TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

•••

versus

••• •••

Ruolo generale
2.425/2016

Giudice: dottoressa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE.

Data dei sopralluoghi, 04.04.2018.
Data della redazione del presente documento, 06.07.2018; data della stima 06.07.2018

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi
Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083
Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506
Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018
C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3
telefono 02.89407423
e-mail: alessuber@gmail.com; ubertazzi.10083@oamilano.it

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 22, M. 218, S. 118, un immobile tipo appartamento al quinto piano della scala B, con cantina al piano seminterrato, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale Euro 262,10.

Bene.

Via IV Novembre 51, scala B, piano quinto e piano seminterrato a Corsico (MI).

Lotto unico.

F. 22, M. 218, S. 118.

Stato di possesso.

Libero ai fini della procedura, occupato dal proprietario con la moglie e i tre figli.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato è visitabile: infatti, all'interno dell'androne, una rampa permette di superare il dislivello che consente di raggiungere la quota dell'ascensore; l'appartamento non è nemmeno visitabile: infatti, l'ingresso al bagno è preceduto da un leggero dislivello; è tuttavia adattabile con opportuni lavori (moderatamente onerosi).

Creditori iscritti.

… …
… …
… …

Comproprietari.

Oltre a ... ..., nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzo.

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,
Euro 71.000 (valore arrotondato)

ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano. Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità; si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.
L'accesso ai beni è avvenuto in accordo con il custode e con gli occupanti.
Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

BENE IMMOBILE SITO A CORSICO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di un **appartamento** al quinto piano con cantina al piano seminterrato, avente accesso dalla scala B del civico 51 di via IV Novembre a Corsico (MI), il tutto cosi censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 22, Mappale 218, Subalterno 118**, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale Euro 262,10.

1.1 Intestazione.

- ... ..., nato a ... ..., celibe al momento dell'acquisto come sembra dall'Atto di provenienza allegato, residente in ... ..., cittadino ... ..., per il diritto della piena proprietà in ragione del 100/100.

1.2 Descrizione dell'unità al N.c.e.u.

F. 22, M. 218, S. 118, un immobile tipo appartamento al quinto piano della scala B, con cantina al piano seminterrato, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale Euro 262,10.

1.3 Coerenze dell'unità, da Nord, in senso orario.

- Appartamento al quinto piano: cortile comune; cortile comune; altra proprietà immobiliare; spazi comuni e altra proprietà immobiliare.
- Cantina al piano seminterrato: cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso; enti comuni.

Coerenze da atto di provenienza[1].

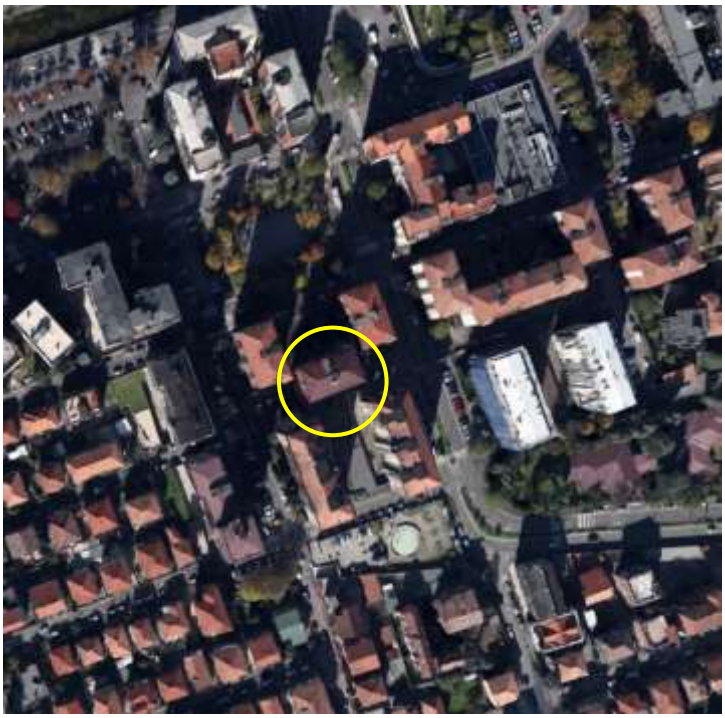
- Appartamento al quinto piano: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; vano scale e proprietà di terzi.
- Cantina al piano seminterrato: cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso; enti comuni.

[1] Non sono da Nord in senso orario.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

Appartamento al quinto piano con cantina al piano seminterrato, ...



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza le posizioni dell'unità oggetto di valutazione.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Caratteristiche del comune	Corsico è un comune ubicato a Sud-Ovest della città di Milano, facente parte della città metropolitana. L'origine del nome Corsico risulta incerta, qualcuno sostiene che il nome derivi da Correre delle acque di cui era ricco il territorio, prima della realizzazione del Naviglio Grande che attraversa il comune; altri sostengono che il nome derivi dall'aggettivo Icus, di un nome Romano. La nascita del comune è databile attorno al 1200, nasce come piccolo borgo agricolo, di cui mantiene la connotazione fino alla seconda metà dell'800, anni in cui la sua economia si trasforma parzialmente in casearia. Oggi Corsico è un comune di più di 30.000 abitanti, a destinazione prevalentemente residenziale, collocato tra l'edificato e ampie aree destinate a verde agricolo.
Caratteristiche delle zone limitrofe.	I Comuni limitrofi presentano caratteristiche molto simili a Corsico: principalmente destinati a residenza, presentano piccole aree industriali e sono circondati da ampie aree a verde agricolo.
Servizi offerti dalla zona	Il comune di Corsico è caratterizzato dal passaggio del Naviglio Grande, che pone in continuità l'edificato del comune con quello della città di Milano, luogo attrattivo e molto utilizzato per il tempo libero dai suoi abitanti. Il comune è dotato di tutti i servizi, scuole di ogni grado e di due parchi: Parco della Resistenza e Parco Verdi.
Collegamenti pubblici.	Corsico è ben collegata alla città di Milano tramite la strada Statale Vigevanese (SS 494) e via Ludovico il Moro, che costeggia il Naviglio Grande. Corsico è dotato di una stazione ferroviaria che collega il comune con la città di Milano da un lato, con Abbiategrasso e Mortara dall'altro. Il comune è ben connesso al centro di Milano anche tramite una linea di autobus, che percorre via Ludovico il Moro. Di recente (aprile 2017) è stata ideata una linea di traghetti che permette a gruppi di persone di navigare il Naviglio, con partenza nei pressi della Darsena, permette di raggiungere Gaggiano; questo aspetto vuole

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

essere uno dei punti di partenza per la riqualificazione del comune.

Potenzialità

Il comune di Corsico è posto in continuità con la città di Milano; è l'ideale, quindi, per chi desidera abitare all'esterno della città ma al contempo raggiungerla velocemente. Il comune, inoltre, affaccia sul Naviglio grande, luogo ideale per il tempo libero, specialmente per chi pratica attività sportive all'aperto.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 04.04.2018; in tale occasione, anche grazie alla presenza del custode, l'avvocato Maria Grazia Laterza è stato possibile, visionare l'appartamento e la cantina di pertinenza: l'immobile è risultato libero e "libero ai fini della procedura", ma abitato, arredato e ingombro di cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

In data 06.07.2018 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate circa la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'attuale dante causa come locatario; tale richiesta non è ancora stata "evasa".

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.

25.05.2006 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Rettifica di intestazione all'attualità numero 68.969.1/2006, protocollo n MI0569844, voltura in atti dal 28.09.2006, Repertorio numero 96.933, Pubblico ufficiale Franco Novelli, notaio in Milano (MI).

01.06.2006 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 25.05.2006, Registro particolare 8.603, Registro generale 96.934, Pubblico ufficiale Franco Novelli, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 96.933 del 01.06.2006, immobili siti in Corsico (MI).

- Atto di compravendita numero 43.398.1/2006 del 25.05.2006, in autentica di Franco Novelli, notaio in Milano (MI), in cui ... ..., ..., C.f. ... ..., coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarando al momento della compravendita che quanto trasferito è bene personale per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, vendeva a ... ..., nato a ... ..., celibe al momento dell'acquisto, cittadino ... ..., residente al momento della compravendita in via Breda 24 A a Sesto san Giovanni (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 100/100, numero di repertorio 96.933, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 01.06.2006 - Registro particolare 8.603, Registro generale 96.934.

01.06.2006 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Registro particolare 19.417, Registro generale 84.058, Pubblico ufficiale Franco Novelli, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 96.934/8.603 del 25.05.2006, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 01.06.2006, Registro particolare 19.417, Registro generale 84.058, immobili siti in Corsico (MI).

Ipoteca volontaria a favore di Banca di Roma S.p.a. (oggi Unicredit S.p.a.) e contro

- ... ..., nato a ... ... celibe, cittadino ... ..., residente al momento della compravendita in via Breda 24 A a Sesto san Giovanni (MI), per la quota di piena proprietà pari a 100/100 e
- … …, nata a … …, in … … il … … , C.f. … …, coniugata in regime di separazione dei beni, come parte mutuataria ma non datrice di ipoteca, per il valore di Euro 290.000,00 a

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

garanzia di un finanziamento di importo di Euro 145.000,00 concesso in data 25.05.2006 con atto a rogito di Franco Novelli, notaio in Milano (MI); la durata del muto era prevista di anni 25.

4.2.2. Pignoramenti.

03.11.2016

- Pignoramento numero 37, (derivante da Decreto ingiuntivo numero 25.243/2006, numero di Registro generale 33.251/2016 emesso dal Giudice di Pace di Milano il 30.05.2016, depositato il 01.06.2016) del 11.10.2016, notificato il 04.07.2016, Pubblico ufficiale, Giudice di Pace di Milano, numero di repertorio 45.467 del 11.07.2016, trascritto il 03.11.2016 ai numeri 78.740/124.195 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore del ... ... e contro ... ..., nato a ... ..., celibe al momento dell'acquisto come sembra dall'Atto di provenienza allegato, cittadino ... ..., residente in ... ..., per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 100/100.
  Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

Società che amministra: Racal S.r.l, con sede in via Francesco Merli 9 a Corsico (MI)
C.f. e P. I.v.a. 07664090961, tel. 02 45109358 - fax 02 45107161
e-mail: internet@studioracal.com

- Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile: circa Euro 1.700;
- Spese straordinarie annue di gestione dell'immobile, anni 2015-2017: nessuna.
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- Arretrati a carico del proprietario di gestione dell'immobile dal 01.05.2016 al 30.04.2017: Euro 1.360,38.
- Arretrati a carico del proprietario di gestione dell'immobile dal 01.05.2017 al 30.04.2018: Euro 1.704,25.
- Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia (giugno 2018): Euro 10.518,58.
- Ripartizione millesimale dell'appartamento: millesimi 9,89.
- Ripartizione millesimale delle parti comuni: millesimi 9,89.
- Il condominio non possiede caldaia propria ma è allacciato alla rete di teleriscaldamento, la società che gestisce il riscaldamento è la Riesco S.r.l, con sede in via Giannone 3 a Settimo Torinese (TO), tel. 011 0243459.

Ci sono in essere altre procedure esecutive nei confronti di altri condomini.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.
4.3.1. Conformità urbanistico.

Immagine 3. Stralcio dalla tavola del P.G.T., Piano delle Regole: PdR7.02 _ Piano delle Regole

Con Deliberazione di adozione della Giunta comunale 31 del 12.10.2011
è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT) adottato con Deliberazione 6 del 27.03.2012.

PGT - Vincoli

Immagine 4. Zona di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

PGT - Piano delle regole - ambiti
Tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale ad alta intensità.

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.
Il bene non è conforme alla scheda catastale in quanto non è rappresentato il secondo balcone di pertinenza dell'unità confinante e diverso è l'accesso al bagno e assente è il tavolato che chiude il soggiorno rispetto all'ingresso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.
Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
6.1 Attuali proprietari
Dal 25.05.2006 ad oggi.

- ... ..., nato a ... ..., celibe, residente in ... ..., cittadino ... ..., per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 100/100.

Provenienza.

- Atto di compravendita numero 43.398.1/2006 del 25.05.2006, in autentica di Franco Novelli, notaio in Milano (MI), in cui ... ..., ..., C.f. ... ..., coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarando al momento della compravendita che quanto trasferito è bene personale per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, vendeva a ... ..., nato a ... ..., celibe al momento dell'acquisto, cittadino ... ..., residente al momento della compravendita in via Breda 24 A a Sesto san Giovanni (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 100/100, numero di repertorio 96.933, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 01.06.2006, Registro particolare 8.603, Registro generale 96.934.

Dal 31.07.1992 al 25.05.2006.

- ... ..., ..., C.f. ... ..., coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiara al momento della compravendita che quanto trasferito è bene personale, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Corsico (MI). La fase di proprietà di ... ... manca sulla visura storica dell'immobile. Nell'elenco delle trascrizioni figura una "rettifica di intestazione" all'attualità autenticata dal notaio che ha pochi giorni dopo ha stipulato l'atto di compravendita; probabilmente si tratta della rettifica di intestazione a ... .

Provenienza.
Atto di compravendita del 31.07.1992, in autentica del notaio Pasquale Matarrese, notaio in Milano (MI), in cui ... ..., nato a ... ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, vendeva a ... ..., ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, numero di repertorio 57.963, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 12.08.1992, Registro particolare 48.415, Registro generale 68.399.

Dal 03.10.1972 al 31.07.1992.

- ... ..., nato a ... ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100.

Provenienza.

- Atto di compravendita numero 48.190.1/1972 del 03.10.1972, in autentica del notaio G. De Carli, notaio in Milano (MI), in cui S.r.l. Cooperativa Edilizia Edera, con sede a Milano, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, vendeva a ... ..., nato a ... ..., C.f. ... ..., per il

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, numero di repertorio127.833, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 23.10.1972.

Fino al 03.10.1972.

- S.r.l. Cooperativa Edilizia Edera, con sede a Milano per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato, in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione, fa parte di un progetto più ampio che riguarda l'edificazione di tre corpi di fabbrica distinti e simili tra loro, disposti su un lotto rettangolare "a C", tra le vie IV Novembre, Della Resistenza e Montello, configurando al centro un ampio cortile comune.
Due dei fabbricati sono disposti lungo i lati corti del lotto, in cortina rispetto alle vie Montello e Della Resistenza ed uno (quello in cui si colloca l'unità in oggetto della relazione) in arretramento rispetto alla via IV Novembre e parallelo alla stessa.
L'intero lotto presenta una recinzione in ferro verniciato di rosso, il cui accesso pedonale principale è da via IV Novembre, affiancato da accesso carrabile con cancello elettrico; un secondo accesso carrabile è possibile in via Montello.

Gli edifici appartenenti alla lottizzazione presentano uno sviluppo planimetrico semplice rettangolare e un'altezza di nove piani fuori terra oltre ad un livello seminterrato; i fabbricati hanno coperture a falde.
La distribuzione ai piani avviene attraverso un vano scala centrale, areato, fronteggiato da vano ascensore; ogni pianerottolo distribuisce a quattro appartamenti per piano, e al piano seminterrato alle cantine e alle autorimesse.
I prospetti presentano un disegno ricercato e riconoscibile; quelli relativi ai lati lunghi presentano finestrature allineate verticalmente ad ogni livello.

Sulle facciate in corrispondenza dei lati lunghi si nota il ritmo dei pieni e dei vuoti evidenziato dagli arretramenti in corrispondenza dei balconi trapezoidali; il rivestimento di facciata è alternatamente in mattoni "faccia a a vista", in piastrelle ceramiche e intonacato e tinteggiato nei toni del beige; i prospetti corrispondenti ai lati corti sono più semplici, presentano la sovrapposizione verticale di finestrature e finitura alternativamente a mattoni "faccia a vista" e a intonaco, anch'esso sui toni del beige.
Le facciate nel complesso richiedono manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si accede al cortile interno tramite un portoncino in ferro verniciato di rosso, coperto da una pensilina in acciaio e plexiglass, sotto la quale sono posizionati i citofoni.
Il cortile interno presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento e spazi lasciati a verde, ben curati; all'interno dello spazio, accanto al cancello, un piccolo edificio ad un livello raccoglie lo spazio portineria, richiamando con la finitura i fabbricati del complesso.
Si accede alla scala B, attraverso un portoncino in pvc bordeaux e vetro, accanto al quale sono ripetuti i citofoni, che consente l'accesso ad un piccolo androne, in cui sono collocate le cassette postali; l'androne presenta pavimentazione e rivestimento in pietra naturale, come le scale che collegano i vari livelli e i pianerottoli. Una rampa a scivolo consente di superare il dislivello necessario per impiegare l'ascensore, pertanto l'edificio risulta visitabile.

L'appartamento è al quinto piano; vi si accede tramite un portoncino blindato con finitura in legno. Dal piccolo ingresso si accede al soggiorno; un disimpegno consente l'accesso a cucinotto, bagno e camera da letto. L'appartamento è

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

dotato di un balcone, accessibile dal soggiorno. Il bagno presenta un piccolo dislivello al suo interno, probabilmente dovuto al passaggio degli impianti.
L'appartamento presenta riscontro d'aria indiretto e non contrapposto.
Il bagno è aerato e illuminato naturalmente.
I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, con zoccolino in legno, fatta eccezione per la pavimentazione della camera da letto che, invece, è in piastrelle di graniglia; i serramenti sono in pvc con oscuranti del tipo tapparelle in pvc; le porte sono in legno tamburato. Il riscaldamento è condominiale (teleriscaldamento); il calore è diffuso mediante radiatori disposti in ogni ambiente; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scada-acqua autonomo collocato all'interno del cucinotto; non vi è impianto di aria condizionata. Il contatore del gas è in cucina mentre il contatore elettrico è all'ingresso; il citofono è con funziona solo audio. Nel complesso l'appartamento richiede interventi di manutenzione ordinaria e di attualizzazione di impianti e finiture.

La cantina è collocata al piano seminterrato; vi si accede dal cortile interno, tramite scala in cemento armato aperta; il portoncino è in ferro verniciato di verde a sbarre, la pavimentazione è in cemento.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	*Con riferimento al corpo unico*	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno alternatamente a mattoni a vista, intonacato e tinteggiato nel colore beige e rivestimento in piastrelle ceramiche nei toni del rosso e del beige.	le facciate necessitano di manutenzione
Copertura	Copertura a falde con manto in tegole.	non verificabile
Portone di ingresso	Cancello pedonale e carrabile di ingresso al complesso in ferro verniciato. Portone di ingresso alla scala in Pvc e vetro.	in buone condizioni e funzionanti.
Parti comuni interne e esterne	Cortile con pavimentazione in autobloccanti in cemento e aiuole lasciate a verde, androne con pavimentazione e rivestimento in pietra naturale, come i rivestimenti delle scale e le pavimentazioni dei pianerottoli.	in buone condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Citofonico	Tipo audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	Assente (verifica presso il CENED)	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente .	funzionante

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	Necessitano di manutenzione ordinaria
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	Necessitano di manutenzione
Pavimenti	in piastrelle di ceramica in tutti i locali, fatta eccezione per la camera da letto che presenta pavimentazione in piastrelle di graniglia.	Necessitano di manutenzione
Rivestimenti	in bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.	in discrete condizioni
Serramenti interni	Porte in legno tamburato.	in discrete condizioni
Portoncino di ingresso	Principale: con semplice blindatura e pannelli interni impiallacciati in legno tipo ciliegio.	in buone condizioni
Serramenti di facciata	Serramenti in PVC con vetro camera, con oscuramenti del tipo tapparelle in PVC	in discrete condizioni
Bagno	Fornito di quattro apparecchi (vasca) e attacco lavatrice.	in discrete condizioni
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato all'interno dell'unità immobiliare, in cucina.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio	funzionante
A.P.E.	Assente (verifica presso il CENED)	
Riscaldamento	Condominiale; acqua calda sanitaria prodotta da scaldaacqua collocato all'interno della cucina. All'interno dell'unità sono presenti radiatori in ghisa.	funzionante

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

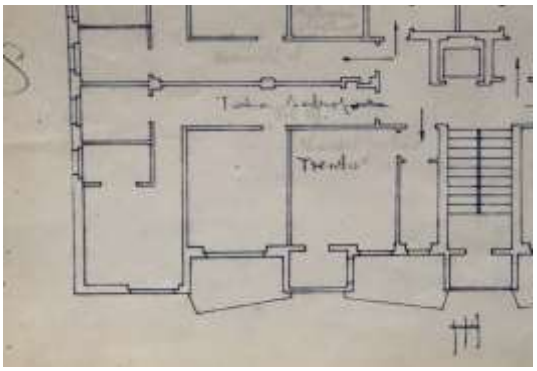
8. ATTI DI FABBRICA.

In data 18.04.2018 si è fatta richiesta di accesso agli atti. Come si evince dall'Atto di provenienza allegato, si tratta di una costruzione iniziata anteriormente al 01.09.1967.
Il giorno 11.06.2018 si è fatto accesso presso gli archivi del comune di Corsico; si sono visionati diversi fascicoli, tuttavia non si è ritrovato il Certificato di agibilità ma solo l'Istanza per ottenerlo.
Il tecnico comunale ha precisato che sarebbe possibile richiederla solo a livello condominiale. Inoltre, la planimetria del "piano tipo" allegata al permesso di costruire risulta essere leggermente diversa da quella catastale (in quanto non è rappresentato il secondo balcone di pertinenza dell'unità confinante e diverso è l'accesso al bagno e assente è il tavolato che chiude il soggiorno rispetto all'ingresso); parlando con il tecnico comunale, inoltre, si è convenuto che sarebbe necessaria una sanatoria per quanto riguarda l'intero fabbricato ma che data la difficoltà in tal senso, sarebbe, comunque, opportuna una sanatoria anche solo per l'unità immobiliare. La sanatoria comporterebbe il pagamento di una sanzione di Euro 1.000 oltre ai diritti di segreteria forfettariamente quantificabili in Euro 80 oltre alle spese professionali.
L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio al progetto autorizzato. Si segnala che nell'Atto di provenienza allegato, viene espressamente precisato che l'immobile era conforme a quanto a suo tempo autorizzato e che, in caso di evidenza di difformità che si dimostrino essere precedenti l'atto di compravendita, parte venditrice si sarebbe fatta carico di ogni onere e spesa derivante dalle eventuali inosservanze alla normativa, esonerando la parte acquirente (l'attuale proprietario) da eventuali inosservanze alla normativa (n.d.r 47/85).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione fa parte di un intervento più ampio: l'edificazione di tre fabbricati di civile abitazione con sottostanti negozi (oggi abitazioni) di nove livelli fuori terra e un seminterrato su un lotto di forma rettangolare, compreso tra le vie: IV Novembre, Piave (in realtà il lotto affaccia su via Della Resistenza) e Montello nel Comune di Corsico (MI).
Dalla visione degli Atti di fabbrica si apprende che:

- la pratica edilizia che riguardava la costruzione dei tre fabbricati sopra citati è la 73/1962, a nome della Società Immobiliare Trento S.p.a., con amministratore il geometra Alfonso Bedeschi, residente in via Carroccio 8 a Milano.
- La *Domanda di costruzione* è stata presentata il 02.03.1962 e nella medesima data è la ricezione da parte del tecnico comunale, dell'ufficiale sanitario e della Commissione edilizia (riesame del 11.06.1962).
- La *Concessione edilizia* è la 6.655 del 23.06.1962, seguita alla domanda da parte della Società Immobiliare Trento S.p.a. del 08.06.1962.
- Il *Permesso di agibilità* è datato al 28.06.1963, rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale di Corsico (MI).
- La Denuncia delle opere in calcestruzzo è la 7.703 del 04.07.1962; il Certificato di collaudo finale delle strutture è datato al 10.12.1963 e firmato dall'Ingegnere Eugenio Carini, domiciliato in via Abbondio Sangiorgio 12 a Milano, che effettuava il sopraluogo il 28.09.1963 e il successivo collaudo il 05.10.1963.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb



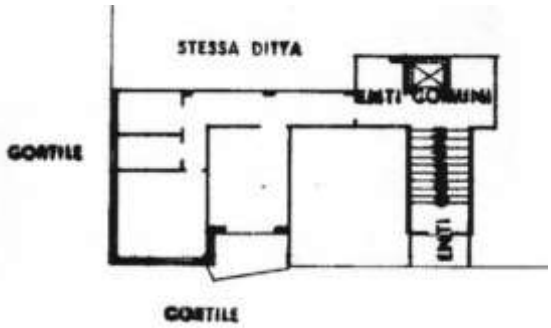


Immagine 6 e 7. Confronto tra la planimetria allegata agli Licenza di costruzione, a sinistra e la Planimetria catastale, a destra.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto" così identificato e costituito:**
F. 22, M. 218, S. 118, un immobile tipo appartamento al quinto piano, con cantina al piano seminterrato, scala B, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale Euro 262,10.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

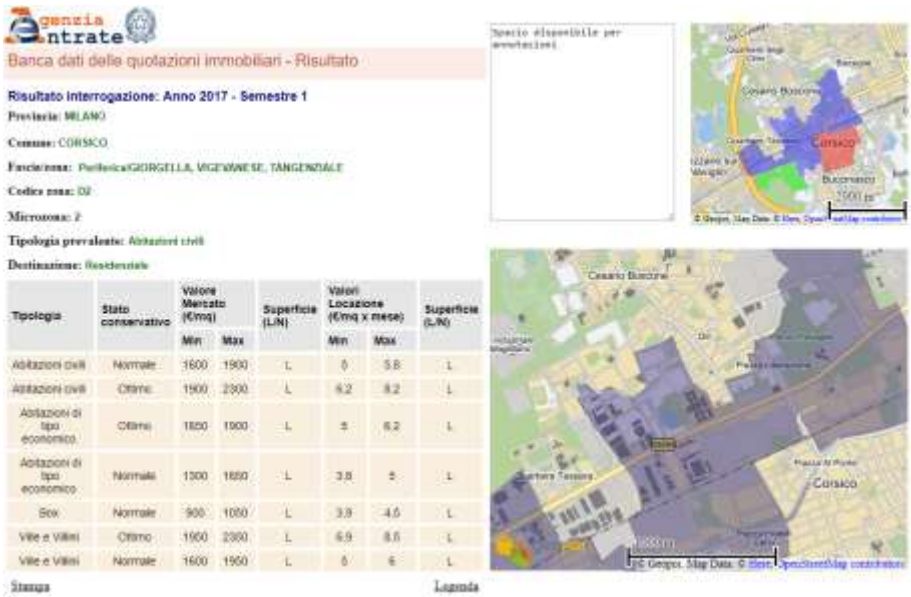
Inoltre si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico, è quello **residenziale**, trattandosi di immobile posto all'interno di un condominio in un piano alto, con cantina e con una impostazione tipologica favorevole alla residenza (riscontro d'aria, dimensione adeguata dei locali di abitazione, dotazione minima di standard).

Non si considera, quindi, alcun valore di trasformazione poiché l'attuale destinazione d'uso è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona (qui residenziale), si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerano l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili analoghi.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è inoltre possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla ***Agenzia del Territorio della Provincia di Milano*** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	1900	L	5	5.8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2300	L	6.2	8.2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	1900	L	5	6.2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1650	L	3.8	5	L
Box	Normale	900	1050	L	3.9	4.5	L
Ville e Villini	Ottimo	1900	2300	L	6.9	8.5	L
Ville e Villini	Normale	1600	1900	L	5	6	L

Stampa Legenda

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "economico"[2] in stato normale <u>a destinazione residenziale</u>, sono compresi tra **Euro/mq 1.300 e Euro 1.650**.

Comune » Corsico

Tipologia: Compravendita Locazione

Zona:

Periferia

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.100	2.400
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.350	1.800
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (€/mq)	1.050	1.400
Box (€/corpo)	13.000	16.000
Negozi (€/mq)	1.550	1.650
Uffici (€/mq)	1.700	1.800
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	400	500
Capannoni vecchi (€/mq)	250	300

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di valori compresi tra **Euro/mq 1.050 e 1.400** per immobili <u>a destinazione abitativa vecchi (o da ristrutturare).</u>

Inoltre, si sono considerate le quotazioni desunte dal Borsino immobiliare che riportano un valore per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare tra **Euro/mq 1.036 e 1.081.**

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

		Fascia media			Fascia media		Tasso capitalizzaz.
		1.621			4,1		3,0%
		2.139			5,9		3,3%
		1.216			3,2		3,1%
		1.306			3,2		2,9%
		1.756			4,1		2,8%
		1.058			2,3		2,6%

Al valore derivato si sono poi applicate le consuete **riduzioni** dovute ad eventuali spese condominiali arretrate, alle eventuali regolarizzazioni necessarie, come indicate in tabella.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Borsino immobiliare.
- www.immobiliare.it /Trovocasa - Corriere della Sera.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

9.3 Valutazione corpi.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di un **"lotto unico"** costituito da 1 unità immobiliare con la cantina di pertinenza:

F. 22, M. 218, S. 118, un immobile tipo appartamento al quinto piano, con cantina al piano seminterrato scala B, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte 48 mq, rendita catastale Euro 262,10.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi portici terrazzi	coefficiente mercantile	vani accessori	coefficiente mercantile	somma commerciale	somma netta
	mq	mq	mq		mq		mq	mq
F. 22 M. 218 S.118 appartamento con cantina	45,65	38,65	4,25	0,30	7,13	0,25	48,71	41,71

Il lotto non può essere diviso.

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Vendita.	somma commerciale	somma netta	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
	mq	mq							
F. 22 M. 218 S.118 appartamento con cantina	48,71	41,71	1.300,00	1.650,00	1.050,00	1.400,00	1.058,50	1.650,00	80.367,38
Riduzioni									
Regolarizzazione catastale - edilizia									2.080,00
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)									3.064,63
Riduzione del valore del 5%									4.018,37
Totale riduzioni e adeguamenti									**9.163,00**
Valore ridotto									**71.204,38**

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, **Euro 71.000 (arrotondato).**

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto
Arch. Alessandra Ubertazzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA UBERTAZZI
architetto
10083

Milano 06.07.2018

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

ALLEGATI.

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
10.3 Rilievo fotografico.
10.4 Documentazione catastale (allegato separato).
10.5 Atti di fabbrica.
10.6 Atto di provenienza.
10.7 Visura catastale storica.
10.8 Visure in conservatoria.
10.9 Spese condominiali.
10.10 Verifica dell'esistenza di contratti di locazione aventi il proprietario come dante causa.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

25.05.2006 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Rettifica di intestazione all'attualità numero 68.969.1/2006, protocollo n MI0569844, voltura in atti dal 28.09.2006, Repertorio numero 96.933, Pubblico ufficiale Franco Novelli, notaio in Milano (MI).

01.06.2006 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 25.05.2006, Registro particolare 8.603, Registro generale 96.934, Pubblico ufficiale Franco Novelli, notaio in Milano (MI), Numero di repertorio 96.933 del 01.06.2006, immobili siti in Corsico (MI).

Atto di compravendita numero 43.398.1/2006 del 25.05.2006, in autentica di Franco Novelli, notaio in Milano (MI), in cui ... ..., ..., C.f. ... ..., coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarando al momento della compravendita che quanto trasferito è bene personale per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, vendeva a ... ..., nato a ... ..., celibe al momento dell'acquisto, cittadino ... ..., residente al momento della compravendita in via Breda 24 A a Sesto san Giovanni (MI), per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 100/100, numero di repertorio 96.933, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 01.06.2006, Registro particolare 8.603, Registro generale 96.934.

01.06.2006 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Registro particolare 19.417, Registro generale 84.058, Pubblico ufficiale Franco Novelli, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 96.934/8.603 del 25.05.2006, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 01.06.2006, Registro particolare 19.417, Registro generale 84.058, immobili siti in Corsico (MI).

Ipoteca volontaria a favore di Banca di Roma S.p.a. (oggi Unicredit S.p.a.) e contro

- ... ..., nato a ... ... celibe, cittadino ... ..., residente al momento della compravendita in via Breda 24 A a Sesto san Giovanni (MI), per la quota di piena proprietà pari a 100/100 e
- … …, nata a … … in … … il … …, C.f. … …, coniugata in regime di separazione dei beni, come parte mutuataria ma non datrice di ipoteca, per il valore di Euro 290.000,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 145.000,00 concesso in data 25.05.2006 con atto a rogito di Franco Novelli, notaio in Milano (MI); la durata del muto era prevista di anni 25.

Pignoramenti.

03.11.2016

- Pignoramento numero 37, (derivante da Decreto ingiuntivo numero 25.243/2006, numero di Registro generale 33.251/2016 emesso dal Giudice di Pace di Milano il 30.05.2016, depositato il 01.06.2016) del 11.10.2016, notificato il 04.07.2016, Pubblico ufficiale, Giudice di Pace di Milano, numero di repertorio 45.467 del 11.07.2016, trascritto il 03.11.2016 ai numeri 78.740/124.195 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore del ... ...e contro ... ..., nato a ... ..., celibe, cittadino ... ..., residente in ... ..., per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 100/100.

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

Altre trascrizioni.

Nessuna.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

L'esperto, arch. Alessandra Ubertazzi

Milano 06 luglio 2018

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
Piena proprietà in ragione del 100/100 di un **appartamento** al quinto piano con cantina al piano seminterrato, avente accesso dalla scala B del civico 51 di via IV Novembre a Corsico (MI), il tutto cosi censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Milano al **Foglio 22, Mappale 218, Subalterno 118**, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte 48 mq, rendita catastale Euro 262,10.

Intestazione.

- ... ..., nato a ... ..., celibe al momento dell'acquisto, residente in ... ..., cittadino ... ..., per il diritto della piena proprietà in ragione del100/100.

Descrizione dell'unità al N.c.e.u.
F. 22, M. 218, S. 118, un immobile tipo appartamento al quinto piano della scala B, con cantina al piano seminterrato, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 49, escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale Euro 262,10.

Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

- Appartamento al quinto piano: cortile comune; cortile comune; altra proprietà immobiliare; spazi comuni e altra proprietà immobiliare.
  Cantina al piano seminterrato: cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso; enti comuni.

Coerenze da atto di provenienza[3].

- Appartamento al quinto piano: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; vano scale e proprietà di terzi.
- Cantina al piano seminterrato: cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso; enti comuni.

[3] Non sono da Nord in senso orario.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

10.3 Rilievo fotografico.

Foto 1. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno.

Foto 2. Vista del piccolo edificio adibito a portineria, sullo sfondo il cancello pedonale di ingresso.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 3. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno.

Foto 4. Vista del portoncino di ingresso al fabbricato

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

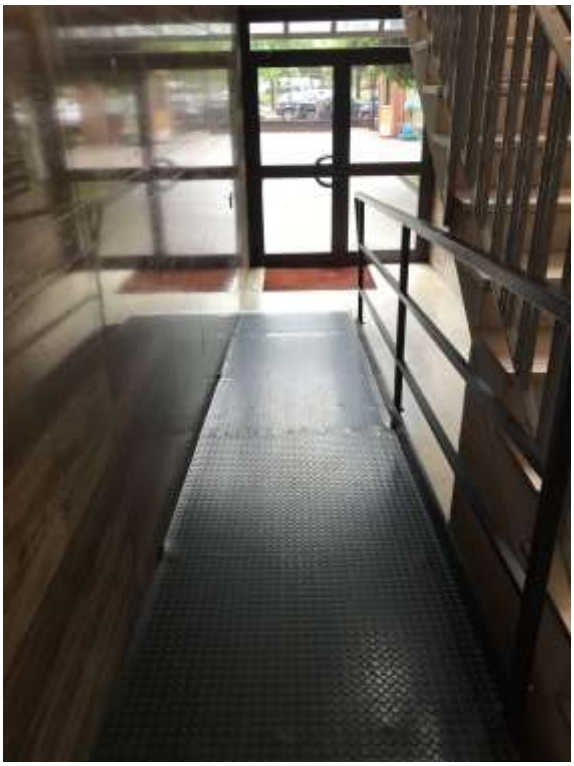


Foto 5. Vista dell'androne di ingresso, con particolare della rampa che consente l'accesso al vano ascensore.

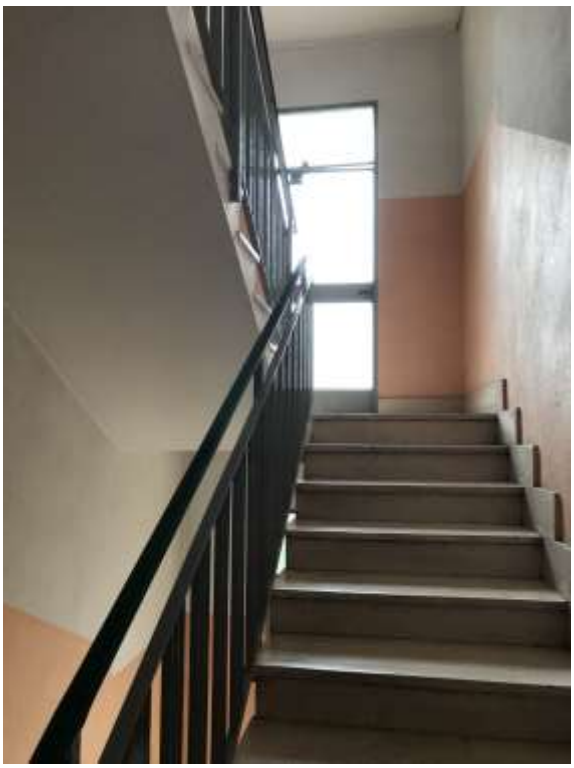


Foto 6. Vista della scala di accesso ai piani.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 7. Vista del portoncino di ingresso.

Foto 8. Vista del corridoio di ingresso all'appartamento.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 9. Vista del soggiorno, sullo sfondo la portafinestra che consente l'accesso al balcone.

Foto 10. Vista del balcone.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 11. Dettaglio della pavimentazione di balcone e soggiorno.

Foto 12. Vista dell'esterno, inquadrata dal balcone.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 13. Vista del quadro elettrico e del contatore elettrico, collocati in soggiorno.

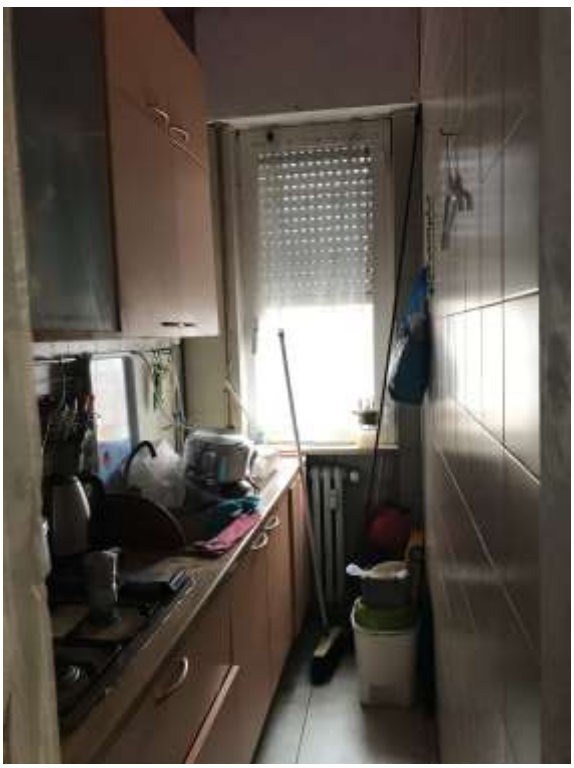


Foto 14. Vista del cucinotto.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 15. Vista della caldaia, collocata all'interno del cucinotto.

Foto 16. Vista del contatore del gas, collocato all'interno del cucinotto.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 17. Dettaglio del radiatore in ghisa all'interno del cucinotto.

Foto 18. Vista del bagno.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 19. Dettaglio del radiatore in ghisa, della zanzariera e del serramento, collocati all'interno del bagno.

Foto 20. Vista del soffitto del bagno.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 21. Vista di dettaglio del dislivello, del pavimento del bagno.

Foto 22. Vista di dettaglio del bagno, con particolare della collocazione della lavatrice.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 23. Vista della camera da letto.

Foto 24. Vista della camera da letto.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 25. Vista della scala che consente l'accesso al piano interrato dal cortile.

Foto 26. Vista della scala che consente l'accesso al piano interrato dal cortile.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb

Foto 27. Vista del corridoio che consente l'accesso alle cantine.

Foto 28. Vista del portoncino di ingresso alla cantina.

Foto 29. Vista dell'interno della cantina.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 66f8fb