

**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 1056/2023**

Giudice dell'esecuzione  
**DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**  
bene immobile situato in  
**Cesate (MI), Via Carlo Romanò n. 8**



Custode

**AVV. MICHELE GILIBERTI**

Esperto Nominato

**ARCH. STEFANIA LUCCHINI**

[archstefaniaucchini@libero.it](mailto:archstefaniaucchini@libero.it)

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI : .....	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI: .....	5
3. STATO OCCUPATIVO: .....	8
4. PROVENIENZA: .....	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	9
6. CONDOMINIO: .....	9
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE: .....	10
8. CONSISTENZA .....	16
9. STIMA .....	16
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	20
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	20
CRITICITA' DA SEGNALARE .....	20
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	20

**INDICE SINTETICO**

Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Unità Imm.re senza pertinenza Via C. Romanò n. 8-Cesate (MI)</b>
<b>Dritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Livello</b>		Piano T
<b>Categoria:</b>		<b>Abitazione di tipo economico [A/3]</b>
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>14</b> , particella <b>87</b> subalterno <b>701</b>
<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Nessuno</b>

**Corpo A**

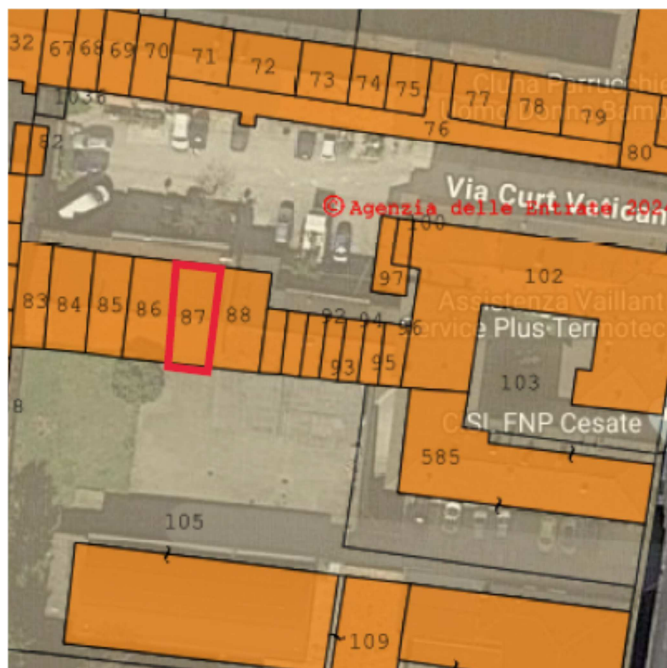
**Stato occupativo:** **OCCUPATO** dal debitore esecutato  
**Contratti di locazione in essere** nessuno  
**Comproprietari** nessuno

**conformità edilizia:** verificata - difforme  
**conformità catastale:** verificata - difforme

<b>superficie comm.</b>	<b>corpo A</b>	mq	<b>49,00</b>
<b>superficie a corpo</b>	<b>corpo B</b>	mq	====
<b>valore di mercato stimato</b>		€	61.500,00
<b>valore di mercato per quota:</b>		€	61,500,00
<b>Prezzo da Libero</b>		€	<b>55.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>00.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 00%)			

## Beni immobili siti in CESATE Via Carlo Romanò al N. 8 LOTTO N° 001

**CORPO A    Appartamento in corte P. T    foglio 14    mappale 87    sub.701**



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

#### CORPO A

##### Descrizione del bene

In Comune di Cesate (Mi) via Carlo Romanò n.8, in zona centrale, trattasi attualmente di **Unità immobiliare [A/3]** in corte collocata al piano terra di un fabbricato residenziale, affacciante su corte interna. L'alloggio (ex Box) è composto da un due locali con parete attrezzata, un servizio, senza accessori; nessun abbinamento di vano cantina o soffitta.

- L'unità immobiliare sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 52,00- P T ( Escluse aree scoperte mq 52,00)

#### NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

#### Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

#### Esecutato:




**Eventuali comproprietari:** nessuno

#### Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**

Comune di Cesate (MI), via Carlo Romanò n. 8 – PT

- **intestatari**
  - 
- **dati identificativi**  
Fg. n. **14**; Mapp. n **87**; Sub. **701**  
Corte comune al fg. 14 mappale 101(BCNC)
- **dati di classamento**  
Zona Censuaria ==, Categoria A/3; classe 2; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale totale: 52,00 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 52,00 mq; rendita € 187,22;
- **dati derivanti da**
  - Variazione toponomastica del 07.11.2020. Pratica n. MI0297858 in atti dal 07.11.2020. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N108678.1/2020)
  - Variazione della destinazione d'uso del 04.10.2005. Pratica N. MI0655654 in atti dal 04/10/2005 ( BOX -ABITAZIONE -N111912.1/2005)

---

**Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:**

**Appartamento:**

mappale 101-87 sub.2; mappale 105; mappale 86;

---

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

- **dati identificativi**  
Fg. n. **14**; Mapp. N. **87**; Sub. **1**  
○ Costituzione del 20.11.1997 in atti dal 20/11/1997 ( n. 327112.1/1997)

---

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

nessuna

---

**Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

Nessuna

---

**CORPO B**

**Descrizione del bene: nessuno**

---

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Eventuali comproprietari: nessuno

---

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

nessuno

---

**Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:**

nessuno

---

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

---

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

nessuna

---

**Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

Nessuna

---

**2. DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Cesate

**Fascia/zona:** B1 / Centrale / INTERO 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:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** circa 800 MT 2 stazioni ferroviarie Cesate e Caronno Pertusella - linee autobus Z114 - Z182 - Z192 - Z193 - Z196

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale A4 / A8 /tangenziale ovest A50

### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale, a tipologia fabbricato in corte, composto da due piani fuori terra in corte, risalente ad epoca antecedente agli anni 60 del secolo scorso.

- **struttura:** non a conoscenza;
- **copertura:** a falda
- **facciate interne: -facciata principale:** presenza di intonaco e tinteggiatura;
- **accesso:** dalla pubblica Via mediante corte comune
- **scale interne condominiali:** unità posta al piano terra
- **ascensore condominiale:** non presente
- **portineria dedicata:** non presente
- **accesso ai disabili:** accessibile, con piccoli adeguamenti ( non accessibile il locale camera per presenza di gradini a scendere

### Caratteristiche descrittive interne

Abitazione economica popolare [A/3], avente accesso dalla pubblica Via, con transito sulla corte comune interna; composto da due locali con parete attrezzata ed un servizio senza pertinenze ed accessori. Si segnala che l'unità deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un locale Box/Autorimessa

#### Corpo A

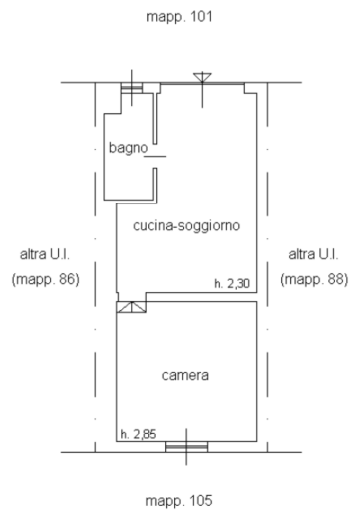
#### Appartamento senza pertinenza

- **esposizione:** doppio affaccio
- **altezza dei locali:** cm 232c. locale bagno; cm 233 c. locale giorno; 290 circa camera
- **condizioni generali:** in parte da ristrutturare/riammodernare
- **porta d'accesso:** alluminio e vetro con protezioni
- **porte interne:** in legno e legno vetro ( per il locale bagno)
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento ceramico:** in bagno ad altezza cm 200 c.
- **rivestimento ceramico parete cottura:** altezza cm 50 c. posto fra la base ed i pensili, con un risvolto;  
nota perito= l'altezza del rivestimento andrà adeguata al RLI vigente
- **plafoni:** tinteggiati, presente un po' di umidità
- **pavimenti:** ceramica di colore chiaro
- **infissi esterni:** legno con vetro semplice/doppio
- **sistemi di oscuramento:** non presenti
- **inferriate:** parrebbero non presenti al serramento della camera, lo stesso è comunque rotto senza possibilità di alzare la tapparella (PVC); serramenti con barre in metallo nell'apertura finestrata del bagno e dell'ingresso.
- **zanzariere:** presenti fisse ( rudimentali) sulla finestra del bagno e della camera
- **servizio igienico n 1:** presente senza disimpegno
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **finitura plafoni:** solaio tinteggiato, presenza di umidità, non accertata la causa
- **imp. citofonico:** presente campanello

- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** presente, autonomo con caldaia esterna
- nota perito=** tutti gli impianti dovranno essere verificati
- **Corpi radianti:** presenti in ghisa
- **Valvole termostatiche:** = = =
- **acqua calda sanitaria:** presente
- **impianto di condizionamento:** non presente
- **foro per collegamento cucina a gas:** non presente

**PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.**

**PIANO TERRA**



**PIANO TERRA**

**Breve descrizione della zona**

Il comune è all'estremo nord della città metropolitana di Milano, al confine con le province di Varese a ovest e Monza e Brianza a est, e si trova tra le ex strade statali 233 *Varesina* e 527 *Bustese*. È situato nell'alta pianura padana nel territorio compreso tra i fiumi Olona e Seveso, tra la Brianza e l' Altomilanese.

**Certificazioni energetiche**

**Corpo A:**

**Nota perito:** alla data della presente relazione consultato il sito del Cened è risultato in manutenzione pertanto non è possibile accertare se l' unità sia dotata i APE/ACE. Sul punto l esperto provvederà ad aggiornare la questione ed a depositare breve nota di aggiornamento.

Tuttavia, qualora il bene oggetto di stima non sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n.3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

**Corpo B: NESSUNO**

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenuta

**Certificazioni di idoneità statica CIS**

Non rinvenuto

**Certificazioni di prevenzione incendi CIP**

Non rinvenuto



**Certificato di Agibilità/abitabilità**

Non rinvenuta pratica dedicata.

**Caratteristiche descrittive interne****Corpo B**

Non presente

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/02/2024, era presente il debitore esecutato; in luogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L' alloggio risulta occupato dal debitore esecutato, **all'interno i locali sono stati rinvenuti con arredo.**  
I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

**Esistenza di contratti di locazione**

**Non Risultano** contratti di locazione per i beni oggetto di procedura in capo agli esecutati, in qualità di dante causa, così come da attestazione di ricerca negativa pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano.

**4. PROVENIENZA:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 08/08/2023 con aggiornamento del 10.04.2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 11.04.2024.

**Attuali proprietari**

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

██████████ acquista il bene ██████████ con **atto di compravendita** a firma del Dott. MASSIMO CESARIO ( Notaio in Milano) in data **23.10.2007** al N. Rep.6999 Racc. 5106; registrato a Milano1 in data 25.10.2007 al n. 24574 Serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 29/10/2007 ai nn. 162164/85435; Riferito limitatamente a : corpo unico

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Per la quota di 1/1

██████████ acquistano il beni ██████████ con **atto di compravendita** a firma del Dott. L. Trivi ( Notaio in Cusano Milanino) in data **10.06.1985** al N. 1659; registrato a Desio il 18.06.1985 al n. 4072 serie 2v;trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 26.06.1985 ai nn. 34134/25982; Riferito limitatamente a : fg. 14 mappale 87 sub. 1 (precedente identificativo catastale)

**Eventuali note:**Nota perito1:

Si segnala che la relazione notarile depositata, è risultata errata nella ricostruzione del ventennio ovvero è indicata erroneamente la provenienza del NOTAIO ELDA SACCANI anziché la corretta provenienza del NOTAIO LORENZO TRIVI come sopra riportato.

(Formalità segnalata nell'atto di compravendita a carico del debitore esecutato oltre all'acquisizione del titolo e nota da parte del perito. (doc. all.)

( la certificazione notarile aggiornata nella formalità sopra descritta è stata depositata dal perito).

Nota perito2:

si segnala ATTO DI CONVALIDA AI SENSI DELL ART. 40 COMMA3 DELLA LEGGE 28.02.1985 N.47

al Rep. 14173/5267 Notaio Monteleone ( in Cesate)-doc. all-; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 02.10.2020 ai nn. 106990/67585

formalità di riferimento trascrizione n.part. 25982 del 26.06.1985 ( doc. all)



**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale redatta in data 08.08.2023, e successiva integrazione ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. , prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato in data 11.04.2024.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Ipotecche volontarie:**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **29.10.2007** ai nn. 162165/42488 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto a firma del Notaio Cesario (in Milano) in data 23.10.2007 rep. 7000/5107; registrato a Milano 1 in data 28.10.2007 al n. 24575 serie 1T; a favore [REDACTED]

Grava: fg. 14, mappale 87, sub. 701.

**Ipotecche giudiziali:**

nessuna

**Ipotecche legali:**

nessuna

**Pignoramenti:**

**Pignoramento** del 30.10.2023 rep. 28499/2023; trascritto il 29.11.2023 ai nn. 161500/113125 contro il [REDACTED] del diritto di piena proprietà in favore [REDACTED]

Grava: fg. 14, mappale 87, sub. 701.

**Altre trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni**

Nessuno

**Altre trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

Gli immobili non risultano costituiti in una organizzazione condominiale, come riferito dall'esecutato

**Spese di gestione condominiale**

Nessuna

**Cause in corso**

nessuna

**Eventuali problematiche strutturali**

**Nessuna a conoscenza**

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 (SE PRESENTI) 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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Dall'atto di compravendita si evince: "

La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze , diritti, azioni, e ragioni, e la quota parte degli enti e spazi condominiali a sensi dell'art. 1117 c.c.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Accessibile con adeguamenti per presenza di soglia all'ingresso di cm 3 circa

**Regolamento di condominio**

Nessuno

**6.1 SUPERCONDOMINIO: non presente**

**7.VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**

**PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli**

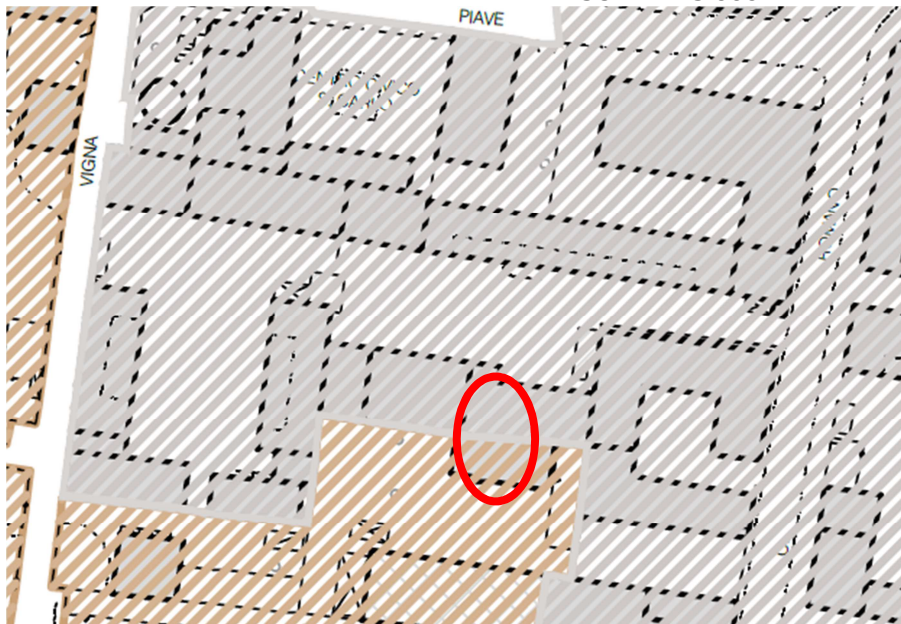
Approvato con D.C.C. n. 50 del 21/07/2010 e pubblicato al B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06/10/2010, modificato con D.C.C. n. 41 del 10/07/2013 pubblicata al B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20/11/2013.

Variante approvata con D.C.C. n. 8 del 20/02/2017 pubblicata al B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03/05/2017.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE- NORME TECNICHE

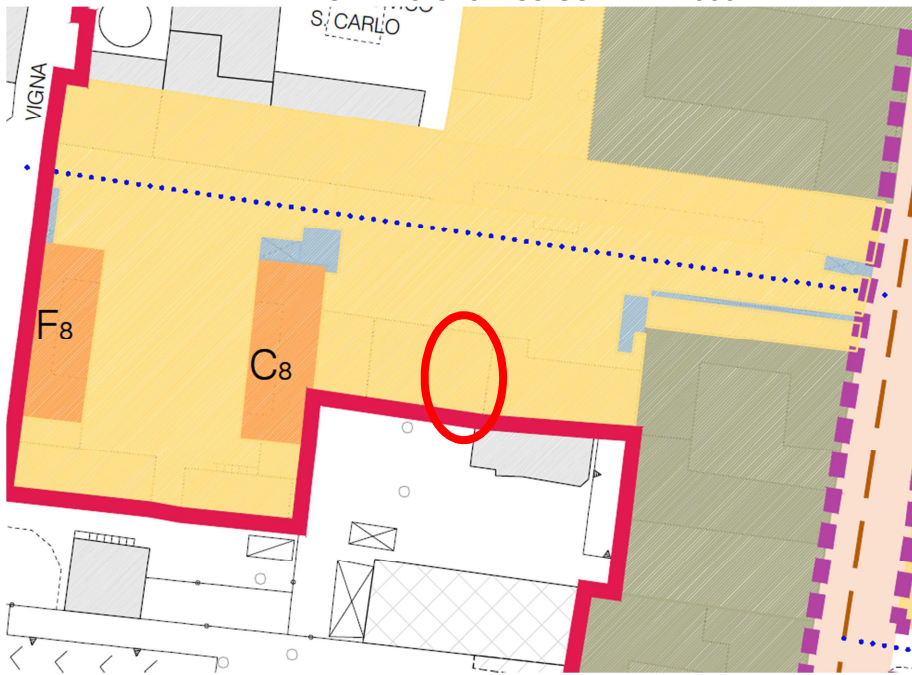
- ART.14 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- ART.16 AMBITO 1 - CENTRO STORICO URBANO (NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE)
- ART.49 CLASSE DI FATTIBILITÀ 2

TAV.-PR2-PLANIMETRIA-SCALA-1:5.000



■ AMBITO N.1 - CENTRO STORICO URBANO (Nucleo di Antica Formazione)






**TAV.-PR1-CENTRO-STORICO-SCALA-1:1.000**



**TESSUTO STORICO**

-  EDIFICIO DI VALORE MONUMENTALE
-  EDIFICIO DI PREGIO
-  AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
-  MANUFATTI PRECARI

**INDIRIZZI MORFOLOGICI**

-  AREA PUBBLICA O TRATTO STRADALE DI CERNIERA TRA I PERCORSI E LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO, DA RIQUALIFICARE
-  UNITA' DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA ED URBANA DA SALVAGUARDARE
-  ALLINEAMENTO EDILIZIO URBANO DA MANTENERE (CORTINA EDILIZIA)
-  NODI DELLO SPAZIO PUBBLICO
-  PERCORSO PEDONALE PUBBLICO E/O PRIVATO DI INTERESSE GENERALE, STORICO E AMBIENTALE



**TAV.-DP1-\_-ASSETTO-STRATEGICO-PER-LO-SVILUPPO-DEL-TERRITORIO-\_-TAVOLA-DELLE-PREVISIONI**



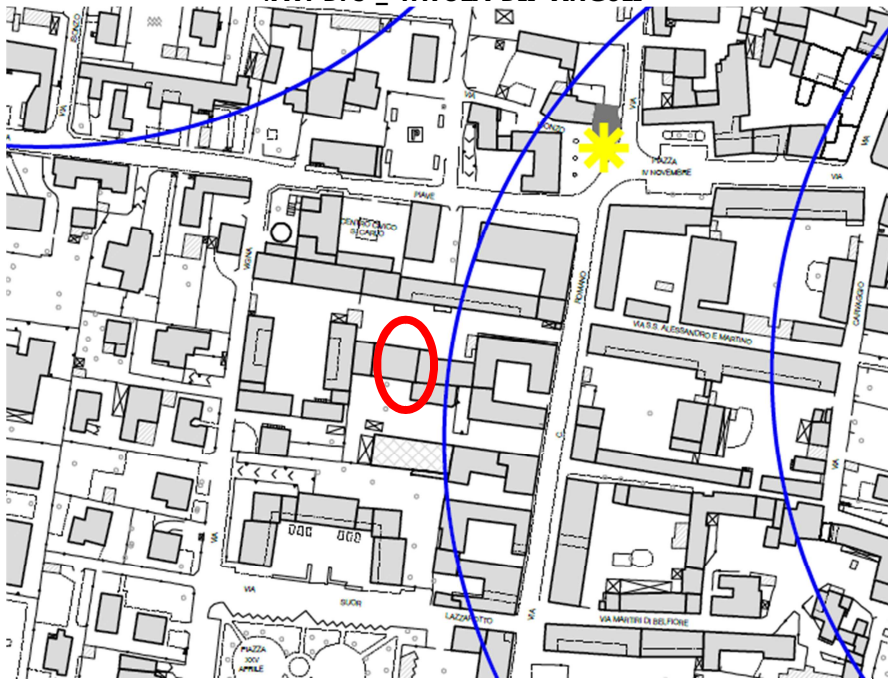
**AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE - T
-  PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ATTUAZIONE
-  PERIMETRO AREE DI COMPENSAZIONE - AC
-  AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA





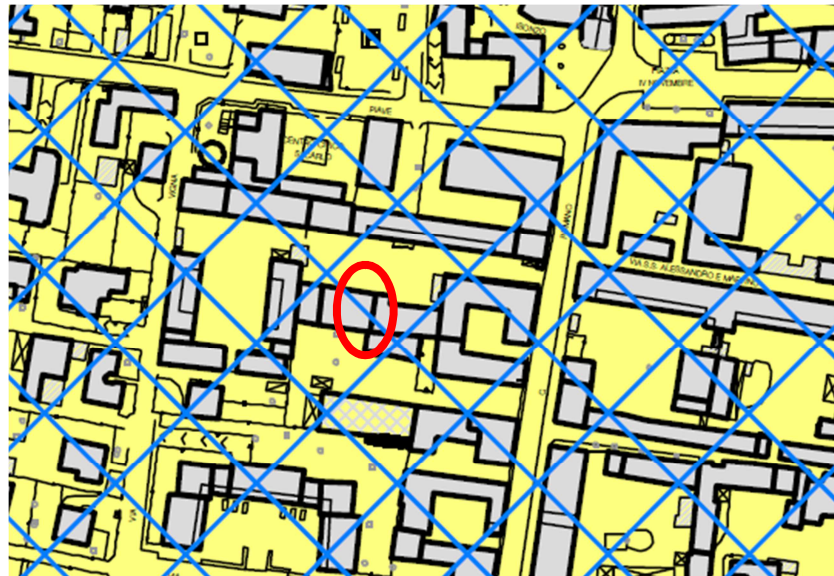
**TAV.-DP5- -TAVOLA-DEI-VINCOLI**






**ALTRI VINCOLATI**

-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO DI CORSO D'ACQUA APPARTENENTE AL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE R.D. 523 DEL 1904 - D.D.G. N.8943 DEL 03/08/2007
-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO DI CORSO D'ACQUA APPARTENENTE AL RETICOLO IDRICO MINORE
-  POZZI PUBBLICI
-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO POZZI PUBBLICI



**TAV.-DP6-\_-INDIVIDUAZIONE-DEI-VINCOLI-E-CLASSI-DI-FATTIBILITÀ-GEOLOGICA-IDROGEOLOGICA-E-SISMICA**



**FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

-  CLASSE 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI  
La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle *Norme tecniche per le costruzioni*, di cui alla normativa nazionale.
-   CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI  
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

FATTIBILITA' SISMICA: COMUNE INSERITO IN ZONA SISMICA 4

	Sigla	Scenario di pericolosità sismica locale	Effetti
	Z2a	Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.)	Cedimenti
	Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche

Nota perito: relazione urbanistica allegata

**NOTA**

**Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Cesate si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato**

<https://www.pgt.comune.cesate.it/>

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se 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;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

**La costruzione del complesso immobiliare, di cui l'unità ne è oggetto di relazione, è anteriore al 01.09.1967.**

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano**

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 2007 si evince; "

*...i lavori di costruzione del fabbricato, di cui l'unità contrattuale è parte, sono iniziati anteriormente al 1 settembre 1967 e che per le modifiche successive a tale data è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria il 29.09.2007 prot. 15226 CONDONO EDILIZIO 27/04.*

a seguito di istanza di accesso atti all'ufficio tecnico del Comune di Cesate si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio trasmesso telematicamente a mezzo pec dall'ente preposto:

con la seguente prescrizione: "

*In allegato alla presente si trasmettono tutte le pratiche edilizie che hanno caratterizzato l'immobile depositate presso i nostri archivi; NON sono disponibili elaborati /pratiche edilizie relative alla originale edificazione ne documentazione impiantistica.*

(doc.all)

Premesso che:

**Art. 9-bis/380/01. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Dall'atto del Notaio Trivi si evince:

*Nell'atto di divisione in data 17.10.1960 n. 11511/3488 di Rep. a rogito dott. Belasio registrato a Saronno atti pubblici il 02.11.1960 al n. 467/ vol.84 e trascritto a Milano 1 in data 11.11.1960 ai nn. 48899/39414, quanto sopra era individuato nel tipo planimetrico allegato color rosa ed identificato con il mappale 1973 A .*

- **CONDONO EDILIZIO 51/86 PROT. 1038** per lavori di: Concessione in sanatoria delle seguenti opere:  
 ANNO 1983: COSTRUZIONE VANO CANTINA  
**FORMAZIONE DI AUTORIMESSA**  
 RISTRUTTURAZIONE DI CASCINALE ADIBITO AD ABITAZIONE

Intestato [REDACTED]

Riferito limitatamente a: mapp. 86/87 (precedente identificazione catastale a maggior consistenza)

Documentazione pervenuta (in formato digitale):

**rilascio concessione in sanatoria del 19.01.1988**

- \_ elaborato grafico
- \_ documentazione fotografica
- \_ schede catastali

OSSERVAZIONE perito: si segnala che le schede catastali parrebbero essere di preparazione e non di effettiva protocollazione in quanto non presente, a lato documento, la registrazione all'Agenzia del Territorio di Milano, ne tanto meno risulta allegata ricevuta di avvenuta protocollazione.

Tant'è che in banca dati – doc. all. acquisito dalla scrivente- è presente come documento di COSTITUZIONE IMMOBILE la planimetria del vano box presentata in data 20.11.1997 protocollo 327112.1/1997 che comparata con quella allegata alla pratica del condono 86 risulta DIFFORME.

- **CONDONO EDILIZIO 27/04 ( art. 32 L.24.11.2003 n. 326)** per lavori di: rilascio di titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria relativo al cambio d'uso da box ad abitazione a piano terra –immobile sito in Via C. Romano n.8-

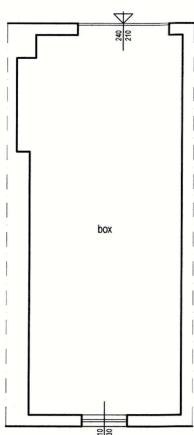
Intestato [REDACTED] pratica presentata in data 04.12.2004 al prot. 19481

Documentazione pervenuta ( in formato digitale):

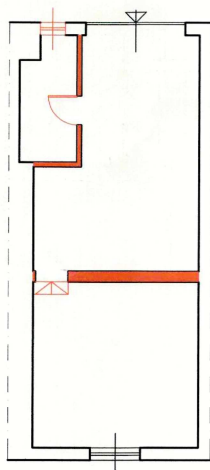
**rilascio concessione in sanatoria del 25.09.2007 prot. 15226**

- \_ elaborato grafico
- \_ documentazione fotografica
- \_ scheda catastale

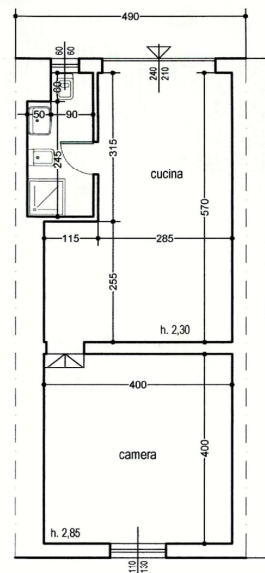
OSSERVAZIONE perito= non rinvenuta documentazione a corredo come segnalata nel rilascio dell' autorizzazione edilizia, ne tanto meno la presenza di una relazione tecnica.



PIANTA PIANO TERRA  
Stato autorizzato



PIANTA PIANO TERRA  
Situazione attuale



PIANTA PIANO TERRA  
Situazione attuale

**ANALISI DELLE CONFORMITÀ:**

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia n. CONDONO 27/4 sono emerse le seguenti osservazioni /differenze:

**UNITA IMM.RE -**

Premesso che:

Da un punto di vista documentale si segnala che lo stato autorizzato non è conforme alla planimetria progettuale del condono del 1986

Tuttavia si rileva altresì:

- leggere differenza nelle quote rilevate e di conseguenza differenza nella consistenza dell'unità sulla tavola di progetto di condono si rileva una superficie netta locali di mq 39,15 in virtù dei mq 38,80 circa rilevati.

\_ presenza di soglietta all'ingresso di cm 3;

\_ apertura di ingresso di dimensioni maggiori;

\_ presenza di lavatrice in bagno non segnalata nella planimetria di progetto; ma visionabile dalla documentazione fotografica allegata

\_ presenza di gradino alla base del WC con altezza 12 cm

\_ sul lato lungo sanitari presenza di cartongesso a solaio in randa ( per probabile confine scala unità adiacente);

\_ a titolo informativo si segnala che non è presente il foro di predisposizione per l'attacco del tubo allontanamento fumi e vapori della cucina a gas;

\_ presenza di porta ( a spingere) per l'ingresso al locale camera, come riportato nell'immagine fotografica ma non sull'elaborato;

\_ presenza di un gradino in più ( a scendere ) per l'accesso alla camera da letto

Sul punto si segnala che l'immagine fotografica allegata non mostra la scaletta in aderenza al pavimento ma scatta la vista solo ad un gradino.

\_ si rileva un'altezza di cm 290 in virtù dei cm 285 riportati sulla tavola di condono per il locale camera

\_ si rileva un'altezza di cm 232 in virtù dei cm 230 riportati sulla tavola di condono per il locale cucina

\_ per la porzione di solaio piano in bagno si rilevano cm 233 c.

\_nessuna altezza riportata per il locale bagno ove in parte per la presenza di cartongesso risulta in randa

Osservazione perito= si segnala che l'elaborato grafico del condono del 1986 non riporta nessuna sezione a riferimento dell'altezza del locale box; la scheda catastale allegata, *si ricorda le osservazioni sopra riportate*, presenta un'altezza di cm 240; la scheda di effettiva COSTITUZIONE unità del 1997 riporta un'altezza di cm 250.

\_ presenza di nicchia in muratura realizzata, su muratura portante, sul confine con altra proprietà ad altezza da pavimento di cm 234.

\_ non è stato possibile rilevare lo scasso della finestra della camera, per determinarne la misura in quanto la tapparella era rotta e non c'era la possibilità di sollevarla.

\_ presente infiltrazione solaio della camera

Osservazione perito= a titolo informativo i RAI non sono verificati

**Nota perito=** al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristinazioni dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un'eventuale aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità) da regolarizzarsi.

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

**Nota perito=** solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

**Nota perito=** si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori ( se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).



**Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica )**

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme**

**CORPO A:**

**Nota:**

**Unità Immobiliare: APPARTAMENTO**

scheda catastale presentata il 04.10.2005 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE PROT. N. MI0655654

**Nota:** NON PRESNETE presente elaborato planimetrico

**Si segnala FG 14/MAPP. 101 BCNC (Rif. CF)**

Variazione toponomastica del 07.11.2020 Pratica N. MI 0297557 IN ATTI DAL 07.11.2020

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC ( N. 108377.1/2020)

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

**UNITA' IMMOBILIARE:**

Premessa:

La planimetria catastale presente in Banca Dati risulta essere la medesima a quella allegata alla Pratica di Condonò del 2004:

Tuttavia si rileva:

tutto quanto già riportato e segnalato al capitolo delle difformità urbanistico -edilizie che si intendono qui riportate e trascritte.

La planimetria catastale riporta un'altezza di cm 285/230

\_ la scheda catastale pregressa ( del 20.11.1997doc. all.) riporta un'altezza di cm 250

Regolarizzazione: CORPO A

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di regolarizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Costo professionista: € 500,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

**Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica 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, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell' aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

**8. CONSISTENZA**

**Criterio di calcolo delle superfici**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001**

corpo	destinazione	superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff.	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Alloggio PT	49,00	1,00	49,00
	Balconi	0,00	0,30	00,00
	<b>totale</b>	<b>49,00</b>		<b>49,00</b>
				<b>49,00</b>

**9. STIMA**

## Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema 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 la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

## Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

## Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio Tecnico del comune di Cesate ; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2023); studio amministrativo condominiale: non presene; Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale

delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) consultazione a titolo orientativo**

**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023  
 Provincia: Cesate (MI)  
 Zona: Centrale  
 Tipo di destinazione: residenziale  
 Tipologia: Abitazioni di tipo civile  
 Superficie di riferimento: lorda  
 Stato conservativo: normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00  
 Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

**Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: aprile 2024  
 Provincia: Cesate (MI)  
 Zona: Centrale  
 Tipo di destinazione: residenziale  
 Tipologia: Abitazione in stabile economici  
 Valore di mercato min (€/mq): 44.423,00  
 Valore di mercato max (€/mq): 50.635,00  
Valore di mercato medio (€/mq): 47.529,00

**Osservatorio Immobiliare Cesate ( aprile 2024)**

Il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso fra € 1.290,00 e € 2.250,00

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare TempoCasa di Cesate ( Rif appartamento oggetto di relazione)  
 Data rilevazione: aprile 2024  
 Fonte di informazione: [https:// www.wikicasa.it](https://www.wikicasa.it) annuncio N.15679151  
 Tipologia: Appartamento Via Romanò 8  
 Mq. = non riportati  
 Piano T  
 Stato= da ristrutturare  
**RICHIESTA € 65.000,00**

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: aprile 2024  
 Fonte di informazione: [https:// www.wikicasa.it](https://www.wikicasa.it) annuncio N.15526872  
 Tipologia: Appartamento Via Romanò 8  
 Mq. = 50  
 Piano 2  
 Stato= da ristrutturare  
**RICHIESTA € 55.000,00**

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: aprile 2024  
 Fonte di informazione: [https:// www.idealista.it](https://www.idealista.it) annuncio N.28697975  
 Tipologia: Appartamento  
 Mq. = 60 Trilocale  
 Piano T  
 Stato= da ristrutturare  
**RICHIESTA € 75.000,00**

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: aprile 2024

Fonte di informazione: [https:// www.idealista.it](https://www.idealista.it) annuncio N.28226868

Tipologia: Appartamento

Mq. = 75 Bilocale

Piano 2

Stato= ristrutturato

**RICHIESTA € 99.000,00**

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: aprile 2024

Fonte di informazione: banca dati Stimatrix

Tipologia: Appartamento su due livelli , Cesate Via Romanò 6a

Mq. = 59

Piano t-1

Stato= non definito

**PREZZO IN ATTO € 60.000,00**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, con le opportune valutazione del caso, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**1.250,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Unità Imm.re	49,00	1.250,00	€ 61.250,00	€ 61.250,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 61.250,00</b>	<b>€ 61.250,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 61.500,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 3.000,00a</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 0.000,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 5.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 53.500,00</b>

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 (SE PRESENTI) 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.

## INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

<b>Libero:</b> (piena proprietà 1/1)	€ 53.500,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 55.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 00.000,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 00.000,00</b>

### 3. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta gravato da contratti di locazione

### 4. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

### CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità dovrà essere regolarizzata

Con Osservanza

Parabiago, 10.04.2024

L'Esperto Nominato  
Arch. Stefania Lucchini

### ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
- 2) Relazione urbanistica  
Incarico e verbale di giuramento  
Certificazione notarile ex art. 567 aggiornata a al 10.04.2024

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati - attestazione di ricerca negativa
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE – file digitale in pdf  
Prodotto dal perito
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita /nota di trascrizione per atto di provenienza
- 4b) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita /provenienza nota di trascrizione per atto di provenienza
- 4c) Copia atto di conferma e nota di trascrizione  
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale (non presente)
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico ultimo in atti (non presente)
- 9) Visura catastale aggiornata storica e per soggetto
- 9a) Visure CT E CF BCNC
- 10) Planimetria attuale in banca dati e pregressa
- 11 APE in corso di accertamento