

Allegato 11 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 127/2025

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Teodosio 60



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Teodosio 60

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 276, particella 234, subalterno 29

Stato occupativo

Corpo A: ad un primo sopralluogo il bene è risultato libero da persone ma saturo di cose, che ad un secondo sopralluogo sono poi state parzialmente rimosse, per quanto riguarda l'appartamento.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 4 allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 150.000,00

da occupato: € 128.000,00



LOTTO 1.

(Abitazione e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Teodosio 60, appartamento posto al piano secondo di due locali oltre servizi con di pertinenza solaio doppio al piano sesto.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.: _____.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 276, particella 234, subalterno 29**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq.

(escluse le aree scoperte 69 mq.), Rendita Euro 343,44

indirizzo: via Teodosio 60 – Milano (MI); piano 2-6

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/11/1981 Pratica n. MI0120842 in atti dal 01/03/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9900.1/1981)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Annotazioni:

- di immobile: porz. b - istanza n. 90920/04

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 276 - Particella 234

Unità immobiliare che ha originato il precedente

- dati identificativi: **Foglio 276, particella 234, subalterno 9**

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/11/1981 Pratica n. MI0120842 in atti dal 01/03/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9900.1/1981)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

mappale 194, altra proprietà n.10, enti comuni, mappale 233.

Del vano solaio:

solaio sub.3 e corridoio comune, cortile comune, altra proprietà sub. 10, enti comuni.



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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere CASORETTO a Milano (MI) posto a nord-est del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (buono), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (discreto); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 39 – 55 – 81 (autobus) entro 500 m.; fermata MM1- MM2 Loreto, MM2 Udine e MM2 Lambrate a circa 1 km.; stazione F.S. Lambrate entro 1 Km..

Collegamento alle reti tangenziali/autostradali: vicino al raccordo tangenziale A51 – Lambrate.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio storico di civile abitazione di 7 piani fuori terra e uno interrato costruito nei primi anni '30, quindi anteriormente al 1967.

Lo stabile si identifica quale corpo interno del corrispettivo civico sul fronte strada; si trova in uno stato di conservazione buono, e sebbene l'immobile sia classificato come di tipo economico, è equiparabile ad edifici di civile abitazione.

Superato l'androne di accesso del civico su strada, si può accedere al cortile interno da cui è raggiungibile l'edificio con il suo accesso alla scala pertinenziale nella quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura.

- struttura: muratura di mattoni, soffitti in pontrelles e cotto; copertura a doppia falda con struttura lignea e tegole marsigliesi.
- facciate: principale: bugnato di cemento al piano terra, e intonaco tinteggiato color rosa; presenza di fascia marcapiano e riquadrature intorno alle aperture; balconi con soletta in c.a. e decori e parapetti in ferro battuto.
- accesso principale edificio su strada: portone in legno con doppia anta a battente;
- accesso principale edificio interno su cortile: portone in ferro e vetro con doppia anta a battente;
- scale condominiali in c.a. rivestite in pietra con parapetti in ferro battuto e corrimano in legno; pianerottoli in seminato alla genovese;
- ascensore condominiale: porta esterna in ferro battuto;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano secondo.

Solaio pertinenziale doppio al piano sesto.

Appartamento.

- esposizione: singola verso ovest, su cortile interno;



- pareti: normalmente tinteggiate o con apposizione di carta da parati; in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di circa 1,80 m. e nell'angolo cottura sino ad un'altezza di circa 2,00 m.;
- plafoni: in gesso con modanature;
- pavimenti: in ceramica nel bagno; in piastrelle di graniglia negli altri locali;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera singola con persiane in legno e scuri interni in legno; nel bagno in ferro con vetrocamera singola, senza alcun oscuramento;
- porta d'accesso: doppia porta: portoncino esterno di sicurezza in legno; porta in legno interna;
- porte interne: in legno e vetro a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia; boiler elettrico per la produzione di acqua calda;
- impianto termico: condominiale con elementi radianti a pavimento;
- impianto di condizionamento: non presente;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, vasca, water e bidet;
- altezza dei locali: circa 3.30 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni sufficienti.

Nota:

Si segnalano tracce di infiltrazioni passate nell'angolo nord-ovest del locale attiguo all'ingresso e nel bagno nell'angolo in adiacenza al suddetto locale; i locali ad un primo sopralluogo sono risultati saturi di oggetti di ogni tipo, che ad un secondo sopralluogo, limitatamente all'appartamento, sono stati parzialmente rimossi; l'intero immobile versa in stato di abbandono, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Solaio:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: al rustico;
- plafoni: struttura a vista (orditura e tegole);
- condizioni generali della cantina: condizioni scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED non è stata rinvenuta nessuna certificazione APE in corso di validità.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da regolarizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Trasmessa ricevuta di deposito del 07/11/2022, al n. di prot. CIS-F205-009478-00-D, a cura dell'ing.



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/06/2025 e successivamente il 19/01/2026, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati da cose, ma liberi da persone.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 4, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 5).

4 PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di Milano in data 09/12/1981, numero di repertorio 14702/2627, trascritto a Milano 1 in data 08/01/1982, ai numeri 681/539.

Attualmente il sig. _____ risulta deceduto in data 08/06/2025 (Allegato 7).

Nota:

_____ risulta aver contratto matrimonio con la signora _____ in data 04/04/2025, in regime di separazione di beni. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità a seguito della morte dell'esecutato.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Ante ventennio i beni erano già di proprietà del sig. _____, che con l'atto di compravendita sopra citato ne faceva acquisto dal sig. _____.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 8)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott. _____, notaio in Lecco (LC) alla data del 24/02/2025, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 8) alla data del 15/01/2026 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**
Nessuna.



– **Pignoramenti.**

Pignoramento del 08/01/2025 numero di repertorio 51, trascritto a Milano 1 in data 19/02/2025, ai numeri 10624/7734, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____ e di _____.

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

5.3 Immobili realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

Da quanto è stato possibile visionare, non si tratterebbe di immobili realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ con sede in _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 9):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 37,03

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2024/2025, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie medie annue di gestione immobile Euro 1.570 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - gestioni precedenti - saldo a debito Euro 3.170,00 circa
- Cause in corso: dato non trasmesso.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. att. C.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno, per quanto visionato.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune



di Milano in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) – Tessuti Urbani Compatti a cortina (Art. 21.2); sensibilità paesaggistica alta; fattibilità geologica di classe II.

L'immobile risulta sottoposto a vincolo in quanto:

- Area di particolare tutela dell'inquinamento luminoso (aree intorno agli osservatori astronomici (art. 9.3))

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 10)

Sono stati reperiti gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Milano:

- Numero pratica: n. / 1934
Intestazione: fratelli
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: Costruzione di fabbricato di civile abitazione
Presentazione del 18/01/1932
Nulla osta rilasciato in data 05/02/1932
Richiesta abitabilità in data 27/09/1932 Prot. 30753 del 28/09/1932, rilasciata in data 16/02/1934, n. 197, atti 42311/7927/1933.

Non sono state rinvenute pratiche relative a modifiche successive, benché l'aspetto attuale dell'edificio, non sia del tutto rispondente alle ultime pratiche rinvenute (dettagli prospetti, andamento scala interna).

Inoltre, la ricerca di eventuali pratiche edilizie nel decennio 1971-1981 relative a modifiche interne che hanno portato all'attuale subalterno, con frazionamento e fusione di vani, ha dato esito negativo. L'attuale suddivisione interna è quasi del tutto corrispondente agli atti di fabbrica.

7.2 Conformità edilizia.

Le uniche pratiche reperite e messe a disposizione sulla piattaforma InPratica non sono del tutto corrispondenti allo stato riscontrato all'atto del sopralluogo.

Le difformità riguardano le parti comuni (alcuni dettagli della facciata sono stati modificati ed il senso di percorrenza delle scale è opposto) e l'immobile (è stato eliminato il setto con la porta che disimpegnava il soggiorno/angolo cottura ed è stato inserito un soppalco in quota sopra l'angolo cottura; inoltre la nicchia adiacente alla porta è di pertinenza dell'alloggio e non dell'unità adiacente come indicato nelle piante), nonché le sue pertinenze (i due solai attigui sono stati uniti mantenendo un accesso unico e tamponando l'altro ingresso).

Non essendo state reperite pratiche edilizie per successive modifiche, non se ne dichiara in questa sede la conformità.

In questa sede non verranno considerate le difformità riguardanti le parti comuni, la cui sanatoria sarà, in caso, di spettanza al condominio.

Per il rispetto delle normative attuali, poiché da un secondo sopralluogo i locali sono stati parzialmente sgombrati e le porte sono state tutte rimosse, sarà necessario reintrodurre i serramenti interni di divisione tra i locali.

L'immobile risulta sanabile con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00 circa

Onerario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere e materiali: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 4.100,00 circa



Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, nonché le opere atte alla risoluzione delle infiltrazioni riscontrate.

Nota:

Le valutazioni sono basate unicamente sulla documentazione messa a disposizione dal Comune sulla piattaforma InPratica a seguito della richiesta effettuata per via telematica, come da pratiche allegate, della cui completezza non ci si assume la responsabilità.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, come già esplicitato nel paragrafo precedente, sono state riscontrate difformità riguardanti l'immobile (viene indicato un serramento a chiusura dell'angolo cottura, non presente e la nicchia in prossimità della porta non compare), nonché le sue pertinenze (i due solai attigui sono stati uniti mantenendo un accesso unico e tamponando l'altro ingresso).

Per tali motivazioni, non se ne dichiara in questa sede la conformità.

Secondo la normativa attuale, procedendo al corretto riaccatastamento, sarà necessario accatastare separatamente appartamento e solaio, con l'assegnazione per quest'ultimo di un nuovo subalterno.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la copiosa presenza di oggetti accatastati, in aggiunta al confronto con la pianta catastale con la sua scala metrica, la superficie catastale risulterebbe sensibilmente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo e la verifica.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (appartamento e solaio).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- presentazione nuovo DOCFA;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento piante catastali € 800,00 circa
- Tributi € 210,00 circa

Oneri Totali: **€ 1.010,00** circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative 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/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:

| Destinazione | Superficie lorda (mq) | Coefficiente mercantile | Superficie omogeneizzata |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Appartamento | 50,00 | 100% | 50,00 |
| balcone | 2,20 | 25% | 0,55 |
| solaio | 30,00 | 20% | 6,00 |
| | 82,20 | | 56,55 |
| | mq lordi | | mq commerciali |



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2025 – zona D12 – periferica – PIOLA/ARGONNE/CORSICA
 - quotazioni da Euro 2.700 a Euro 3.200 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale
 - Requot
 - Periodo: 2026, Milano – zona periferica – Piola, Argonne, Corsica
 - valore di compravendita prezzo min. € 2.130/ prezzo max. € 2.455(Euro/mq)
 - Borsino Immobiliare
 - Periodo: 20256, Milano – zona semicentrale – Piola, Argonne, Corsica
 - valore di compravendita prezzo min. € 3.140 / prezzo max. € 3.650 (Euro/mq)
 - Real Advisor
 - Periodo: 2025, Milano – Piola, Argonne, Corsica
 - valore di compravendita prezzo min. € 4.485 / prezzo max. € 5.030 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari in zona (immobili residenziali in buone/ottime condizioni, nelle vie limitrofe):
quotazioni di vendita prezzo min. € 4.200/ prezzo max. € 5.900 (Euro/mq)
 - Aste giudiziarie (in zona)(immobili da ristrutturare/ristrutturati)
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.800/ prezzo max. € 4.000 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

Tenendo conto di quanto esposto sinora, nonché delle condizioni in cui si è presentato l'immobile durante le ispezioni peritali, si attribuisce il seguente valore:

| <u>destinazione</u> | <u>Categoria catastale</u> | <u>Superficie omogeneizzata</u> | <u>Valore mq (Euro)</u> | <u>Valore complessivo (Euro)</u> |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Appartamento con solaio | A3 | 57,00 | 2.900,00 | 165.300,00 |
| | | Valore complessivo dell'intero | TOTALE | 165.300,00 |

9.3 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, nonché per



l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Da cui ne segue che:

➤ **Sul valore stimato complessivo del bene:**

| | |
|--|-------------------|
| Valore stimato dell'intero (arrotondato) | 165.300,00 |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi | 8.265,00 |
| Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente | 4.100,00 |
| Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate) | 3.140,00 |
| Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u> | 150.000,00 |
| Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u> | 128.000,00 |

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 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Si segnala una sensibile difformità della metratura dell'alloggio.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 14/01/2025

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.



4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Certificati anagrafe.
8. Ispezioni ipotecarie.
9. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
10. Pratiche edilizie reperite.

