

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 488/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**
Custode Giudiziario: **Avv. Alberto Comaschi**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Baranzate (MI) Via Gradisca n. 11



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

1/15



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Baranzate, Via Gradisca n. 11

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio: 70 - Particella: 78 - Subalterno: 712;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo occupato senza titolo

3. Creditori

Corpo: A

Creditori Iscritti:



4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario al di fuori dell'esecutato

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 30.000,00

Prezzo da occupato: € 24.000,00



Lotto 001
(Appartamento con cantina)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Baranzate, Via Gradisca, al civico 11, definito nell'atto di provenienza come segue: "*appartamento a uso abitazione composto da un locale oltre servizi al piano terra, con annesso un vano di cantina al piano interrato*".

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED]



Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di BARANZATE come segue:

Intestati:

proprietario per la quota di 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 70, Mapp. n. 78, Sub. 712

Dati classamento:

Cat A/3, Classe 1, Consistenza 2,0 vani; superficie catastale: totale 29 m², totale escluse aree scoperte 29 m²; rendita € 123,95.

Indirizzo:

VIA GRADISCA n. 11 Piano S1 - T.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

pianerottolo comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

della cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune, vano scala comune, via Gradisca, altra proprietà.

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

non rilevate.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	BARANZATE
Caratteristiche zona:	Periferica/PERIFERIA.
Destinazione:	Produttiva
Tipologia prevalente:	Capannoni industriali
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (scuola dell'infanzia San Arialdo, scuola primaria Gianni Rodari, scuola materna Marco Polo), oltre all'Ospedale Sacco.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 500 m fino alla fermata della linea 560, con cui si raggiunge la stazione MM1 QT8. Il tempo stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 50 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	L'Autostrada dei Laghi dista circa 4 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso.
Il complesso immobiliare è di tipo economico. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, si presenta in discreto stato di manutenzione, mentre nelle parti comuni interne la manutenzione è scarsa.

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico.
Androne:	Rivestimento in piastrelle.
Scala interna:	Gradini in graniglia.
Ascensore:	Non presente
Portineria:	Non presente
Condizioni generali:	Sufficienti



2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al piano terra, composto da un unico locale oltre a bagno, con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni.

Si specifica che la cantina identificata sulla planimetria catastale attualmente risulta occupata da altre persone. Non è stato possibile identificare quale cantina sia attribuita all'unità immobiliare.

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

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Pittura.
Pavimenti:	Parquet laminato.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di scaldabagno autonomo a gas. Condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Non verificabile. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Non verificabile. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: non verificate.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, doccia). Condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute.



Impianto termico	Riscaldamento autonomo tramite impianto ad aria con split. Condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Autonomo tramite split.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere misto, residenziale e industriale, non lontana dal centro urbano.

2.5 Certificazione energetica

L'appartamento non risulta attualmente censito al catasto energetico. L'APE n. 1525000021612 è scaduto il 04/06/2022.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 28/02/2025 si è constatato che l'immobile è occupato senza titolo. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita trascrizione del 27/12/2005 - Registro Particolare 99873 Registro Generale 196007, Pubblico ufficiale MORSELLO SALVO Repertorio 50693/19655 del 12/12/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.



4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Il bene è pervenuto all'esecutato da :
l) nata a : l) il r), proprietaria in forza
di titoli ultraventennali.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 22/05/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 23/02/2025, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 27/12/2005 - Registro Particolare 53288 Registro Generale 196008, Pubblico ufficiale MORSELLO SALVO Repertorio 50694/19656 del 12/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

[redacted], a favore di [redacted], per la complessiva somma di Euro 220.000 (capitale di Euro 110.000) durata 25 anni.

Annotazione n. 24171 del 24/12/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

Ipoteca giudiziale iscrizione del 02/11/2017 - Registro Particolare 24382 Registro Generale 131224, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 12963 del 29/01/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; contro [redacted]

[redacted], a favore di [redacted], per capitale € 1.528,54, Totale € 2.172,04.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 03/05/2011 - Registro Particolare 28568 Registro Generale 49622, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO



Repertorio 4654 del 18/03/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED]

[REDACTED], a favore di

Pignoramento trascrizione del 27/05/2024 - Registro Particolare 49212
Registro Generale 68550, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 9442 del 11/04/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED]

[REDACTED], a favore di

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Enneci Sas con sede a Garbagnate
Milanese, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali e/o
supercondominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e
straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare
precedente che verranno, richieste dal Condominio
all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle
disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti
comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale
- Stato di funzionamento dell'impianto di riscaldamento
condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente



6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

rispondo alla Sua richiesta per punti :

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate : **43,48mm**
- Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare) : **circa € 800,00**
- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. **NON si chiede la posizione debitoria complessiva. € 956,77 per la gestione 2024; € 183,18 per il 2025**
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio :
- Eventuali problematiche strutturali

Chiedo inoltre:

- Copia del regolamento condominiale e supercondominiale : **Allegato**
- Stato di funzionamento dell'impianto di riscaldamento condominiale (mi è stato riferito non essere più attivo) : **l'impianto è autonomo per le singole unità immobiliari;**
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti : **No**
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente : **No**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione 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 (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'autorizzazione per la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Baranzate come Area B1 (Città moderna: isolati generalmente realizzati in attuazione dei precedenti PRG nella parte settentrionale del centro urbano residenziale, di alta densità fondiaria, caratterizzata da edifici prevalentemente in serie aperta, in linea o a torre, di altezza prevalente 6-7 piani fuori terra, e circoscritti episodi a cortina, con sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

- Abitabilità del 27/07/1956

CORPO: A

- Pratica 226/1987 ai sensi art. 26 L. 47/85 con cui si dichiarava "chiusura di una porta interna e apertura di altra su differente parete per fusione di n° 1 locale ad altra unità immobiliare".

Si è effettuata una prima richiesta di accesso agli atti tramite PEC il 30/12/2024 (prot. 23993/2024) e, dopo avere ricevuto telefonicamente da una addetta del Comune la richiesta di modificare la modalità per accedere alle pratiche, si è effettuata una seconda richiesta tramite portale del Comune di Baranzate (prot. 1437 in data 22/01/2025).

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme a quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia: si è riscontrato, infatti, che l'assetto distributivo interno è stato modificato, ingrandendo il bagno (al quale è stato annesso l'angolo cottura) ed eliminando la separazione tra ingresso e locale principale.

Tuttavia, se anche non vi fossero difformità rispetto all'ultimo titolo, l'appartamento non avrebbe comunque le caratteristiche previste per l'agibilità. Si segnala infatti che la superficie utile rilevata è pari a circa 26 mq, inferiore rispetto ai 28 mq previsti per un monolocale. Ciò è dovuto al fatto che la Pratica 226/1987 non riportava le verifiche edilizie inerenti all'unità immobiliare risultante dalla chiusura della porta interna generando, di fatto, un frazionamento illegittimo.

Si ritiene, in primis, che si debba ripristinare l'ultimo stato dichiarato dell'immobile, riportando il bagno alla dimensione originaria anche per incrementare i rapporti aeroilluminanti nel locale principale, che oggi non sono verificati.



Si può, successivamente, ipotizzare di usufruire delle possibilità previste dalla L. 105/2024 (c.d. "Salva Casa"), sia per quanto riguarda le tolleranze fino al 6%, sia per la dimensione minima dell'alloggio ridotta sino a 20 mq purché "sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari".

Sarà comunque necessario un confronto dettagliato con il Comune, anche viste le difficoltà interpretative della L. 105/2024.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme catastalmente.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	30,0	100%	30,0
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		34,0 mq. lordi		31,0 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.

9.2 Fonti di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2024, Comune di Baranzate, Zona Periferica/Periferia, codice zona D1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.450	1.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.400

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it (gennaio 2025). Comune di Baranzate, Zona Periferia.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni fascia media	-	1.178	1.641
Abitazioni 2 fascia	-	1.083	1.353

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto



l'appartamento oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.100,00 €/mq.**

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	31,0	1.100,00	34.100,00
				34.100,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 34.100,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 1.705,00
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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.139,95
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 1.500,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 4.344,95
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 29.755,05
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 23.804,04

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.000,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, <u>nel solo caso in cui esso fosse occupato</u> , si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 24.000,00



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.

10 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 28/02/2025
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Scheda catastale dell'immobile
- 11.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Pianta schematica con rappresentazione stato attuale
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.10 Regolamento di Condominio
- 11.11 Valori immobiliari di riferimento
- 11.12 Estratto PGT
- 11.13 Comunicazioni alle parti

Milano 14/03/2025

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

