

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1125/2024

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO – Beni in: Cusago (MI)
Via Grazia Deledda n. 2



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Grazia Deledda n. 2 – Cusago (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: fg. 8, particella 123, subalterno 59

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 8, particella 123, subalterno 60

Corpo C

Categoria: C6 [Posto auto scoperto]

Dati Catastali: fg. 8, particella 123, subalterno 19

Stato occupativo

Corpi A+B+C: al sopralluogo occupati dall'esecutata

Comproprietari non esegutati

Corpi A+B+C nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 218.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, sito nel Comune di Cusago con accesso da Via Grazia Deledda n. 2, è costituito da una villetta a schiera monofamiliare (A/7) con giardino esclusivo e con box pertinenziale al piano interrato (C/6) + un posto auto scoperto (C/6) facenti parte del medesimo complesso; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A-sub 59

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di una villetta monofamiliare di tipologia a schiera (A/7) di due piani fuori terra, oltre piano interrato, adibito a cantina, e ad un piano sottotetto s.p.p., con annesso giardino pertinenziale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

-

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

, proprietà 1/1;

dati identificativi: foglio **8**, particella **123**, subalterno **59**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 2; consistenza 7 vani; sup. catastale tot. 142 mq; sup. catastale escluse aree esterne tot. 130 mq; rendita € 777,27

indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. 2 Piano T-1 - 2-S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2008 Pratica n. MI0665381 in atti dal 28/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53012.1/2008)

- COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. MI0701375 in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 5528.1/2007)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 27/07/2007)

CORPO B- sub.60

1.4. Descrizione del bene

Trattasi di vano ad uso autorimessa, ubicato al piano interrato della villetta e collegato agli spazi di cantina adiacenti, con accesso interno dalla villetta e carraio tramite piccola rampa esterna.

1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

-



1.6. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

....., proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **8**, particella **123**, subalterno **60**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 26 mq; sup. catastale 28 mq; rendita € 84,60

indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. 2 Piano S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2008 Pratica n. MI0665381 in atti dal 28/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53012.1/2008)
- COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. MI0701375 in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 5528.1/2007)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 27/07/2007)

1.7. Coerenze del villino e del box in un sol corpo come da rogito:

proprietà sub. 23, posto auto sub. 39, strada privata, proprietà al sub. 57, giardino comune. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

CORPO C- sub 19

1.8. Descrizione del bene

Trattasi di posto auto scoperto, sito all'interno del complesso residenziale, in adiacenza alla viabilità interna.

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

-

1.9. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

....., proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **8**, particella **123**, subalterno **19**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 1; consistenza 15 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 30,21

indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. 2 Edificio A Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2008 Pratica n. MI0665381 in atti dal 28/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53012.1/2008)
- COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. MI0701375 in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 5528.1/2007)

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 27/07/2007)



1.10. Coerenze del posto auto come da rogito:

posto auto sub. 18, proprietà al sub. 2, posto auto sub. 20, strada privata.

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

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 27/07/2007)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cusago

Caratteristiche zona: il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Cusago (MI), comune ad ovest di Milano, in Via Grazia Deledda n. 2, all'interno di un complesso residenziale (delimitato ad ovest dal Fontanile Branzino e ad est dal Fontanile Ghiglio) caratterizzato da villette a schiera con aree verdi pertinenziali e viabilità privata interna, in una zona a bassa densità edilizia e non trafficata ad est del centro del paese.

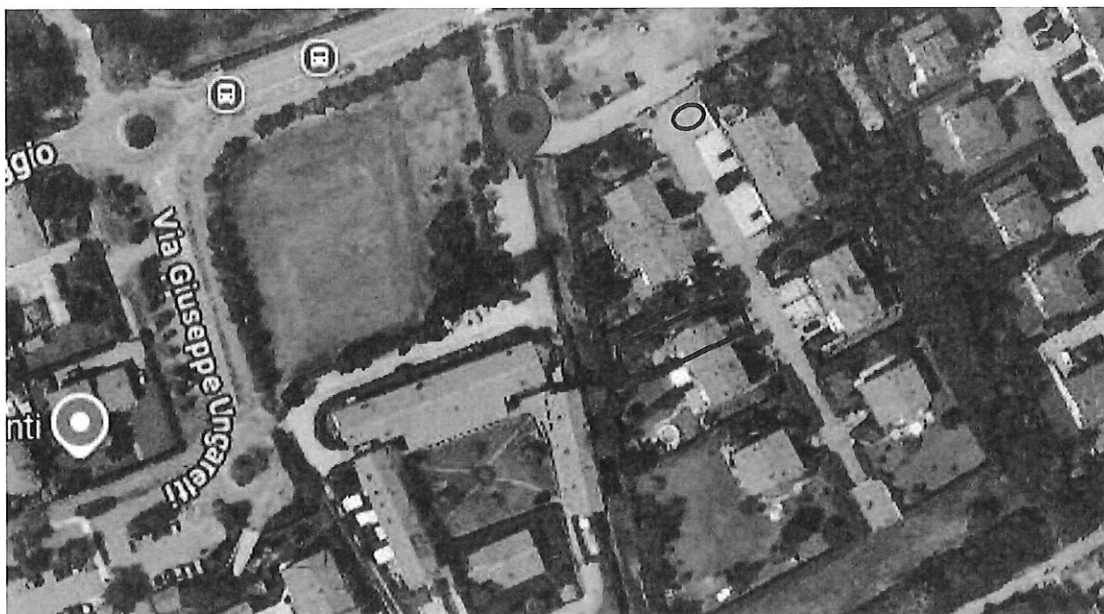
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con buona possibilità di parcheggio. La microzona, a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, è caratterizzata dalla presenza di villette a schiera e piccole costruzioni residenziali immerse nel verde, con giardini privati ed aree comuni.

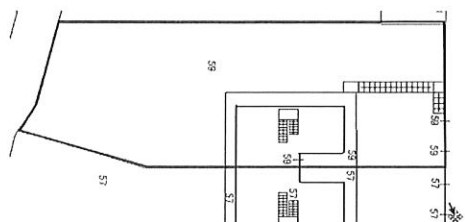
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: presenti collegamenti pubblici con Milano e zone vicine tramite autobus e metro (via Bisceglie)

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali, negozi di quartiere (alimentari, bar, piccoli esercizi) per le necessità quotidiane ed aree a verde.

Si segnala nelle vicinanze la presenza del Castello Visconteo, risalente al XV secolo, punto di interesse storico-paesaggistico





Si riportano lo stralcio dell'elaborato planimetrico e le viste aeree esemplificativi del Lotto

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Cusago (MI), in Via Grazia Deledda n. 2, all'interno di un complesso residenziale recintato, edificato nella metà degli anni 2000, facente parte del Supercondominio "Fontanili Branzino e Ghiglio" caratterizzato da villette a schiera con aree verdi pertinenziali.

L'accesso avviene dalla viabilità interna privata del complesso residenziale, previo accesso carrabile e pedonale da Via Grazie Deledda, ove è presente anche un'area di parcheggio esterna pubblica.

Il complesso immobiliare, completamente recintato, privo di servizio di portineria (delimitato a ovest dal Fontanile Branzino e ad est dal Fontanile Ghiglio), è caratterizzato dalla presenza di appartamenti, villette a schiera, villette monofamiliari, box pertinenziali, cantine, e posti auto scoperti con viabilità interna

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una porzione di villetta a schiera sviluppata su due livelli fuori terra oltre piano interrato e piano sottotetto s.p.p., con area verde pertenziale esclusiva sia sul fronte che sul retro. (corpo A- sub. 59)

Il lotto comprende inoltre un box auto pertenziale sito al piano interrato con accesso interno dalla villetta e carraio tramite piccola rampa esterna (corpo B- sub. 60) e da un posto auto scoperto sito all'interno del complesso, in adiacenza alla viabilità interna (corpo C- sub. 19), vicino all'ingresso principale del complesso.

La villetta ha facciate intonacate di colore chiaro, finite a civile, e cornici decorative di tonalità ocra-arancio che incorniciano gli elementi verticali e le aperture.

Il prospetto principale, rivolto verso l'accesso carraio e pedonale, presenta balconi con parapetti in ferro verniciato, serramenti in legno con persiane e portoncino d'ingresso al piano terra accessibile tramite vialetto e posto auto antistante.

Il prospetto posteriore si affaccia sul giardino esclusivo, con ampia vetrata e porta finestra al piano terra, balcone al piano primo e gronda in legno a vista con sporto pronunciato. Lateralmente è presente un'alta finestra vetrata verticale a nastro con inferriata, elemento di disegno architettonico caratterizzante.

Il rivestimento della facciata risulta in stato manutentivo discreto, con alcune tracce di umidità e scolorimenti localizzati.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPI A+ B

Corpo A Sub. 59



Trattasi di villetta a schiera così composta:

- al piano primo interrato: ingresso, disimpegno, cantina e adiacente box per auto (sub. 60);
- al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, servizio, terrazzo ed aree adibite in parte a giardino ed in parte a cortile;
- al piano primo: due camere, disimpegno, servizio e balconi;
- al piano secondo-sottotetto: locale sgombero senza permanenza di persone adibito "impropriamente" in parte a camera ed in parte a bagno (attrezzato con lavabo, vaso bidet) con formazione di box doccia e tavolati divisori con relativi vani porta;

il tutto collegato tramite scala interna.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B.: durante il sopralluogo sono state riscontrate diffuse problematiche manutentive, sia interne che esterne, che incidono negativamente sullo stato di conservazione dell'immobile.

All'interno:

- il piano interrato, come appreso dall'esecutata, risulta frequentemente soggetto ad allagamenti, come confermato dalla presenza di acqua anche al momento del sopralluogo, nonché da deterioramenti murari, corrosione degli infissi interni e danni all'impianto elettrico secondario, che risulta non funzionante e parzialmente smontato.

All'esterno:

- il giardino pertinenziale presenta cedimenti localizzati del terreno e del piano pavimentato adiacente al fabbricato;
 - è visibile un abbassamento del tubo del gas metano (posato presumibilmente in trincea nel terreno) in corrispondenza del pozzetto tecnico, con possibile compromissione della pendenza e funzionalità dell'allaccio; secondo quanto riferito dall'esecutata, a seguito degli allagamenti e dei movimenti del terreno, si verificano cali di pressione nella fornitura del gas metano in cucina, compatibili con le anomalie rilevate in loco.
- Si precisa che, durante il sopralluogo, non è stato possibile effettuare verifiche approfondite circa eventuali ripercussioni di natura statica o strutturale sul fabbricato, riconducibili ai fenomeni di allagamento e ai cedimenti del terreno documentati. Pertanto, ogni valutazione in tal senso dovrà essere demandata ad un eventuale futuro approfondimento tecnico da parte di professionista abilitato, tramite indagini mirate in sito.

Note: si ricorda che il complesso immobiliare è delimitato ad ovest dal Fontanile Branzino e ad est dal Fontanile Ghiglio, quest'ultimo ubicato in prossimità della villetta in oggetto. Il lotto in oggetto ricade inoltre in aree ad elevata vulnerabilità geologica.

Considerata la natura delle problematiche rilevate al piano interrato e nelle pertinenze esterne — riconducibili a fenomeni di allagamento ricorrente e movimenti del terreno, non completamente risolvibili mediante semplici interventi manutentivi — si ritiene congruo applicare un abbattimento del valore di mercato in misura forfettaria pari al 15 % del valore lordo stimato, quale deprezzamento tecnico-commerciale per limitazioni d'uso e rischio manutentivo (vedasi Punto 9.4).

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



Piano Interrato

- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
 - porta box: serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata (non funzionante al sopralluogo) in condizioni nella norma;
 - infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
 - sistema di oscuramento: scuri a battente in legno
 - porte interne: di tipo a battente in legno ed in metallo
 - pareti: intonacate e verniciate in condizioni modeste, necessitanti di manutenzione a causa delle infiltrazioni pregresse;
 - plafoni: verniciati ed intonacati necessitanti di manutenzione; in cemento quelli del box;
 - pavimenti: in parte piastrellati in condizioni sufficienti ed in parte in battuto di cemento (porzioni allagate)
- Note: si riporta la presenza di un pozzetto di raccolta per le acque dotato di relativa pompa per il convogliamento di queste nella rete fognaria.

Piano Terra

- esposizione: quadruplo affaccio su giardino pertinenziale
 - porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
 - infissi esterni: i serramenti delle finestre e delle portefinestre sono in legno con doppi vetri in condizioni nella norma; presenza di griglie in ferro a protezione
- Note: si segnala la rottura del vetro del serramento in cucina a seguito di effrazione
- sistema di oscuramento: scuri a battente in legno necessitanti di manutenzione
 - porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
 - pareti: intonacate e verniciate a civile condizioni nella norma;
 - rivestimento in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
 - plafoni: intonacati e verniciati a civile ed in parte a gesso in condizioni nella norma ad eccezione di alcune porzioni in bagno
- Note: in bagno sono presenti infiltrazioni pregresse, con evidenti macchie di umidità al soffitto e distacchi di intonaco

Piano Primo

- esposizione: doppio affaccio sul giardino pertinenziale
- infissi esterni: i serramenti delle finestre e delle portefinestre sono in legno con doppi vetri in condizioni nella norma; presenza di griglie in ferro a protezione;
- sistema di oscuramento: scuri a battente in legno
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma;
- rivestimento in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma

Piano Secondo/sottotetto s.p.p.

- infissi esterni: lucernari in legno apribili con vetri doppi e griglie a protezione;
- porte interne: di tipo scorrevole in vetro in condizioni nella norma;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma;
- plafoni: rivestimento perlinato in legno su tetto a doppia falda con travi a vista



- pavimenti: in listoni di parquet

- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista a norma (come da certificazioni rinvenute del 2007) ma in parte non funzionante a seguito delle problematiche riscontrate e riferite dall'esecutata (vedi N.B.); si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto video-citofonico: presente
- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo alimentato da caldaia ubicata in cantina; certificazioni del 2007 rinvenute ed allegate;
- impianto condizionamento di tipo a split: presente predisposizione
- impianto antifurto: presente predisposizione
- impianto acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia ubicata in cantina; certificazioni del 2007 rinvenute ed allegate; non rinvenute certificazioni più recenti

- scala interna: gradini rivestiti in marmo tipo granito
- ascensore: assente;
- servoscala: assente

CORPO B-Sub. 60

Il box pertinenziale, di circa 26 mq, si trova al piano interrato con accesso dall'interno della villetta e carraio, tramite rampa (in cemento rigato antiscivolo), dalla viabilità interna al complesso; il box ha serranda di tipo basculante con apertura automatizzata (non funzionante al sopralluogo a causa delle problematiche elettriche per allagamento già riportate)

Altezza interna netta locale box mt. 2,28 circa

Si segnala che, alla data del sopralluogo, il vano è risultato ingombro di beni mobili e materiale accatastato; non è stato possibile, pertanto, verificare compiutamente lo stato dei luoghi (manutenzione ecc..) e/o la presenza di impianti (tubazioni ecc..).

Presente un punto luce funzionante

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

CORPO C-Sub.19

Trattasi di posto auto scoperto, sito all'interno del complesso residenziale, in adiacenza alla viabilità interna.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 1509700003025, valido fino 02/04/2035, secondo termini di legge.

Classe Energetica F; Indice prestazione Energetica (IPE): 276.63 kWh/mqa

(copia APE scaricata dal CEER; **all. N. 2- APE**)

CORPI B+C

Esenti

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

CORPI A+B



Si allegano le seguenti certificazioni ricevute dall'amministratore:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte del 2007;

Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico-condizionamento ed antincendio a regola d'arte del 2007 (per Piano T. e Piano 1)

(copia certificazioni ricevute; **all. N. 6- Informazioni condominiali**)

Note: maggiore documentazione in relazione alle certificazioni per l'agibilità presso lo studio della scrivente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 11/07/2025.

La scrivente, in data 11/07/2025, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il lotto in oggetto è risultato occupato dall'esecutata

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(Ispezioni agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 05/12/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 12/06/2025 e del 19/09/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

✓ _____ la proprietà degli immobili in Cusago Foglio 8 Particella 123 Sub. 59 Particella 123 Sub. 60 Particella 123 Sub. 19 è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 30/11/2007 Numero di repertorio 32343/11436 _____ **trascritto a Milano 2 il 06/12/2007 ai nn.ri. 184063/96897** da potere di _____

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto anche al riguardo della Convenzione (ved. Punto 5.1).

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio notarile + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti Proprietà

✓ A _____ la proprietà del terreno in Cusago Foglio 8 Particella 19 Particella 21, sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 09/06/2005 Numero di repertorio 30258/9718 _____ **trascritto a**



Milano 2 il 11/06/2005 m. 86217/44130 da potere

- ✓ A _____, proprietario del terreno in Cusago Foglio 8 Particella 19 Particella 21, sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 21/12/1999 Numero di repertorio 19124/3966, trascritto a Milano 2 il 12/01/2000 nn. 2306/1699 da potere

- ✓ A _____, la proprietà del terreno in oggetto è pervenuta per atto di permuta del 30/03/1979, Rep. 30833/7215 trascritto a Milano 2 il 30/04/1979 nn. 25237/20865 da potere

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 05/12/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 12/06/2025 e del 19/09/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Si riporta:
Convenzione di Lottizzazione (avente durata ventennale a far tempo dal 6 ottobre 2005) stipulata con atto del _____ in data 6 ottobre 2005, rep. n. 30515/9933, trascritto a Milano 2 il 12 ottobre 2005 ai nn. 150242/77138 e 150243/77139, avente oggetto il complesso immobiliare di cui i beni in oggetto fanno parte
Note: il complesso immobiliare di cui i beni in oggetto fanno parte è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 5 del Comune di Cusago, in attuazione di un programma di Edilizia Economica e Popolare (EEP), approvato con apposita convenzione urbanistica.
La convenzione ha validità ventennale, con scadenza prevista al 6 ottobre 2025 e risulta pertanto ancora formalmente efficace alla data della presente relazione.
Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti



soggettivi degli assegnatari delle unità abitative, salvo eventuali procedure di affrancazione, da valutare con l'assistenza di tecnico o legale di fiducia.
Ogni approfondimento circa la vigenza, l'affrancabilità o la permanenza degli effetti della convenzione urbanistica dopo la scadenza formale (ottobre 2025) dovrà essere effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario, presso gli uffici comunali competenti.
(nota estratta dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)

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

■ Iscrizioni

Ipoteca Volontaria in rinnovazione Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 02/05/2025 ai nn. 60682/12369** atto del 09/06/2005 Numero di repertorio 30260/9719
a favore di
contro

per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al NCEU al fg. 8, mapp. 123, subb. 59 e 60.

Capitale Euro 249.914,00

Totale Euro 499.828,00

Tasso interesse annuo/

Durata: /

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21249 del 2005

NOTE: la suddetta iscrizione non è riportata nel certificato notarile in atti antecedente alla suddetta formalità

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 10847/2418 del 25/01/2008 derivante da frazionamento in quota del 23/10/2007

Numero di repertorio 32231/11339

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21249 del 2005

Foglio 8 Particella 123 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 12 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 18 di euro 171.000,00 montante di euro 342.000,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 6 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 10 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 42 di euro 100.000,00 montante di euro 200.000,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 7 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 15 di euro 136.287,00 montante di euro 272.574,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 8 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 13 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 22 di euro 143.600,00 montante di euro 287.200,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 23 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 31 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 39 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 44 di euro 162.300,00 montante di euro 324.600,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 27 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 34 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 40 di euro 100.000,00 montante di euro 200.000,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 29 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 37 di euro 70.000,00 montante di euro 140.000,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 30 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 38 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 43 di euro 169.680,00 montante di euro 339.360,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 45 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 46 di euro 150.000,00 montante di euro 300.000,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 47 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 48 di euro 221.000,00 montante di euro 442.000,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 51 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 52 di euro 31.4.310,00 montante di euro 628.620,00 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 57 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 58 di euro 220.852,00 montante di euro 441.704,00 **Foglio 8 Particella 123 Subalterno 59 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 60 di euro 249.914,00 montante di euro 499.828,00**

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 10848/2419 DEL 25/01/2008 derivante da restrizione di beni del 23/10/2007

Numero di repertorio 32231/11339

Foglio 8 Particella 123 Subalterno 1 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 3 Foglio 8 Particella 123



Subalterno 11 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 4 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 17 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 5 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 16 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 20 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 9 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 14 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 21 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 24 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 32 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 25 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 36 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 26 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 35 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 41 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 28 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 33 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 49 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 50 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 53 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 54 Foglio 8 Particella 123 subalterno 55 Foglio 8 Particella 123 Subalterno 56 **Foglio 8 Particella 123 Subalterno 19**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano 2 in data 26/05/2020 ai nn. 50548/9372**, atto del Tribunale di Milano del 20/12/2019 rep. 421, a favore di _____ contro _____

gravante sulla piena proprietà

degli immobili oggetto del presente lotto, fra maggior consistenza e fra altri.

Capitale Euro 68.381,96

Totale Euro 95.920,00

Spese: 2.606,50

Durata: /

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 05/11/2024, rep. 22339, **trascritto a Milano 2 in data 06/12/2024 ai nn. 164538/116287** promosso da _____

contro _____ per quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alle date del 12/06/2025 e 19/09/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno di:

Ipoteca Volontaria in rinnovazione Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 02/05/2025 ai nn. 60682/12369**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21249 del 2005

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione



straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in ricevuta, nonostante numerosi solleciti, solo in data 20/09/2025, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

"Le confermo che ad oggi non ha alcun debito con il condominio sia come rate della gestione attuale e sia quelle pregresse comprese anche di rate straordinarie".
In media le spese ordinarie annue in merito al Supercondominio sono pari ad € 1.100,00.

Spese di gestione:

Spese medie ordinarie € 1.100,00 (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà 55,53 (come riferite dall'amministratore)

A seguito inoltre delle seguenti richieste:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo;
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini;
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi;
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso.
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato.
- Licenza Edilizia e Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità per il fabbricato se in Vostro possesso

L'amministratore ha risposto quanto segue:

" Al momento non ci sono cause in corso.

L'unità non è oggetto di problematiche particolari.

Al momento non ci sono in programma lavori straordinari anche perchè li hanno effettuati l'anno scorso.

Che io sappia non c'è presenza di amianto / eternit nello stabile ne su copertura o altro.

Non sono stati effettuati controlli particolari sull'acqua.

Allego documentazione in mio possesso."

Si allega infine il Regolamento di Supercondominio alla cui lettura si rimanda

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Supercondominio e Certificazioni; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: tramite rampa carraia

Corpo C: SI



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Cusago, in Ambiti consolidati-ambiti residenziali unitari B1 (NdA art. 20) in aree ad elevata vulnerabilità geologica soggetta a Vincolo Paesistico Ambientale

Descr. geologica: 3b - Aree ad elevata vulnerabilità del primo acquifero (Sottoclasse 3b)

Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe paesaggistica: 3

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' MEDIA

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Cusago in data 2 dicembre 2005 n. 25/2005;
 - DIA presentata in data 8 ottobre 2007 Prot. n. 8936 in variante alle precedenti (del 23 dicembre 2005 Prot. n. 11575, 13 gennaio 2006 Prot. n. 358, e 8 ottobre 2007 Prot. n. 89369) + Fine lavori e Collaudo statico;
 - Richiesta rilascio certificato agibilità del 05/11/02007 prot. N. 9860 corredata da certificazioni e successive integrazioni a seguito della quale in data 14/01/2020 prot. N. 357/2020 il Comune di Cusago dà atto che *"l'agibilità degli immobili si intende attestata"*
- Successivamente non sono state rinvenute dal Comune ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate e riportate ai punti 7.2 e 7.3.

Si ricorda che il complesso immobiliare di cui i beni in oggetto fanno parte è stato realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione n.5 del Comune di Cusago, in attuazione di un programma di Edilizia Economica e Popolare (EEP), approvato con apposita convenzione urbanistica.

Detta convenzione è stata stipulata in data 06/10 2005 con atto del Notaio Antonio Scalamogna (rep. n. 30515/9933) e trascritta a Milano 2 il 12/10/2005 ai nn. 150242/77138 e 150243/77139.

La convenzione ha validità ventennale, con scadenza prevista al 6 ottobre 2025 e risulta pertanto ancora formalmente efficace alla data della presente relazione.

Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti soggettivi degli assegnatari delle unità abitative, salvo eventuali procedure di affrancazione, da valutare con l'assistenza di tecnico o legale di fiducia.

Ogni approfondimento circa la vigenza, l'affrancabilità o la permanenza degli effetti della convenzione urbanistica dopo la scadenza formale (ottobre 2025) dovrà essere effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario, presso gli uffici comunali competenti.

N.B. Si riporta che nella Relazione Tecnica allegata ai titoli edilizi è specificato quanto segue: "L'edificio non rientra nella disciplina di cui all'art. 4, comma 1 della legge 10/91 (edilizia sovvenzionata e convenzionata, edilizia pubblica e privata)"



(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)

Note: maggiore documentazione in relazione alle certificazioni per l'agibilità presso lo studio della scrivente

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A (sub. 59)+**corpo B** (sub. 60)+**corpo C** (sub. 19)

Alla data del sopralluogo (11/07/2025) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 27/07/2007 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

corpo A

- formazione di tavolati divisorii con relativi vani porta al piano sottotetto senza permanenza di persona per formazione di bagno (con posa di lavabo, vaso bidet e box doccia) ed "impropriamente" utilizzato ad "abitativo".

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa in sanatoria per ripristino della situazione autorizzata. Tali documentazioni, comprese di opere edili, rimozione impianti sanitari, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 5.000,00 ed i 7.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 6.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

N.B: considerata, inoltre, la natura delle problematiche rilevate al piano interrato e nelle pertinenze esterne — riconducibili a fenomeni di allagamento ricorrente e movimenti del terreno, non completamente risolvibili mediante semplici interventi manutentivi — si ritiene congruo applicare un abbattimento del valore di mercato in misura forfettaria pari al 15% del valore lordo stimato, quale deprezzamento tecnico-commerciale per limitazioni d'uso e rischio manutentivo.

- Si precisa che, durante il sopralluogo, non è stato possibile effettuare verifiche approfondite circa eventuali ripercussioni di natura statica o strutturale sul fabbricato, riconducibili ai fenomeni di allagamento e ai cedimenti del terreno documentati. Pertanto, ogni valutazione in tal senso dovrà essere demandata ad un eventuale futuro approfondimento tecnico da parte di professionista abilitato, tramite indagini mirate in sito.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto riportato, ritiene operare, nel caso di specie (vedasi Punto 9.4), un abbattimento del valore in via prudenziale del 15% (pari a circa Euro 42.000,00).



8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

destinazione CORPI A +B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
P.T Sub. 59	mq.	55,0	100%	55,0
P.1 Sub. 59	mq.	47,0	100%	47,0
P.2/sottotett. s.p.p Sub. 59	mq.	47,0	50%	23,5
P.S1 Sub.59	mq.	31,0	30%	9,3
terrazzo P.T.	mq.	35,0	10%	3,5
balconi	mq.	30,0	30%	9,0
P.S1 Sub. 60	mq.	29,0	40%	11,6
area esterna pari a sup. coperta	mq.	55,0	10%	5,5
area esterna eccedente sup coperta	mq.	373,0	2%	7,5
		702,0		171,9
		mq. lordi		mq. commerciali arrotondati 172,00

destinazione CORPO C	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
posto auto scoperto P.T	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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

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

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, per quanto riguarda l'area esterna del giardino, la consistenza è stata verificata sulla base della scheda catastale e delle pratiche edilizie.

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 Comune di Cusago – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 - valori immobili compravenduti recentemente nel medesimo complesso
 - borsinoimmobiliare.it.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobili	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Villetta + annessi: Corpi A+B	A7+C6	172,0	€ 1.600,00	€ 275.200,00
Posto auto scoperto	C6	16,0	€ 300,00	€ 4.800,00
				€ 280.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 20% (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) e 15% per le problematiche esposte



LOTTO UNICO

• Valore	€ 280.000,00
• Riduzione del valore del 20% (5% per assenza di garanzie per vizi) + 15% per problematiche come da punto 7.2:	-€ 56.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	<hr/> € 218.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 218.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	<hr/> € 0,00

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

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedasi punti 2.3 e 7.2

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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

Con osservanza
Milano, 21/09/2025

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Ape

Copia fax simile APE scaricata dal CEER

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposte degli uffici



Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita presso l'Archivio notarile + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Supercondominio e Certificazioni ricevute

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

