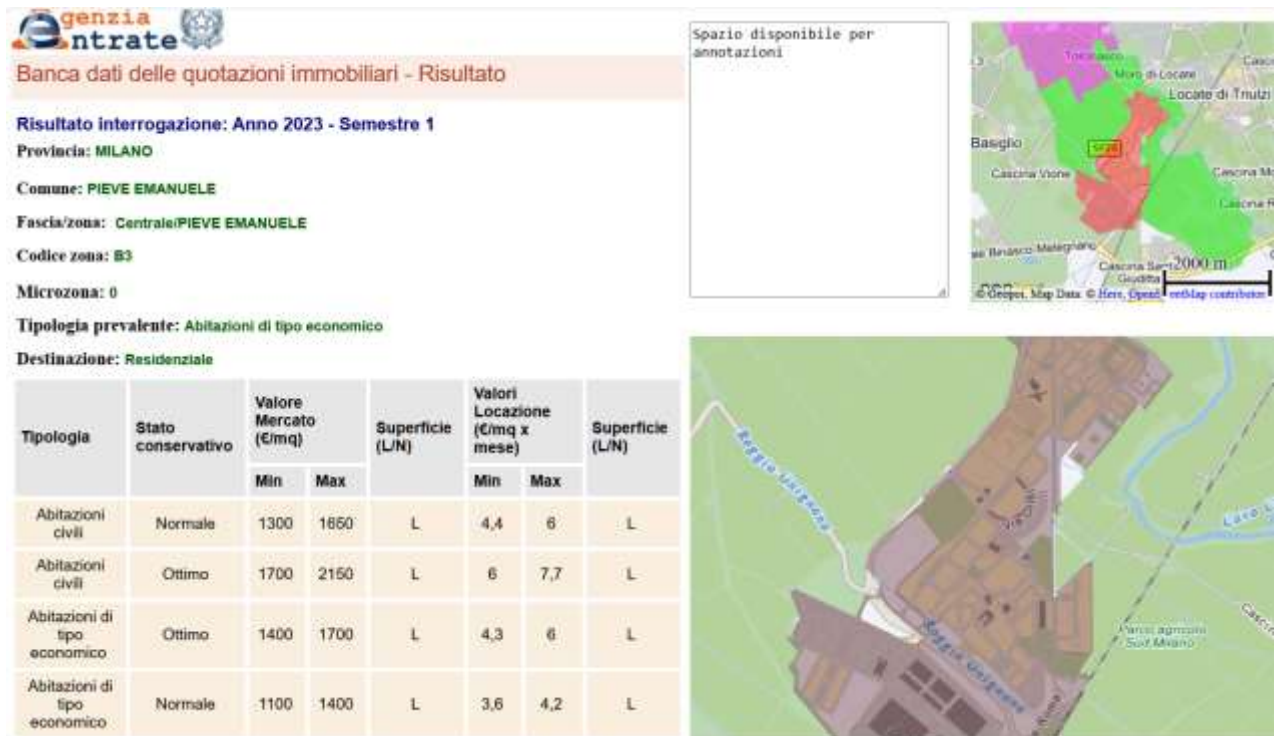
**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 -
Provincia: MILANO Provincia: MILANO Comune: PIEVE EMANUELE Fascia/zona: Centrale/PIEVE
EMANUELE Codice zona: B3 Microzona: 0**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.100,00/1.400,00



- **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – I semestre 2023.**

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

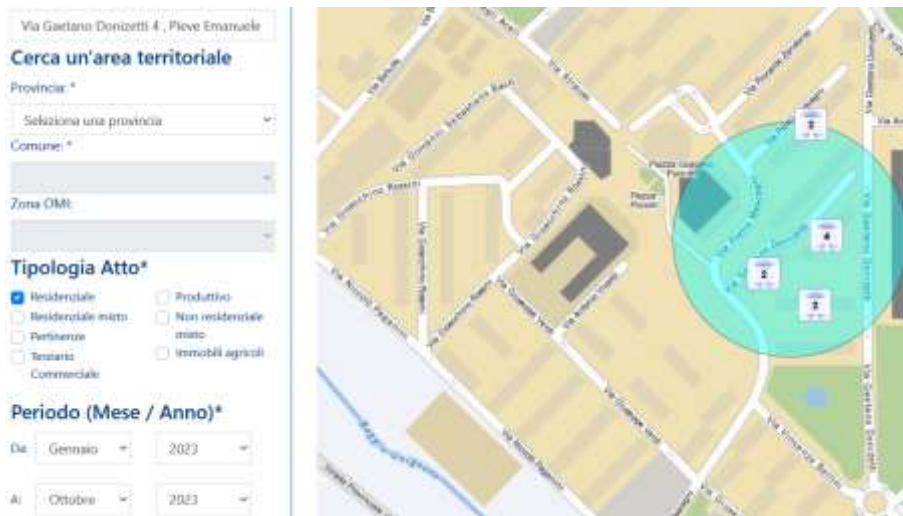
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.100,00/1.300,00

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. 1.631,12

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GENNAIO E OTTOBRE 2023 NEL RAGGIO DI m. 100**

Prezzo venduto €/mq: 1.449,46



9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022, I trimestre 2023

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III IV 2022 – I II 2023)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023.

9.3 Valutazione LOTTO 001



Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 5	98,00	€ 1.330,10	€ 130.349,34
VERANDA	2,89	€ 1.330,10	€ 3.840,65
SOLAIO p 6	2,88	€ 1.330,10	€ 3.835,99
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.025,99
Valore corpo			€ 134.189,99
Valore Accessori			€ 3.835,99
Valore complessivo intero			€ 138.025,99
Valore complessivo diritto e quota	103,77	1	€ 138.025,99

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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.

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

6.901,30 € 6.901,30 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastrale:

2.350,00 € - 2.350,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

5.954,16 € - 5.954,16 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.606,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

— 95.215,33 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

— **122.820,53 €**

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

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

Di particolare appetibilità la presenza di ampio solaio finestrato soprastante l'appartamento

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 ossequio.

Milano li 05/02/2024

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

ALL 1	Certificati anagrafici
ALL 2	Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
ALL. 3	Planimetrie catastali dei beni
ALL 4	Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - note iscrizione e trascrizione
ALL. 5	Visura storica catastale dei beni
ALL 6	Attestazione invii relazione alle parti
ALL. 8	Pratiche edilizie/urbanistiche
ALL. 9	Verbale sopralluogo
ALL. 10	APE