

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO MONTEROSA II

contro:

N° Gen. Rep **197/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Unità immobiliare in Gazzada Schianno 21045 (VA) Via Gallarate 55
Abitazione Sez.GA; Fg.4; Mapp.567; sub.26; A/3
Posto auto Sez.GA; Fg.4; Mapp.567; sub.15; C/6

Ente Urbano in Gazzada Schianno C.T.: Fg.9; Mapp.567

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Elisabetta Meani
Email: elisabetta.meani@gmail.com
Pec: elisabetta.meani@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico A/3

Dati Catastali: Sez.GA; Fg.4; Mapp.567; sub.26; A/3

Corpo: A1

Categoria: Posto auto C/6

Dati Catastali: Sez.GA; Fg.4; Mapp.567; sub.15; C/6

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Sez.GA; Fg.9; Mapp.567

2. POSSESSO

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A e A1

Possesso:

Separazione consensuale dei coniugi con omologa del 16/11/2016.

Al momento del sopralluogo immobile OCCUPATO dall'esecutata -----

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

Corpo: A1

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

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A e A1

Creditore Procedente:

CONDOMINIO MONTEROSA II (Rappresentato dall'avvocato Giacomo Mastrorosa)

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate-Riscossione di Varese; Solai e Travi S.p.a. Induno Olona

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A e A1

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. MISURE PENALI

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A e A1

Misure penali: nulla risultante dai RR.II. al 19 marzo 2024

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A e A1

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in GAZZADA SCHIANO 21045 (VA)
Lotto Unico: A e A1
Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)
Abitazione Sez.GA; Fg.4; Mapp.567; sub.26; A/3
Posto auto Sez.GA; Fg.4; Mapp.567; sub.15; C/6
Ente Urbano Fg.9; Mapp.567

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale in fabbricato composto da quattro piani in Via Gallarate 55, zona periferica di Gazzada Schianno (VA).

Identificativo corpo: LOTTO UNICO: A e A1

**A-Abitazione di tipo economico A/3 e A1-posto auto in autorimessa C/6
siti in Via Gallarate 55 – 21045 Gazzada Schianno (VA)
Ente Urbano mappale 567**

Unità abitativa di tipo economico al secondo piano con affacci su cortile interno; composta da: ingresso, locale unico che unisce zona cottura e soggiorno ampio balcone ad angolo, disimpegno, camera, un servizio igienico, camera matrimoniale e balcone. Cantina nel vano sottoscala; posto auto coperto nel piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto:

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di CONDOMINIO MONTEROSA II - C.F.95012570123

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno (VA)

Abitazione di tipo economico: sez.urb.GA; foglio 4, particella 567, sub.26; Cat. A/3

Classe 4; consistenza 5 vani; sup. catastale Totale: mq.96; Totale: escluse aree scoperte mq.91; rendita Euro 322,79 - VIA GALLARATE n. 55 Piano 2-S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D951 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 567

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/2011

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2011 Pratica n. VA0266555 in atti dal 29/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 135740.1/2011)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D951 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 567

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/2010

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/04/2010 Pratica n. VA0131798 in atti dal 29/04/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10138.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2001

VARIAZIONE del 19/06/1981 Pratica n. 170747 in atti dal 15/05/2001 IDENTIF.CAT.CLS.IST.147601/01 (n. 30.1/1981)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno (VA)

Posto auto: sez.urb.GA; foglio 4, particella 567, sub.15; Cat. C/6

Classe 5; consistenza mq.14; rendita Euro 20,97 - VIA GALLARATE Piano S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D951 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 567

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno (VA)

Ente Urbano: foglio 9, particella 567; Superficie (mq.) 1040

Dati derivanti da:

TIPO MAPPALE del 18/06/1981 in atti dal 17/02/1995 TAB 2/95 (n. 1017.1/1981)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D951 – Sez.Urb. GA - Foglio 4 - Particella 567/

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario come da scheda e mappa:

a nord scala comune e A.U.I.; a est A.U.I. e affaccio su cortile; a sud affaccio su cortile; ad ovest A.U.I.

Coerenze della cantina da nord in senso orario come da scheda e mappa:

a nord terrapieno verso cortile; a est A.U.I.; a sud parte comune; ad ovest locale comune.

Coerenze del posto auto da nord in senso orario come da scheda e mappa:

a nord A.U.I.; a est affaccio su cortile; a sud A.U.I.; ad ovest spazio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (11/03/2024) l'immobile in oggetto, è risultato:

A - corrispondente alla scheda catastale VA0131798 in atti al NCEU presentata il 29/04/2010.

A1- corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 22/12/1975.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Il comune di Gazzada Schianno, circa 4650 abitanti, unisce amministrativamente i due nuclei di Gazzada e Schianno. I comuni limitrofi sono Buguggiate, Morazzone, Lozza, Brunello. Nell'ambito di Gazzada, in posizione panoramica, in cima a una collina è situata la Villa Cagnola che custodisce un'importante collezione d'arte; a Schianno la villa storica Necchi Della Silva.

L'abitazione oggetto di pignoramento si trova a Gazzada in complesso formato da due condomini inseriti in zona ad alta densità alla quale si accede tramite la provinciale SP 341. Nell'intorno edifici a prevalente destinazione commerciale con residenza. La zona è dotata di tutti i servizi, e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico urbano con possibilità di parcheggio. Edificio in ambito della residenza densa e fronte area di ambito delle attività produttive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Varese-Milano.

Servizi offerti dalla zona:

Il Municipio di Gazzada Schianno Villa de Strens si trova in via Giacomo Matteotti, 13/A e dista circa 1,6 Km. dall'unità immobiliare.

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale, sportelli bancari, attività commerciali, bar, ristoranti, supermercati.

Strutture scolastiche: scuola dell'infanzia, scuola primaria, secondaria di primo grado, scuola secondaria di secondo grado istituto tecnico economico, tecnologico.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

3. STATO DI POSSESSO:**LOTTO UNICO: A**

La scrivente ha effettuato un **primo sopralluogo andato deserto in data 20-02-2024 ore 11,00 con il Custode Giudiziario Sig. Francesco Buzzoni.**

La scrivente ha effettuato il **secondo sopralluogo** in data **11-03-2024 alle ore 16,15** con il Custode Giudiziario Sig. Francesco Buzzoni **(a seguito di annullamento dell'appuntamento del 27-02-2024)** dapprima solo alla presenza del signor ----- (figlio maggiore di -----) successivamente anche della signora -----.

Durante il sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e parzialmente fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato **occupato** dall'esecutata ----- e dal figlio -----.

- **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto
- la **casa coniugale** è stata **assegnata a** ----- con omologa di separazione del 16 novembre 2016 n.469

(all. A: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in marzo 2024 per nominativi ed immobile con estrazione di

note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* omologa del 16 novembre 2016 di separazione con assegnazione della casa coniugale a -----
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Varese in data 06/06/2001 ai nn.9407/2020, atto del 10/07/2003 rep.48821 Notaio Franca Belorini – Varese (VA) a favore di “BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO SOCIETA COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Bergamo (BG) - C.F. 00208220160 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale1 (sez. urb. GA fg.4 mapp.567sub.26/15) a carico degli esecutati:

----- proprietà per 1/2
 ----- proprietà per 1/2

Importo capitale Lire 160.000.000
 Tasso interesse annuo 5,9 %
 Spese Lire 80.000.000
 Importo complessivo Lire 240.000.000
 Durata 20 anni

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

Ipoteca Legale – Derivante da: a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 iscritta a Varese in data 23/09/2009 ai nn.16785/3770, atto amministrativo del 08/09/2009 rep.11299/117 a favore di “EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 09816500152 gravante sulla proprietà per la quota di 5000/10000 dell'unità negoziale1 (sez. urb. GA fg.4 mapp.567sub.26/15) a carico di:

----- proprietà per 5000/10000

Importo capitale € € 203.946,19
 Tasso interesse annuo 8,4 %
 Totale € 407.892,38

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.
 EQUITALIA ESATRI S.P.A. VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO

Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Varese in data 07/07/2011 ai nn.12300/2788, atto del 23/06/2011 rep.1492 Tribunale di Udine a favore di “HYPO ALPE ADRIA BANK SPA sede Udine (UD) C.F. 01452770306 gravante sulla proprietà per la quota di 1/2 dell'unità negoziale1 (sez. urb. GA fg.4 mapp.567sub.26/15) a carico di:

----- proprietà per 1/2

Importo capitale € 19.391,70
 Totale € 38.000,00

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI IN NOTA SONO STATI INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITÀ DEL RICHIEDENTE. SI RICHIEDONO NUMERO 2 DUPLICATI DI QUIETANZA.

Ipoteca Giudiziale–Derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Varese in data **12/08/2011 ai nn.15400/3430**, atto del 01/06/2011 rep.1177 Tribunale di Varese a favore di "BANCA DI LEGNANO S.P.A." sede Legnano (MI) C.F. 09492720157 gravante sulla proprietà per la quota di 1/1 dell'unità negoziale1 (sez. urb. GA fg.4 mapp.567sub.26/15) a carico di:

----- proprietà per ½

----- proprietà per ½

Importo capitale € 38.895,24

Totale € 46.590,00

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

IL TASSO DI INTERESSE È QUELLO PREVISTO DALLA LEGGE. SI RICHIEDONO DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER LE SCRIZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COSENZA E POTENZA IN ESTENSIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA ODIERNA.

Ipoteca Giudiziale–Derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Varese in data **07/07/2021 ai nn.14293/2165**, atto del 17/03/2020 rep.394/2020 Tribunale di Varese a favore di "SOLAI & TRAVI VARESE SPA" sede Induno Olona (VA) C.F. 00199480120

gravante sulla proprietà per la quota di 1/2 dell'unità negoziale1 (sez. urb. GA fg.4 mapp.567sub.26/15) a carico di:

----- proprietà per ½

Importo capitale € 20.986,30

Interessi € 4.200,00

Spese € 8.724,00

Totale € 33.910,30

4.2.2. **Pignoramenti - trascrizioni:**

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/12/2023 rep.N.3495 trascritto a Varese in data 21/12/2023 ai nn. 25324/18291 promosso da "CONDominio MONTEROSA II con sede in Gazzada Schianno (VA) C.F. 95012570123 per la quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile dell'unità negoziale1 (sez. urb. GA fg.4 mapp.567sub.26/15) a carico di:

----- proprietà per 1/2

----- proprietà per 1/2

IL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO È STATO NOTIFICATO CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ; UNITAMENTE AD ATTO DI PRECETTO, AL -----IL 12/10/2023 E -----IL 22/10/2023

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO UNICO: A e A1

L'unità immobiliare è inserita in complesso condominiale.

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio signor Victor Caravati la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice civile, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni delle pendenze, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, copia del regolamento condominiale

Spese scadute:

Le spese condominiali insolute ad oggi per i signori ----- ammontano a un totale di € 9265,65 (€ 8820,93 relative anni agli 2022 e 2023 + €444,72 seconda rata del 25/04/2024) e che si riportano al punto 8.4 nella tabella di Adeguamento e correzioni di stima.

Si riportano i dati comunicati dall'amministratore con e-mail datata 05/04/2024 e 28/04/2024:

- millesimi di proprietà: 92,66
- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie anno 2024: euro 1778,88
- pendenze relative all'anno 2023: euro 8820,23
- pendenze relative all'anno 2024: Il rata 25/04/24 euro 444,72
- non vi sono cause in corso
- regolamento condominiale (in allegato) alla cui lettura si rimanda.

(all. C: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

l'ascensore condominiale si trova al piano rialzato al quale si accede tramite una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

L'immobile, al momento del sopralluogo, con impianto di riscaldamento Autonomo, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

Avvertenze ulteriori

5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso

l'Agenzia del Territorio Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà degli immobili a Gazzada Schianno (VA) in Via Gallarate 55 censiti al NCEU fg.4; mapp.567 sub.26 e sub.15 é pervenuta agli esecutati -----, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, e -----, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, da -----nato a -----con atto di compravendita a rogito Notaio Bellorini Franca di Varese del 01/06/2001 rep.48820/7354, **trascritto a Varese in data 06/06/2001 ai nn.9406/6148** e successiva nota in rettifica **trascritta a Varese in data 11/02/2002 ai nn.2337/1649** come riportato nel quadro D della nota "LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA ALLA NOTA IN DATA 6 GIUGNO 2001 AI NUMERI 9406/6148 NELLA QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE E' STATO INDICATO IL SUBALTERNO 17 ANZICHÈ IL CORRETTO SUBALTERNO 15 RELATIVAMENTE ALL'UNITA NEGOZIALE 1 UNICAMENTE PER L'IMMOBILE NUMERO 2 PER IL RESTO ABBIASI A RIFERIMENTO ALL'ATTO GIÀ TRASCritto."

Si riporta la Sezione D della nota di trascrizione 9406/6148:

"ALLE UNITÀ IMMOBILIARI IN CONTRATTO SPETTA E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA PARI A 77,71/1000 (SETTANTASETTE VIRGOLA SETTANTUNO MILLESIMI) PER L'APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA E PARI A 8/1000 (OTTO MILLESIMI) PER IL POSTO AUTO, SUGLI ENTI COMUNI CONDOMINIALI, QUALI PREVISTI DALL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, NONCHE QUALI CONTENUTI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DI CUI INFRA, ED, IN PARTICOLARE, SULLE AREE COPERTE E SCOPERTE SU CUI INSISTE IL FABBRICATO, SULVANO AD USO CENTRALE TERMICA AL PIANO SEMINTERRATO E SUL VANO ASCENSORE E RELATIVI LORO IMPIANTI, NONCHE QUALI RAPPRESENTATI DALLE FIGURE COLORATE IN TINTA GIALLA NEL TIPO PLANIMETRICO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA -B- ALL'ATTO IN AUTENTICA NOTAIO SERGIO CASALI IN DATA 1 GIUGNO 1976 N. 6818 DI REP. (TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 28 GIUGNO 1976 AI NUMERI 5825/5003). 9) LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SÉ, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA: IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON LE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA A ALL'ATTO IN AUTENTICA NOTAIO SERGIO CASALI IN DATA 1° GIUGNO 1976 N. 6818 DI REP. I PATTI SPECIALI CONTENUTI NELL'ATTO IN AUTENTICA NOTAIO SERGIO CASALI IN DATA 7 MARZO 1975 N. 5925 DI REP. (REGISTRATO A VARESE IL 27 MARZO 1975 AL N. 3862 - ATTI PRIVATI - TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 7 APRILE 1975 AI NUMERI 3287/2868), CHE QUI SI HANNO COME PER INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCritti, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI ONERI DI MANUTENZIONE DELLA STRADA PRIVATA INSISTENTE SUL MAPPALE DI GAZZADA NUMERO 613, GRAVATA DA SERVITU DI PASSO A FAVORE DEL CONDOMINIO. I PATTI SPECIALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PROVENIENZA DI CUI SOPRA CHE, PER MAGGIOR CHIAREZZA, QUI DI SEGUITO SI RIPORTANO INTEGRALMENTE: PATTI SPECIALI 1)- LA PARTE VENDITRICE RICHIAMA E RICORDA ALLA PARTE ACQUIRENTE CHE DICHIARA DI ESSERNE EDOTTA: - CHE L'INTERA AREA DELLA SEDE STRADALE IN PREMessa CITATA INDIVIDUATA NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI DI GAZZADA CON I DETTI MAPPALE N.RI 613-1/3 DI ARE 00.30 E 613-1/2 DI ARE 1.60, È STATA, DA ESSA PARTE VENDITRICE, SOPPRESSA ED INCORPORATA, PER GRAN PARTE, (MAPPALE 613-1/2) NELL'AREA DI COMPENDIO DEL CONDOMINIO DI CUI TRATTASI E PER LA RESTANTE MINOR PARTE (MAPPA. 613-1/3), NELLA RESIDUA PROPRIETÀ DI ESSA PARTE VENDITRICE AL MAPPALE 567/A DEL CATASTO TERRENI DI GAZZADA - CHE, COME MENZIONATO NEL SUCCITATO ATTO DI PROVENIENZA 24 MARZO 1971 N.2286 DI REPERTORIO PER NOTAR MARIO VENTURA, LA DETTA STRADA SOPPRESSA IN EFFETTI PROSEQUIVA SU PARTE DELLA PROPRIETA OGGETTO DEL DETTO CONTRATTO, IN OGGI DI PERTINENZA DEL CONDOMINIO IN PAROLA, SINO A

RAGGIUNGERE PROPRIETÀ DI TERZI - CHE, ONDE CONSENTIRE LA CONTINUAZIONE DELL'ESERCIZIO DEI DIRITTI DI PASSO E TRANSITO CHE EVENTUALI TERZI POTESSERO VANTARE ED, IN OSSEQUIO ANCHE AD OBBLIGO IMPOSTO DAL COMUNE DI GAZZADASCHIANNO IN SEDE DEL RILASCIO DELLA CITATA LICENZA EDILIZIA, LA PARTE VENDITRICE HA PROVVEDUTO, DA TEMPO, A SPOSTARE IDONEAMENTE L'INTERO TRACCIATO DELLA STRADA IN PAROLA MEDIANTE ABBANDONO DI ANALOGA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI TRE, CON SMUSSI DI INVITO NEGLI ANGOLI DELLE CURVE, A MISURARSI A PARTIRE E LUNGO GLI INTERI CONFINI DI MEZZODI DEI MAPPALI NUMERI 613 DI ARE 13.00 ET 567/C DI ARE 00.90 DEL CATASTO TERRENI DI GAZZADA, IN ALLORA DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETA, E DEL LIMITROFO MAPPALE N. 567/A DI ARE 10.40, IL QUALE ULTIMO, IN OGGI SOSTITUITO CON L'INTERO MAPPALE N.567, E RICOMPRESO NELL'AREA CONDOMINIALE IN PAROLA - CHE LA DETTA STRISCIA DI TERRENO CHE SI DIPARTE DALLA VIA PER GALLARATE, SINO A RAGGIUNGERE IL CONFINE DI PONENTE DELL'ADIACENTE MAPPALE N.768, DESTINATA A SOSTITUIRE LA STRADA DISTINTA CON I CITATI MAPPALI DI GAZZADA N.RI 613-1/2, 613-1/3, RISULTA RAPPRESENTATA, SUL TIPO PLANIMETRICO ANDATO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA -E- AL PIÙ VOLTE RICHIAMATO ATTO PER NOTAR SERGIO CASALI, DALLA FIGURAZIONE IVI DISTINTA CON TRATTEGGIATURA NERA E RACCHIUSA FRA I SEGMENTI CONGIUNGENTI I PUNTI IVI INDICATI CON LE LETTERE E - F - G - H - I - L - M - N - O - P - E - TUTTO CIO PREMESSO E RICHIAMATO: -LA PARTE ACQUIRENTE, PRENDENDO ATTO DI TUTTO QUANTO QUI CONVENUTO, NONCHÈ SPECIFICAMENTE DELLA PARTICOLARE DESTINAZIONE DELLA SUDDETTA STRISCIA DI TERRENO, A PARTE DELL'AREA CONDOMINIALE INDIVIDUATA IN DETTO TIPO PLANIMETRICO DALLA ZONA RACCHIUSA FRA I SEGMENTI CONGIUNGENTI I PUNTI INDICATI CON LE LETTERE - E - F - P' - P - E, SI OBBLIGA PER SE E SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, AL RISPETTO IN OGNI FUTURO TEMPO, DELLA DETTA NUOVA ZONA DESTINATA A STRADA COME QUI MODIFICATA, PER QUANTO RIGUARDA IL TRONCO DELLA STESSA CHE INSISTE SULL'ATTUALE AREA DEL CONDOMINIO MONTE ROSA II. 2) - IN DEROGA DELL'ARTICOLO 1127 DEL CODICE CIVILE E VIETATO IN OGNI FUTURO TEMPO, IL SOPRALZO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN PAROLA. 3) - LA PORZIONE DI AREA CONDOMINIALE ANTISTANTE IL FABBRICATO, VERSO LA VIA PER GALLARATE, INDIVIDUATA SULL'ESTRATTO DI MAPPA RIPORTATO SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA -B- AL CITATO ATTO 1GIUGNO 1976 N.6818 DI REPERTORIO DALLA ZONA IVI TRATTEGGIATA IN ROSSO, E DESTINATA IN USO ESCLUSIVO PERPETUO, PER IL PARCHEGGIO DI AUTOVETTURE, A FAVORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI PRIMO PIANO (INT.N.RI 8, 9 E 10) CON OBBLIGO NEGLI UTENTI DI DELIMITARE E MANTENERE I RISPETTIVI SPAZI. 4)- SI HANNO POI PER QUI STIPULATE E COSTITUITE, A RECIPROCO FAVORE E CARICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN CONTRATTO E DELLE RESIDUE PORZIONI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE DI CHE TRATTASI E DEGLI ENTI COMUNI DELLO STESSO, TUTTE LE SERVITÙ - ATTIVE E PASSIVE E TUTTI I PATTI DI CONTENUTO REALE DERIVANTI DAL PRESENTE ATTO E DALLE NORME PORTATE DAL CITATO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO NONCHÈ TUTTE LE SERVITÙ - ATTIVE E PASSIVE - NASCENTI IN FATTO, AI SENSI DELL'ART. 1062 COD.CIV., PER EFFETTO DELLA PRESENTE VENDITA SEPARATA DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI A PARTE DEL FABBRICATO IN PAROLA GIÀ DI UNICA ED INDIVISA PROPRIETÀ.”.

(all. B: copia atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari:

Al sig-----la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta con atto di compravendita, Notaio Longo Giacomo di Varese (VA) in data 27/03/1984 rep. 9489, **trascritto a Varese in data 18/04/1984 al n.4812/3861**, dai -----

-.

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **SI**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Gazzada Schianno, sia gli atti di fabbrica che le successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato **dopo il 1° settembre 1967**, risale agli anni '70.

Si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Gazzada Schianno - Edilizia Privata

1973-P.E. 1226 del 25/01/1973 nuova costruzione Fabbricato A sui mappali 567-613 via Provinciale Gallarate proprietari Sigg. [REDACTED] progettista dott. Ing. Paolo Salerni via Dandolo, 25 Varese; [REDACTED] Fondazioni in c.a.; muratura cantinato in cls; struttura travi e pilastri; solai laterizio misto; tetto con struttura portante in legno e manto tegole in cemento; intonaco interno a civile, esterno plastificato; serramenti in abete; impianto riscaldamento a gasolio.

1973-03-22 Nulla osta diniego per costruzione A perché insiste in parte su sede stradale non di proprietà e costruzione B va a insistere su mapp.613 di cui mancano dati tecnici planovolumetrici distanza confini. PRATICA NON AUTORIZZATA.

1973-PE 1277 del 23/07/1973 costruzione casa di civile abitazione proprietari [REDACTED] e [REDACTED] composta di n.35 vani e 42 accessori **progetto approvato il 12-11-1973**

1976-04-14 prof. 1279 Richiesta permesso di agibilità del 14/04/1976; **autorizzazione agibilità rilasciata il 18-05-1981** per la costruzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione ad eccezione del monolocale a piano rialzato con fronte strada (vedi PE n.1847)

1980-11-11 pratica n.10534 rilascio certificato prevenzione incendi

1975-PE 1460 del 15-5-1975 richiesta di licenza edilizia per costruire recinzione parziale a confine e interna alla proprietà mappale 613-567 - PRATICA SOSPESA

1975-PE 1495 del 29-12-1975 Variante in corso d'opera condominio A - PRATICA SOSPESA

1976-1562 del 11-11-1976 prot. 3918 condominio A recinzione interna PRATICA RESPINTA il 06-12-1976

1978-1666 del 29-03-1978 variante in corso d'opera per negozio a piano terra Condominio-A. PRATICA SOSPESA il 20-04-1978

1980-1847 del 16-12-1980 variante in corso d'opera Condominio-A esecuzione di monolocale invece della pizzeria sul mappale 567 rilascio concessione il 10-02-1981

1980-1817 del 18-06-1980 prof.2368 variante di abitazione progettista geom. Secco Vito

1981-1857 del 25-02-1981 sistemazione esterna area circostante il fabbricato A ad uso abitazione; 1981-04-30 rilascio concessione edilizia

2010 – DIA pratica 3-D 2010 opere interne e manutenzione straordinaria – progettista geom. Morrone Sara; inizio lavori 26/02/2010 fine lavori 29/04/2010. **Pratica relativa all'immobile pignorato.**

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo: A e A1****Conformità edilizia – urbanistica****Immobile A abitazione: conforme**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima Pratica edilizia Dia n.3-D 2010 presentata all'Ufficio Tecnico di Gazzada.

Immobile A1 posto auto coperto: conforme

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Conformità catastale**Immobile A abitazione: corrispondente**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito della Dia n.3-D 2010

Immobile A1 posto auto: corrispondente

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 22/12/1975.

Secondo il **PGT** del Comune di Gazzada Schianno l'area su cui insiste l'immobile al map-pale oggetto della presente, risulta così azionata: "Ard: AMBITO DELLA RESIDENZA DENSA" (TAV. Pdr01c.1) con Sensibilità paesaggistica media.

Descrizione: A abitazione e A1 Posto auto

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia economica risalente agli anni Settanta.

Appartamento in palazzina ben tenuta e dotata di ascensore, posto al secondo piano. Ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista e comodo balcone, camera matrimoniale, camera con altro balcone, bagno. Completa la proprietà una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato.

Gazzada dista da Varese 6,5 km, raggiungibile in auto in 13 minuti circa ed in treno in soli 5 minuti, ingresso autostrada per Milano a poche centinaia di metri, dotata di tutti i servizi, fra i quali scuole primarie, secondarie di primo e secondo grado, farmacia, banche, posta. La palazzina al civico 55 si trova in zona residenziale densa nella parte commerciale di Gazzada con accesso dalla strada Provinciale SP 341.

A - Abitazione – Piano Secondo – H. interna mt. 2,90
Cantina – Piano Seminterrato – H. media interna mt. 2,00

A1 – Posto auto – Piano Seminterrato – H. interna mt. 2,50

L'unità **A+A1** sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 104,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo: A abitazione e A1 posto auto coperto

Internamente l'unità immobiliare **A** è in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata nel 2011 con materiali e finiture di design e buona qualità.

Immobile in buono stato di conservazione e manutenzione

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Solai (componente edilizia):</i>	Solai in laterizio misto a cemento armato con travi in ca. descrizione da pratiche edilizie
<i>Plafoni (componente ed.):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate a colori
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio intonacata
<i>Pavimentazione interna:</i>	servizio igienico, cucina pavimento e rivestimento pareti in ceramica camere e disimpegno pavimento in ceramica
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno doppio vetro e tapparelle in pvc grigio chiaro
<i>Infissi interni:</i>	porte laccate

<i>Balcone:</i>	sul soggiorno e sulla camera al piano secondo; parapetto in muratura; pavimentazione in piastrelle
<i>Davanzali:</i>	davanzali e soglie in travertino
<i>Porta di ingresso:</i>	porta blindate
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: non presenti
<i>Idrico sanitario (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: non presenti
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente nel soggiorno, corridoio, camere
<i>Acqua calda sanitaria (impianto)</i>	presente
<i>Termico (impianto):</i>	impianto autonomo con caldaietta e termosifoni
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>TV (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata Fabbri- cato (componente edilizia):</i>	Intonaco plastico lavorato colore marrone rossiccio
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia)</i>	Intonacate chiare
<i>Portineria</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto)</i>	Presente a partire dal piano rialzato
<i>Copertura</i>	Copertura con manto in tegole di cemento colore bruno, orditura in legno, canali in lamiera: da particolare costruttivo depositato
<i>Cantina/rustico</i>	Nel sottoscala, con pavimento in battuto di cemento e porta ingresso in lamiera
<i>Posto auto</i>	Piano seminterrato parete e pilastri tinteggiati, pavimento in battuto di cemento
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	Ingresso in quota e rampa di scale per raggiungere il piano rialzato
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	buono
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni</i>	buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	80,96	100%	80,96
balconi	sup lorda di pavimento	16,30	30%	4,89
cantina	sup lorda di pavimento	8,82	30%	2,646
TOTALE		97,26		88,50
			Arrotondata	89,00
posto auto	Sup. lorda di pavimento	15,10	100%	15,10
TOTALE		15,10		15,10
			Arrotondata	15,00

8.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- immobile situato nella circoscrizione di Gazzada
- immobile in condizioni buone
- immobile con posto auto coperto in autorimessa

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.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che

ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena 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 (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) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione corpi: Lotto Unico: A-A1

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A3]	89,00	€ 1.100,00	€ 97.900,00
posto auto	15,00	a corpo	€ 6.000,00
TOTALE	104,00		€ 103.900,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 105.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A-A1	Abitazione posto auto	104,00	€ 1.009,62	€ 105.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 3% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO		€ 105.000,00
Riduzione del valore del 3% per assenza di garanzia per vizi nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	3,00%	-€ 3.150,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: presentazione nuovo titolo edilizio		€ 0,00
Pendenze Condominiali: N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi <u>aggiornati</u> a carico dell'immobile per <u>eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione</u> , ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati		-€ 9.265,65
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 92.584,35
Si arrotonda		€ 93.000,00

Valore complessivo diritto e quota 1/2 -----	€ 46.500,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2 -----	€ 46.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore immobile € **93.000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 93.000,00

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza
Varese, 02 maggio 2024

Esperto nominato
architetto Elisabetta Meani

Elisabetta Meani



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa; estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti