

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1527/2015

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliare con autorimessa in Trezzano sul Naviglio
Via Morona, n. 8/10

LOTTO 002: autorimessa in Trezzano sul Naviglio, via Morona n. 8

NOTA BENE: la presente relazione è stata aggiornata secondo le richieste del giudice dott.ssa Flaviana Boniolo durante l'udienza del 25/10/2023, tuttavia i contenuti sono quelli risultanti della relazione depositata dalla sottoscritta in data 14/10/2016.



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803*

e-mail: anita@temellinistudio.it

INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali**Corpo A**Beni in **Trezzano sul Naviglio**Categoria: **Abitazione A/2**

DATI CATASTALI – TREZZANO S.N. – via Morona, 10									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
1	416	396	A/2	2	T-S1	6,5 vani	€ 604,25	Morona 10	*****

Stato occupativo: Occupato dalla debitrice alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 22/12/2024

Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: *****

Conformità edilizia: Lievemente difforme

Conformità catastale: Lievemente difforme

Corpo BBeni in **Trezzano sul Naviglio**Categoria: **Box C/6**

DATI CATASTALI – TREZZANO S.N. – via Morona, 8									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
1	416	132	C/6	4	S1	16 mq	€ 49,58	Morona 8	*****

Stato occupativo: Occupato alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 22/12/2024

Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: *****

Conformità edilizia: Conforme

Conformità catastale: Conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota arrotondato
A	Appartamento	121,50	€ 2.040,00	€ 247.860,00	€ 247.000,00
B	Box	18,16	€ 870,00	€ 15.799,00	€ 15.500,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (Appartamento con cantina e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato

**Totale
€ 229.770,00**

LOTTO 002**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in **Trezzano sul Naviglio**

Categoria: **Box C/6**

DATI CATASTALI – TREZZANO S.N. – via Morona, 8									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
1	394	48	C/6	4	S1	20 mq	€ 61,97	Morona 8	*****

Stato occupativo: Occupato dalla debitrice alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 22/12/2024

Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: *****

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota arrotondato
A	Box	22,75	€ 870,00	€ 19.792,00	€ 19.500

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (Box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato

Totale € 17.280,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina e box – Via Morona n. 8/10)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI) via Morona n. 10** appartamento ad uso abitazione composto da tre locali oltre cucina abitabile, doppio servizio igienico e disimpegno, al piano terra con annesso vano cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ***** coniugata in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 41.981,63 oltre accessori.

Eventuali comproprietari: ***** (proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: ***** E ***** - proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Dati identificativi: **fg. 1 part. 416 sub. 396**

Dati classamento: Rendita € 604,25; Categoria A/2; Classe 2; Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: via Morona n. 10 piano: S1-T interno: 5 scala: B edificio: 11

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Vano scala comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi su tre lati

Coerenze del locale cantina da nord in senso orario:

Pari comuni, Proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI) via Morona n. 8** autorimessa.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile *****
coniugata in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto, per l'importo di €
41.981,63 oltre accessori.

Eventuali comproprietari: ***** (proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni)

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: ***** E ***** - proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Dati identificativi: **fg. 1 part. 416 sub. 132**

Dati classamento: Rendita € 49,58 Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 16 mq

Indirizzo: via Morona n. 10 Piano S1 interno: 140 edificio: 11

1.9. Coerenze

Coerenze autorimessa da nord in senso orario:

Vano scala comune, corsello di accesso ai box, proprietà di terzi, proprietà di terzi

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano sul naviglio (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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: Supermercato (buono), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (buono), carabinieri Comando Stazione Trezzano sul Naviglio (buono), Polizia Locale comando Trezzano sul Naviglio (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Via Morona Via Reni (Trezzano S.N.)" dell'autobus linea 327 direzione Milano Bisceglie dista circa 100 m. La stazione ferroviaria Trezzano sul Naviglio (MI) S9 (Trenord) dista circa 1,50 km. La fermata della metropolitana Bisceglie (linea M1) dista circa 8,00 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km imbocco 5 della Tangenziale A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 5 piani fuori terra.

- struttura: Materiale e tipologia non sconosciuta;
- facciate: rivestimento in mattoni a vista e intonacate;
- copertura: falsa inclinata, con copertura in tegole;
- accesso al condominio: cancelletto di ingresso su strada;
- scala interna: accesso dal cortile comune;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra composto da tre locali oltre cucina abitabile, doppio servizio igienico e disimpegno, al piano terra con annesso vano cantina.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: sud, est, ovest;
- pareti: intonaco tinteggiato;
- pavimenti: piastrelle in ceramica 33x33 di colore beige posa diagonale nel soggiorno e nei bagni. Parquet a listelli di colore marrone scuro nelle camere da letto e disimpegno zona notte;
- infissi esterni: infissi in legno doppio vetro con zanzariere e persiane in legno;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: porte a battente in legno tamburato di colore scuro, porta della cucina con anta pieghevole;
- imp. citofonico: presente videocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia funzionante;
- imp. idrico: presente e funzionante;
- imp. termico: autonomo con radiatori a parete;
- acqua calda sanitaria: presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,70 m;
- condizioni generali: buone;
- cantina: presente;
- giardino: presente;

Corpo B

Box:

- pareti: imbiancate
- pavimenti: calcestruzzo
- porta d'accesso: in alluminio

- condizioni: buone

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della relazione è ubicato a nord del centro cittadino del comune di Trezzano sul Naviglio in un complesso residenziale chiamato "il borgo", costituito da diversi lotti. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali al dettaglio.

2.5. Certificazioni energetiche dell'U.I.:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1522000032816 del 16/09/2016 - valido fino al 16/09/2026 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 174.41 kWh/m²anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato nel 2016, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode, è stato accertato che l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata, dal marito e dai tre figli.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa.

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. ***** e ***** – coniugati in regime di comunione legale dei beni - proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 10/03/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 10/03/2009 rep n. 17861/12123 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 19/03/2009 ai nn. 31387/18895

A/c *****

Riferito a:

- Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile (si precisa al piano T-S1)
- Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, Box

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. ***** acquista ***** , ***** , ***** , ***** , ***** e *****
la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 04/04/2000 al rep. 3811 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **14/04/2000** ai nn. **35742/24276**

Riferito a:

Unità negoziale 1

- Fg. 6, mapp. 1278 terreno
- Fg. 6, mapp. 1279 terreno

Unità negoziale 2

- Fg. 6, mapp. 1277 terreno

Unità negoziale 3

- Fg. 6, mapp. 19 terreno

3. ***** riceve da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con atto a firma della Dott.ssa Gallo Anna Rita (notaio in Bernareggio) in data 15/12/1986 al Rep. 1128/368, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **16/02/1987** ai nn. **16426/13013**

Riferito a:

- Partita 1289, Fg. 1 mapp. 13
- // mapp. 15
- // mapp. 16
- // mapp. 17
- // mapp. 18
- // mapp. 19
- // mapp. 20
- // mapp. 21
- // mapp. 23
- // mapp. 25
- // mapp. 26
- // mapp. 27
- // mapp. 29
- // mapp. 46
- // mapp. 50
- // mapp. 47
- Partita 1, Fg. 1 mapp. 22
- Partita 2, Fg. 1 mapp. 24 ente comune ai mappali 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26
- Partita 20, Fg. 1 mapp. 22

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

5.1. 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
- **Altre limitazioni d'uso (sub. 396 e sub.132):** si segnala che la condotta del gas che attraversa la copertura dei boxes facenti parte degli edifici denominati il borgo 10 e il borgo

11 (oggetto della presente relazione) è di proprietà esclusiva della società Italcogim. Sopra detti beni è costituita apposita servitù di passaggio. Gli stessi edifici sono dotati di una stazione di sollevamento dell'impianto fognario le cui spese sono a carico dei proprietari degli immobili facenti parte gli edifici medesimi. Per approfondimenti vedi nota di trascrizione ai nn. 31387/18895 in data 19.03.2009. **(Cfr. All. B)**

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

• Iscrizioni

4. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento, contro ***** , a favore di ***** atto a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 31/07/2006 al Rep. 13622, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **01/08/2006** ai nn. **126040/31460** a favore di ***** contro *****
 Importo ipoteca € 7.760.000,00 di cui € 15.520.000,00 di capitale
 Gravante sui seguenti immobili:
 - fg. 1 part. 400, Terreno su cui verranno edificati gli edifici di cui sono parte gli immobili oggetto di tale procedura
5. **Annotazione a iscrizione:** derivante da frazionamento in quota, contro ***** , a favore *****atto a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 21/10/2008 al Rep. 17213/11646, annotata a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06/11/2008** ai nn. **168448/26325**.
 Riferito a:
 Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
Nota: Annotazione all'iscrizione iscritta in data **01/08/2006** ai nn. **126040/31460**
6. **Ipoteca legale:** contro ***** , a favore di ***** atto a firma ***** in data 22/10/2010 al Rep. 17283/68, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **28/10/2010** ai nn. **132278/31169**
 Importo capitale: € 105.114,59
 Importo totale: € 210.229,18
 Gravante per la quota di 5000/10000 sulle seguenti u.i.:
 - Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, box
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, box
7. **Ipoteca legale:** contro ***** , a favore di ***** . atto a firma di ***** in data 16/05/2013 al Rep. 3260/6813, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **05/06/2013** ai nn. **51919/8887**.
 Importo capitale: € 67.025,90
 Importo totale: € 134.051,80
 Gravante per la quota di ½ sulle seguenti u.i.:
 - Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, box
8. **Ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo, contro ***** , a favore di ***** atto a firma del Tribunale di Milano in data 23/05/2013 al Rep. 19953/2013, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/08/2014** ai nn. **76782/13155**
 Importo capitale: € 39.340,08
 Importo totale: € 52.450,00
 Gravante per la quota di ½ sulle seguenti u.i.:
 - Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box

- Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
- Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, box

● **Pignoramenti**

Pignoramento: derivante da atto di precetto, contra *****, a favore di ***** atto a firma del Tribunale di Milano in data 11/07/2015 al Rep. 25010, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. In data 24/07/2015 ai nn. 74458/49204.

Gravante per la quota di 1/1 sulle seguenti u.i.:

- Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
- Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, Box
- Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box

Nota: ***** è coniugata in regime di comunione legale dei beni

● **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da BRESSAN IMMOBILIARE S.R.L., super condominio amministrato da STUDIO UBEZIO S.A.S.; ci ha fornito le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese relative all'appartamento al sub. 396:

Spese condominiali ordinarie annue: € 811,09 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2015: € 719,32 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2016 € 811,09 circa

Spese super condominio ordinarie annue: € 369,00

Spese super condominio insolute alla data della relazione: € 854,72 circa

Spese straordinarie già deliberate (condominio): € 11.673,80 da ripartire tra i condomini

Spese straordinarie già deliberate (super condominio): nessuna

Atti ablativi: nessuno

Contratti di locazione: nessuno

Cause in corso: nessuna

Pratiche legali nei confronti delle famiglie: *****, *****, *****; viene indicata anche quella nei confronti della famiglia ***** però come risolta. Per maggiori dettagli si vedano le informazioni contenute nelle mail dell'amministratore.

(Cfr. All. A)

Spese relative al box al sub. 132:

Spese condominiali ordinarie annue: € 66,64 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2015: € 59,16 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2016: € 66,64 48 circa

Spese super condominio ordinarie annue: € 25,00

Spese super condominio insolute alla data della relazione: € 61,97

Spese straordinarie già deliberate (condominio): € 11.673,80 da ripartire tra i condomini

Spese straordinarie già deliberate (super condominio): nessuna

Atti ablativi: nessuno

Contratti di locazione: nessuno

Cause in corso: nessuna

Pratiche legali nei confronti delle famiglie: *****, *****, *****; viene indicata anche quella nei confronti della famiglia ***** però come risolta. Per maggiori dettagli si vedano le informazioni contenute nelle mail dell'amministratore.

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parzialmente accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in Tessuto urbano consolidato di recente formazione - Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TU C-r1) (Art.33 delle NTA del PdR) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo

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

L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 2005.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Trezzano S/N, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Convenzione Edilizia, stipulata in data 03/02/2000 al Rep. 3883 trascritta in data 21/02/2000 ai nn. 15121/10237, a favore di Comune di Trezzano, contro *****;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°10836 del 13/05/2005 n°104/05;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°18147 del 03/08/2006, n°165/06;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°25021 del 10/11/2006, n°238/06;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°20271 del 25/09/2007, n°180/07;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°18388 del 20/06/2008, n° 126/08;
- Agibilità, prot. 19266 del 18/09/2012

(Cfr. All. D)

7.2. Conformità edilizia/catastale:

Dal confronto fra la planimetria catastale, planimetria depositata in comune e lo stato di fatto, si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali dell'appartamento; in particolare: nello stato di fatto l'accesso alla camera da letto principale e al bagno relativo avviene dal secondo disimpegno e non dal vano d'ingresso, come previsto originariamente. Inoltre è stata creata una tettoia come prolungamento del portico.

Al fine di ottenere la regolarità edilizia - urbanistica occorre:

- Dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Trezzano S/N, ufficio tecnico, una pratica edilizia in sanatoria e dichiarare la situazione attuale.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato presso gli uffici dal futuro acquirente:

Pratica edilizia:

- Costo del tecnico: € 1.500,00 circa oltre accessori di legge
 - Spese circa € 200,00
 - Sanzione circa € 500,00 min; € 5.000,00 max
 - Totale € 2.200,00 min; € 6.700,00 max
- Valore medio € 4.450,00

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 dalla 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:

CORPO A

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-S1					
Appartamento	106,59mq	1	106,59 mq	Sud, Est, Ovest	Buone
Portico	24,42 mq	0,35	8,55 mq	Ovest	Buone
Giardino	63,00 mq	0,10	6,30 mq	Sud, Est, Ovest	Buone
Cantina					
Ripostiglio SPP	2,53 mq	0,30	0,77 mq	Sud	Buone
Totale			121,50 mq		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 121,50		

CORPO B

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					
Box singolo	18,16 mq	1	18,16 mq	Est	Buone
Totale			18,16 mq		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 18,16		

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.

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

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.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Trezzano S/N
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trezzano S/N
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano S/N
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2015

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	A/2	mq 121,50	€/mq 2.040,00	€ 247.860,00
BOX SINGOLO	C/6	Mq 18,16	€/mq 870,00	€ 15.799,00
				€ 247.000,00
				€ 15.500,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 262.500,00
Spese condominiali arretrate alla data del 14.10.2016	- € 2.444,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 4.450,00

TOTALE VALORE DEI BENI arrotondato € 255.300,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni del 10% LI-
BERO** € 229.770,00

N.B. 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

12 AGGIORNAMENTO

L'immobile è stato visionato dalla sottoscritta in data 22/12/2023. Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode, è stato accertato che l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata, la quale riferisce che insieme a lei vivono i tre figli e la madre non più autosufficiente.

Inoltre, dal confronto fra la planimetria catastale, planimetria depositata in comune e lo stato di fatto ad oggi, oltre a quanto accertato nel sopralluogo del 2016 si rileva che il locale cucina è stato adibito a camera da letto. Oggi il soggiorno ospita un angolo cottura a vista.

LOTTO 002

(Box auto – Via Morona n. 8)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI) via Morona n. 8** autorimessa

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ***** coniugata in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 41.981,63 oltre accessori.

Eventuali comproprietari: ***** (proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: ***** E ***** - proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Dati identificativi: **fg. 1 part. 394 sub. 48**

Dati classamento: Rendita € 61,97; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 20 mq

Indirizzo: via Morona n. 8 piano: S1 interno: 109

1.4. Coerenze

Coerenze del box da nord in senso orario:

Proprietà di terzi, proprietà di terzi, corsello di accesso al box, proprietà di terzi

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano sul naviglio (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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: Supermercato (buono), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio

(buono), carabinieri Comando Stazione Trezzano sul Naviglio (buono), Polizia Locale comando Trezzano sul Naviglio (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Via Morona Via Reni (Trezzano S.N.)" dell'autobus linea 327 direzione Milano Bisceglie dista circa 100 m. La stazione ferroviaria Trezzano sul Naviglio (MI) S9 (Trenord) dista circa 1,50 km. La fermata della metropolitana Bisceglie (linea M1) dista circa 8,00 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km imbocco 5 della Tangenziale A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 5 piani fuori terra.

- struttura: Materiale e tipologia non sconosciuta;
- facciate: rivestimento in mattoni a vista e intonacate;
- copertura: falsa inclinata, con copertura in tegole;
- accesso al condominio: cancelletto di ingresso su strada;
- scala interna: accesso dal cortile comune;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Corpo A:

Box:

- pareti: imbiancate
- pavimenti: calcestruzzo
- porta d'accesso: in alluminio
- condizioni: buone

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della relazione è ubicato a nord del centro cittadino del comune di Trezzano sul Naviglio in un complesso residenziale chiamato "il borgo", costituito da diversi lotti. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali al dettaglio.

2.5. Certificazioni energetiche dell'U.I.:

/

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

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

Al momento del sopralluogo, effettuato nel 2016, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode, è stato accertato che l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa.

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)**4.1. Attuali proprietari**

- 5 ***** e ***** – coniugati in regime di comunione legale dei beni - proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 10/03/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 28/11/2005 rep n. 12304/8046 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **06/12/2005** ai nn. **183432/92946**

A/c *****

Riferito a:

- Fg. 1, mapp. 416, sub. 48, Box
- Alti immobili non oggetto di procedura

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

9. ***** acquista da ***** , ***** , ***** , ***** , ***** e ***** la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 04/04/2000 al rep. 3811 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **14/04/2000** ai nn. **35742/24276**

Riferito a:

Unità negoziale 1

- Fg. 6, mapp. 1278 terreno
- Fg. 6, mapp. 1279 terreno

Unità negoziale 2

- Fg. 6, mapp. 1277 terreno

Unità negoziale 3

- Fg. 6, mapp. 19 terreno

10. ***** riceve dalla società ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con atto a firma della Dott.ssa Gallo Anna Rita (notaio in Bernareggio) in data 15/12/1986 al Rep. 1128/368, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **16/02/1987** ai nn. **16426/13013**

Riferito a:

- Partita 1289, Fg. 1 mapp. 13
- // mapp. 15
- // mapp. 16
- // mapp. 17
- // mapp. 18
- // mapp. 19

- // mapp. 20
- // mapp. 21
- // mapp. 23
- // mapp. 25
- // mapp. 26
- // mapp. 27
- // mapp. 29
- // mapp. 46
- // mapp. 50
- // mapp. 47
- Partita 1, Fg. 1 mapp. 22
- Partita 2, Fg. 1 mapp. 24 ente comune ai mappali 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26
- Partita 20, Fg. 1 mapp. 22

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

5.1. 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
- **Altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

• **Iscrizioni**

11. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento, **contro** ***** , a favore di ***** atto a firma della Dott.ssa Gasparro Francesca (notaio in Corsico) in data 31/07/2006 al Rep. 13622, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **01/08/2006** ai nn. **126040/31460** a favore di Intesa Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena (SI) c.f. 00884060526 contro *****

Importo ipoteca € 7.760.000,00 di cui € 15.520.000,00 di capitale

Gravante sui seguenti immobili:

- fg. 1 part. 400, Terreno su cui verranno edificati gli edifici di cui sono parte gli immobili oggetto di tale procedura

12. **Ipoteca legale**: contro il sig. ***** , a favore di ***** atto a firma di ***** in data 18/06/2009 al Rep. 8882/68, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **24/06/2009** ai nn. **76931/16059**.

Importo capitale: € 29.063,56

Importo totale: € 58.127,12n t

Gravante per la quota di 5000/10000 sulle seguenti u.i.:

- Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box

13. **Ipoteca legale**: contro la sig.ra ***** , a favore di ***** atto a firma di ***** in data 22/10/2010 al Rep. 17283/68, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **28/10/2010** ai nn. **132278/31169**

Importo capitale: € 105.114,59

Importo totale: € 210.229,18

Gravante per la quota di 5000/10000 sulle seguenti u.i.:

- Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, box
- Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
- Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, box

14. **Ipoteca legale:** contro *****, a favore di *****, atto a firma di ***** in data 16/05/2013 al Rep. 3260/6813, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **05/06/2013** ai nn. **51919/8887**.
 Importo capitale: € 67.025,90 Importo totale: € 134.051,80
 Gravante per la quota di ½ sulle seguenti u.i.:
- Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, box

15. **Ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo, contro la sig.ra *****, a favore di ***** atto a firma del Tribunale di Milano in data 23/05/2013 al Rep. 19953/2013, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/08/2014** ai nn. **76782/13155**
 Importo capitale: € 39.340,08
 Importo totale: € 52.450,00
 Gravante per la quota di ½ sulle seguenti u.i.:
- Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
 - Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, Box

● Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto di precetto, contra *****, a favore di ***** atto a firma del Tribunale di Milano in data 11/07/2015 al Rep. 25010, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. In data 24/07/2015 ai nn. 74458/49204.

Gravante per la quota di 1/1 sulle seguenti u.i.:

- Fg. 1, mapp. 416, sub. 396, Abitazione di tipo civile
- Fg. 1, mapp. 416, sub. 132, Box
- Fg. 1, mapp. 394, sub. 48, Box

Nota: ***** è coniugata in regime di comunione legale dei beni

● Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da SAGRADA S.A.S., super condominio amministrato da STUDIO UBEZIO S.A.S.; ci ha fornito le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese relative al box identificato al sub. 48:

Spese condominiali ordinarie annue: € 140,00 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2015: € 173,27 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione 2016: € 127,00 circa

Spese super condominio ordinarie annue: € 16,00

Spese super condominio insolute alla data della relazione: € 46,02
Spese straordinarie già deliberate (condominio): nessuna
Spese straordinarie già deliberate (super condominio): nessuna
Atti ablativi: nessuno
Contratti di locazione: nessuno
Cause in corso: nessuna

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parzialmente accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in Tessuto urbano consolidato di recente formazione - Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TU C-r1) (Art.33 delle NTA del PdR) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo

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

L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 2005.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Trezzano S/N, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Convenzione Edilizia, stipulata in data 03/02/2000 al Rep. 3883 trascritta in data 21/02/2000 ai nn. 15121/10237, a favore di Comune di Trezzano, contro IMMOBILIARE ROSBELLI SRL;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°10836 del 13/05/2005 n°104/05;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°18147 del 03/08/2006, n°165/06;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°25021 del 10/11/2006, n°238/06;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°20271 del 25/09/2007, n°180/07;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), prot. n°18388 del 20/06/2008, n° 126/08;
- Agibilità, prot. 19266 del 18/09/2012

(Cfr. All. D)

7.2. Conformità edilizia:

Dal confronto fra la planimetria catastale, planimetria depositata in comune e lo stato di fatto l'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme.

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 dalla 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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					
Box singolo	22,75 mq	1	22,75 mq	Sud	Buone
Totale			22,75 mq		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 22,75		

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.

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

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.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Trezzano S/N
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trezzano S/N
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano S/N
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2015

9.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
BOX SINGOLO	C/6	Mq 22,75	€/mq 870,00	€ 19.792,00
				€ 19.500,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 19.500,00
Spese condominiali arretrate alla data del 14.10.2016	- € 332,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 00
TOTALE VALORE DEI BENI arrotondato	€ 19.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni del 10% LI- BERO</u>	€ 17.280,00

N.B. 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

12 AGGIORNAMENTO

L'immobile è stato visionato dalla sottoscritta in data 22/12/2023. Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode, è stato accertato che l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata, la quale riferisce che insieme a lei vivono i tre figli e la madre non più autosufficiente.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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 ossequio.

Zibido San Giacomo li: 22/01/2024

I'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile nn. 1-30
- AII. D** Visure catastali, documentazione comunale e regolamento condominiale
- AII. E** Attestato di Prestazione Energetica