

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 631/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

Custode: avv. Giovanni Antonio Santoro

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via Marcona n. 85



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Marcona n. 85

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 394, particella 397 subalterno 3

Stato occupativo

Occupato dalla debitrice e dal conduttore

Contratti di locazione in essere

4 + 4 , stipulato in data 15/01/2020 con decorrenza dal 01/01/2020 al 31/12/2023

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da occupato: € 446.000,00

da libero: € 499.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento a MILANO Via Marcona 85, quartiere zona Risorgimento/Cinque Giornate, della superficie commerciale di 96,58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano rialzato sito in un fabbricato di tipo signorile di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso.

L'unità è costituita da un ingresso/disimpegno dal quale si accede alla sala, alle due camere da letto ed al bagno; la sala è direttamente comunicante con la cucina dotata di porta finestra che immette in un pianerottolo esterno dal quale si accede al cortiletto di proprietà che consente un accesso indipendente tramite il cancello posizionato su via Marcona; la camera principale è dotata di locale ripostiglio/guardaroba mentre nell'ulteriore camera è presente un soppalco in legno (che dovrà essere rimosso). L'appartamento è altresì dotato di una ampia cantina pertinenziale sita al piano seminterrato.

L'unità si presenta in buono stato conservativo, i vari locali sono luminosi con pareti tinteggiate in bianco e plafoni dotati di cornici decorative. Le pavimentazioni sono in parquet posato a spina di pesce in sala e nelle due camere, in gres porcellanato negli spazi accessori ed in monocottura nel bagno. Le porte interne delle due camere sono a doppia anta con specchiature in vetro satinato con controtelai fissi dotati di cornici decorative mentre la porta del bagno, ad anta unica a battente è in legno tinto bianco con inserti. I serramenti esterni sono in legno verniciato in bianco, con vetro doppio e scuri costituiti da tapparelle; tutte le aperture verso l'esterno sono dotate di serrande di sicurezza apribili o di inferriate fisse.

Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche di colore bianco con fasce decorative in piastrelle di tinta azzurra, coordinate con il pavimento; il locale, nel quale è presente la vasca da bagno oltre i tre sanitari in vetrochina, è dotato di finestra verso l'area condominiale interna; le rubinetterie sono di tipo monoleva con miscelatore.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa e tubazioni prevalentemente a vista.

La cantina al piano seminterrato è dotata di porta d'accesso in legno, pareti finite al rustico tinteggiate e pavimentazione in battuto di cemento; è altresì presente una finestra verso il giardino di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà pignoramento,

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 394 particella 397 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 581.01 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONA n. 85, piano: S1 - T, intestato a

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

Coerenze (da Nord in senso orario):

* dell'appartamento e dell' area giardino in corpo unico: fabbricato contiguo, via Dell'Uomo, via Marcona, vano scala comune ed enti comuni;

* del vano cantina: proprietà di terzi, via Dell'Uomo, cantina di terzi, vano di accesso e vano scale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 6 km	nella media
autobus distante 300 m	nella media

autostrada distante 10 km	nella media
ferrovia distante 3,5 km	nella media
metropolitana distante 2 km	nella media
superstrada distante 4 km	nella media
tangenziale distante 2,5 km	nella media
tram distante 300 m	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio signorile di quattro piani fuori terra oltre interrato edificato presumibilmente negli anni '30 del secolo scorso

- struttura: muratura;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in acciaio e vetro
- tetto: a falde;
- servizio portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento in MILANO Via Marcona 85, quartiere zona Risorgimento/Cinque Giornate, della superficie commerciale di 96,58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano rialzato sito in un fabbricato di tipo signorile di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso.

L'unità è costituita da un ingresso/disimpegno dal quale si accede alla sala, alle due camere da letto ed al bagno; la sala è direttamente comunicante con la cucina dotata di porta finestra che immette in un pianerottolo esterno dal quale si accede al cortiletto di proprietà che consente un accesso indipendente tramite il cancello posizionato su via Marcona; la camera principale è dotata di locale ripostiglio/guardaroba mentre nell'ulteriore camera è presente un soppalco in legno (che dovrà essere rimosso). L'appartamento è altresì dotato di una ampia cantina pertinenziale sita al piano seminterrato.

L'unità si presenta in buono stato conservativo, i vari locali sono luminosi con pareti tinteggiate in bianco e plafoni dotati di cornici decorative. Le pavimentazioni sono in parquet posato a spina di pesce in sala e nelle due camere, in gres porcellanato negli spazi accessori ed in monocottura nel bagno. Le porte interne delle due camere sono a doppia anta con specchiature in vetro satinato con controtelai fissi dotati di cornici decorative mentre la porta del bagno, ad anta unica a battente è in

legno tinto bianco con inserti. I serramenti esterni sono in legno verniciato in bianco, con vetro doppio e scuri costituiti da tapparelle; tutte le aperture verso l'esterno sono dotate di serrande di sicurezza apribili o di inferriate fisse.

Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche di colore bianco con fasce decorative in piastrelle di tinta azzurra, coordinate con il pavimento; il locale, nel quale è presente la vasca da bagno oltre i tre sanitari in vetrochina, è dotato di finestra verso l'area condominiale interna; le rubinetterie sono di tipo monoleva con miscelatore.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa e tubazioni in gran parte a vista.

La cantina al piano seminterrato è dotata di porta d'accesso in legno, pareti finite al rustico tinteggiate e pavimentazione in battuto di cemento; è altresì presente una finestra verso il giardino di proprietà.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il contratto riguarda la camera da letto matrimoniale con cabina armadio in uso esclusivo oltre gli ulteriori spazi dell'appartamento in condivisione;

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

_____ per la
 quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal
 02/05/2007), con atto stipulat
 _____ Agenzia delle Entrate
 Servizi del territori _____

4.2. precedenti proprietari

_____ per la quota
 di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 26/07/2002),
 con atto stipulato il 31/05/1999
 _____ delle Entrate Servizi del
 territorio Circoscrizione di Milano _____

_____ per la
 quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, in forza
 di atto di compravendita (dal 26/07/2002 fino al 02/05/2007), con atto stipulato il
 _____ di re-
 pertorio, trascritto il _____ a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscri-
 zione di Milano _____

_____ per la
 quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, in forza
 di atto di compravendita (dal 26/07/2002 fino al 02/05/2007), con atto stipulato il

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

//

- Misure Penali

//

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

//

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

//

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

- Iscrizioni



- **Pignoramenti**

pignoramento,

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo St [redacted] di Milano che interpellato dallo scrivente ha fornito le varie informazioni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 76,579

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 1.500,00

Alla data del 30/03/2023 non risultano spese condominiali insolte relative al Condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi effettivi a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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 manu-

tenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta presumibilmente all'inizio degli anni '30 del secolo scorso.

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie:

Immobile edificato antecedentemente al 1940.

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

presenza di un ripostiglio nella camera da letto, diversa posizione della porta della cucina, presenza di soppalco in una camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria, rimozione soppalco

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: € 3.000,00
- rimozione soppalco: € 1.500,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità:

* lieve diversa distribuzione interna (locale ripostiglio, porta cucina)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €1.400,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

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

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

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 al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

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

eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; 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.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

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

appartamento	mq.	86,50	100%	86,50
giardino	mq.	20,00	10%	2,00
balcone/scala est.	mq.	8,30	25%	2,08
cantina	mq.	24,00	25%	6,00
		138,80		96,58
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/01/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 992/2015

Descrizione: Piena proprietà di APPARTAMENTO al piano 2 di quattro locali, oltre cantina di pertinenza. CL. ENERG. G, 1

Indirizzo: Via Mario Giuriati 16 CAP 20129 Milano,

Prezzo: 700.000,00

Valore Ctu: 525.000,00

Prezzo Base d'Asta: 525.000,00

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 3.762,00

Valore massimo: 5.179,00

Note: Milano Zona Piola, Argonne, Corsica

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Osservatori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 2.950,00

Valore massimo: 5.000,00

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	96,6	€ 5.500,00	€ 531.190,00
Valore piena proprietà				€ 531.190,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

• VALORE LOTTO 001	€ 531.190,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 26.559,50
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 478.071,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 5.900,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)	0,00 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 445.611,50
arrotondato	€ 446.000,00

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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

* * * * *

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato a mezzo mail.

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

Con ossequio.

Parabiago/Milano li, 02/04/2023

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Rogito;
- 5) Bilancio consuntivo 2020/21 e riparto;
- 6) Dichiarazione amministratore;
- 7) Mail amministratore condominio;
- 8) Atti di fabbrica;
- 9) _____
- 10) Attestato registrazione contratto di locazione;
- 11) Perizia copia privacy;
- 12) Attestati invio perizia;