



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1866/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Sivag Spa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2018

TECNICO INCARICATO:

**FEDERICA PALAZZETTI**

CF: PLZFRC70L61D4880

con studio in MILANO (MI) VIA F.LLI MORELLI, 31

telefono: 02-33915216

fax: 02-33915216

email: cp@aassociati.net

PEC: palazzetti.11364@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1866/2014

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio con cantina** a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 108,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED], esecutato).

Immobile in stabile popolare di tre piani fuori terra ed uno interrato.

Al negozio si accede direttamente dalla strada (via San Faustino). Attualmente il negozio è diviso in piccole stanze mediante elementi divisorii lignei sia verticali che orizzontali.

Nel retrobottega sono presenti due vani, un antibagno, un locale wc e un locale doccia. Completa la descrizione il cortile di proprietà esclusiva su cui insiste un piccolo ripostiglio (con boiler acqua calda) e la cantina al piano interrato alla quale si accede direttamente dal negozio mediante scala interna in muratura coperta da botola.

La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 4,20 m

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 23**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 80 mq, rendita €760,22, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF [REDACTED]

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario del negozio: proprietà al mappale 167; stabile di via San Faustino n. 70; via San Faustino; altra unità immobiliare e cortile comune.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: terrapieno, stabile di via San Faustino 70, altra unità immobiliare per cinque tratte, corridoio comune ai corpi B, C, D e corpo D.

**B** **porzione di cantina** a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED], esecutato).

Trattasi di porzione di cantina con accesso dal negozio (corpo A) e da spazi comuni al piano seminterrato. La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 ed ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 24**, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €6,46, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF [REDACTED]

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario (come da scheda catastale): corridoio comune ai corpi B, C, D; spazi comuni e altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; cantina del corpo A.



**C** porzione di cantina a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████, esecutato).

Trattasi di porzione di cantina con accesso dal negozio (corpo A) e da spazi comuni al piano seminterrato. La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 25**, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €6,46, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: S1, intestato a ██████████ nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF ██████████

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario (come da scheda catastale): corridoio comune ai corpi B, C, D; cantina del corpo B; cortile comune; cantina del corpo D.

**D** porzione di cantina a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████, esecutato).

Trattasi di porzione di cantina con accesso dal negozio (corpo A) e da spazi comuni al piano seminterrato. La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 26**, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita €6,46, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: S1, intestato a ██████████ nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF ██████████

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario (come da scheda catastale): corridoio comune ai corpi B, C, D; cantina del corpo C; cortile comune; cantina del corpo A.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali corpo A:	<b>108,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva unità principali corpo B, C, D:	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Valore di mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€113.200,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€104.340,00</b>
<b>Prezzo di vendita nello stato di “libero”</b>	<b>€104.340,00</b>
<b>Prezzo di vendita nello stato di “occupato”</b>	<b>€78.255,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/05/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da terzi senza alcun titolo.



In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento agli immobili oggetto della presente relazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 10/04/2008 a firma di Dott.ssa Della Ratta Rinaldi Alberta 47054/16305 di repertorio, iscritta il 12/05/2008 a Milano 1 ai nn. 27738/6093, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Nota: Debitori non datori di ipoteca sono il sig. [REDACTED] nato in Cina il 12/03/1967 e la sig.ra [REDACTED] nato in Cina il 01/09/1967.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, atto del 29/05/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5311 di repertorio, trascritto il 30/06/2014 a Milano 1 ai nn. 32963/24298, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Come da Comunicazione del 03/04/2018 dell'Amministratore di Condominio Alberto Confalonieri negli archivi condominiali risultano solo due singole posizioni a fronte delle 4 unità immobiliari oggetto del procedimento e l'Amministratore non ha potuto reperire documentazione da cui desumere come siano state "raggruppate" le singole posizioni in passato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Unità 1*:	€ 1.600,00
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Unità 24*:	€ 1,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Unità 1*:	€ 3.279,35
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Unità 24*:	€ 2,31
Millesimi condominiali Unità 1*:	104,87
Millesimi condominiali Unità 24*:	3,78

\* il numero dell'unità è quello fornito dall'Amministratore e si riferisce agli elenchi condominiali

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2008), con atto stipulato il 10/04/2008 a firma della Dott.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, Notaio in Cusano Milanino, ai nn. 47053/16304 di repertorio, trascritto il 12/05/2008 a Milano 1 ai nn. 27737/16336.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 13/12/1965 CF ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2001 al 10/04/2008), con atto stipulato il 05/12/2001 a firma della Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, ai nn. 1392 di repertorio, trascritto il 06/12/2001 a Milano 1 ai nn. 78387/53402.

██████████ nata a MILANO il 07/02/1966 CF ██████████ (ante ventennio fino al 05/12/2001).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

La richiesta di visura di atti di fabbrica è stata effettuata a mezzo PEC il 03/10/2017 e protocollata al n.465461/2017 - WF 30588/2017 il 16/10/2017. Successivamente la sottoscritta ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano tramite mail nei giorni 18/01/2018, 26/02/2018, 22/03/2018, 02/05/2018. Ad oggi non è stata rilasciata alcuna informazione o documentazione inerente alla richiesta effettuata.

Non è quindi possibile relazionare in merito alle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente relazione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii). Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) Art. 17.2 Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 17.2.a Allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vista la mancanza degli atti di fabbrica, non è possibile relazionare in merito alla conformità edilizia, tranne per il fatto che è stata rilevata la presenza di tramezzi divisorii, verticali e orizzontali, in pannelli di compensato, che andranno rimossi in quanto la distribuzione attuale non risponde alla normativa vigente.

Il perito estimatore si riserva di integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi.

Si riferisce ai Corpi A, B, C e D

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Il negozio con cantina risulta non conforme.



Sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

- è stata rilevata la presenza di tramezzi divisorii, verticali e orizzontali, in pannelli di compensato, che andranno rimossi in quanto la distribuzione attuale non risponde alla normativa vigente;
- non è correttamente indicata la distribuzione interna degli spazi interni del bagno, che attualmente risulta diviso in tre vani (antibagno, vano con doccia e vano con wc e bidet);
- non è stata rilevata la presenza dei tramezzi interni di divisione al piano cantinato e il tramezzo che divide la cantina stessa dal corpo D.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- rimozione di tramezzi divisorii, verticali e orizzontali, in pannelli di compensato;
- aggiornamento catastale tramite Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (previa eventuale pratica di sanatoria dopo aver verificato la regolarità edilizia).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista: €600,00
- Diritti per aggiornamento catastale: €50,00
- rimozione di tramezzi divisorii, verticali e orizzontali, in pannelli di compensato: €3.000,00

Si riferisce solo al Corpo A.

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Le porzioni di cantina dei Corpi B e C risultano **conformi**.

#### **CRITICITÀ: BASSA**

La porzione di cantina del Corpo D risulta **non conforme**.

Sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

- non è stata rilevata la presenza del tramezzo che divide la cantina stessa dalla cantina del Corpo A.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- aggiornamento catastale tramite Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (previa eventuale pratica di sanatoria dopo aver verificato la regolarità edilizia).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista: €600,00
- Diritti per aggiornamento catastale: €50,00

Si riferisce solo al Corpo D.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MILANO VIA SAN FAUSTINO N. 72

## NEGOZIO CON CANTINA

DI CUI AL CORPO A

**Negozi con cantina** a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 108,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED], esecutato).

Immobile in stabile popolare di tre piani fuori terra ed uno interrato.

Al negozio si accede direttamente dalla strada (via San Faustino). Attualmente il negozio è diviso in piccole stanze mediante elementi divisori lignei sia verticali che orizzontali.

Nel retrobottega sono presenti due vani, un antibagno, un locale wc e un locale doccia. Completa la descrizione il cortile di proprietà esclusiva su cui insiste un piccolo ripostiglio (con boiler acqua calda) e la cantina al piano interrato alla quale si accede direttamente dal negozio mediante scala interna in muratura coperta da botola.

La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 4,20 m

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 23**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 80 mq, rendita €760,22, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF [REDACTED]

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario del negozio: proprietà al mappale 167; stabile di via San Faustino n. 70; via San Faustino; altra unità immobiliare e cortile comune.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: terrapieno, stabile di via San Faustino 70, altra unità immobiliare per cinque tratte, corridoio comune ai corpi B, C, D e corpo D.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica di Milano denominata Rubattino di carattere funzionale misto.

Le zone limitrofe si trovano in un'area a funzione mista.

Importanti centri limitrofi: nulla da segnalare.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia nella zona: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Lambro.

### SERVIZI:

asilo nido	nella media
biblioteca	al di sopra della media
centro sportivo	buono
farmacie	nella media
supermercato	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	nella media
parco giochi	al di sotto della media



polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
scuola dell'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	nella media	

**COLLEGAMENTI:**

autobus distante 150 m (Linee 39, 54, 75, 924)	buono	
tram distante 500 m (Linee 19 e 33)	buono	
Ferrovia distante 1000 m (Lambrate)	buono	
Autostrada 1000 m	buono	

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	scarso	
<i>manto di copertura:</i> tegole in cotto	nella media	
<i>portone:</i> anta a battente in metallo e vetro. Si riferisce all'ingresso comune dello stabile di via San Faustino 72.	nella media	
<i>saracinesca di ingresso:</i> in metallo smaltato. Si riferisce alla porta di ingresso del negozio.	scarso	
<i>infissi esterni:</i> anta a battente realizzati in legno vetro singolo.	scarso	
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato.	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dei locali.	nella media	
<i>rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno e della zona cottura.	nella media	
<i>rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti del negozio.	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni del negozio.	nella media	
<i>porta di ingresso:</i> anta a battente in metallo smaltato. Si riferisce alla porta di ingresso al cortile privato.	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di cotto. Si riferisce alla	nella media	





pavimentazione del cortile.

*rivestimenti interni*: intonaco tinteggiato.

Si riferisce alle pareti della cantina.

scarso



*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione della cantina.

scarso



*plafoni*: volte in mattoni pieni tinteggiati. Si riferisce ai plafoni della cantina.

scarso



*scale*: interna con rivestimento in battuto di cemento

scarso



#### Degli Impianti:

*citofonico*: citofono condominiale - conformità: non conosciuta

nella media



*elettrico*: sottotraccia e in canaline

esterne - conformità: non a norma. Si

riferisce al negozio.

scarso



*termico*: impianto autonomo con caldaia a gas e caloriferi in alluminio. Si riferisce al negozio.

scarso



*acqua calda sanitaria*: impianto autonomo con boiler elettrico. Si riferisce al negozio.

scarso



#### Delle Strutture:

*copertura*: a falde non praticabili in c.a.

nella media



*solai*: in laterocemento

nella media



*strutture verticali*: struttura in c.a.

nella media



#### CLASSE ENERGETICA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733/2011 e D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziato	98,00	x	100 %	=	98,00
Cantina	19,00	x	50 %	=	9,50
Ripostiglio esterno	1,20	x	25 %	=	0,30
Cortile	7,50	x	10 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>125,70</b>				<b>108,55</b>

#### VALUTAZIONE Corpo A:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"  
- 2° semestre 2017 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON



NEGOZIO - stato conservativo: normale: min €/mq 1.300,00 - max €/mq 2.000,00

MAGAZZINO - stato conservativo: normale: min €/mq 400,00 - max €/mq 500,00

Tipo fonte: INTERNET

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - Zona: LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI (consultazione maggio 2018)

NEGOZIO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 1.441,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 1.801,00

MAGAZZINO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 405,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 540,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,55 x € 1.000,00 = **€ 108.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.500,00**

BENI IN MILANO VIA SAN FAUSTINO N. 72

## PORZIONE DI CANTINA

DI CUI AL CORPO B

**porzione di cantina** a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████, esecutato).

Trattasi di porzione di cantina con accesso dal negozio (corpo A) e da spazi comuni al piano seminterrato. La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 ed ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 24**, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €6,46, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: S1, intestato a ██████████ nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF ██████████

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario (come da scheda catastale): corridoio comune ai corpi B, C, D; spazi comuni e altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; cantina del corpo A.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica di Milano denominata Rubattino di carattere funzionale misto.



Le zone limitrofe si trovano in un'area a funzione mista.

Importanti centri limitrofi: nulla da segnalare.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia nella zona: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Lambro.

#### SERVIZI:

asilo nido	nella media	
biblioteca	al di sopra della media	
centro sportivo	buono	
farmacie	nella media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
scuola dell'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	nella media	

#### COLLEGAMENTI:

autobus distante 150 m (Linee 39, 54, 75, 924)	buono	
tram distante 500 m (Linee 19 e 33)	buono	
Ferrovia distante 1000 m (Lambrate)	buono	
Autostrada 1000 m	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato.	scarso	
<i>manto di copertura:</i> tegole in cotto	nella media	
<i>portone:</i> anta a battente in metallo e vetro. Si riferisce all'ingresso comune dello stabile di via San Faustino 72.	nella media	
<i>saracinesca di ingresso:</i> in metallo smaltato. Si riferisce alla porta di ingresso del negozio.	scarso	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in	scarso	



legno vetro singolo.

*rivestimenti interni*: intonaco tinteggiato.

Si riferisce alle pareti della cantina.

scarso



*Porta di ingresso*: anta a battente in metallo. Si riferisce alla porta di ingresso allo spazio cantina dagli spazi comuni al piano cantinato.

nella media



*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione della cantina.

scarso



*plafoni*: volte in mattoni pieni tinteggiati. Si riferisce ai plafoni della cantina.

scarso



*scale*: interna con rivestimento in battuto di cemento

scarso



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia e in canaline esterne - conformità: non a norma

scarso



Delle Strutture:

*copertura*: a falde non praticabili in c.a.

nella media



*solai*: in laterocemento

nella media



*strutture verticali*: struttura in c.a.

nella media



CLASSE ENERGETICA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733/2011 e D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE Corpo B:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2017 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

MAGAZZINO - stato conservativo: normale: min €/mq 400,00 - max €/mq 500,00

Tipo fonte: INTERNET

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - Zona: LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI (consultazione maggio 2018)

MAGAZZINO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 405,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 540,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x € 300,00 = € 3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.000,00

BENI IN MILANO VIA SAN FAUSTINO N. 72

**PORZIONE DI CANTINA**

DI CUI AL CORPO C

**porzione di cantina** a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████, esecutato).

Trattasi di porzione di cantina con accesso dal negozio (corpo A) e da spazi comuni al piano seminterrato. La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 25**, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita €6,46, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: S1, intestato a ██████████ nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF ██████████

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario (come da scheda catastale): corridoio comune ai corpi B, C, D; cantina del corpo B; cortile comune; cantina del corpo D.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica di Milano denominata Rubattino di carattere funzionale misto.

Le zone limitrofe si trovano in un'area a funzione mista.

Importanti centri limitrofi: nulla da segnalare.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia nella zona: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Lambro.

SERVIZI:

asilo nido  
biblioteca

nella media  
al di sopra della media



centro sportivo	buono	
farmacie	nella media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	
polizia	nella media	
vigli del fuoco	nella media	
scuola dell'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verdi	nella media	

**COLLEGAMENTI:**

autobus distante 150 m (Linee 39, 54, 75, 924)	buono	
tram distante 500 m (Linee 19 e 33)	buono	
Ferrovia distante 1000 m (Lambrate)	buono	
Autostrada 1000 m	buono	

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	scarso	
<i>manto di copertura:</i> tegole in cotto	nella media	
<i>portone:</i> anta a battente in metallo e vetro. Si riferisce all'ingresso comune dello stabile di via San Faustino 72.	nella media	
<i>saracinesca di ingresso:</i> in metallo smaltato. Si riferisce alla porta di ingresso del negozio.	scarso	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno vetro singolo.	scarso	
<i>rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti della cantina.	scarso	
<i>Porta di ingresso:</i> anta a battente in metallo. Si riferisce alla porta di ingresso allo spazio cantina dagli spazi comuni al piano cantinato.	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione della cantina.	scarso	
<i>plafoni:</i> volte in mattoni pieni tinteggiati. Si riferisce ai plafoni della cantina.	scarso	



*scale*: interna con rivestimento in battuto di cemento

scarso



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia e in canaline esterne - conformità: non a norma

scarso



Delle Strutture:

*copertura*: a falde non praticabili in c.a.

nella media



*solai*: in laterocemento

nella media



*strutture verticali*: struttura in c.a.

nella media



CLASSE ENERGETICA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733/2011 e D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE Corpo C:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2017 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

MAGAZZINO - stato conservativo: normale: min €/mq 400,00 - max €/mq 500,00

Tipo fonte: INTERNET

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - Zona: LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI (consultazione maggio 2018)

MAGAZZINO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 405,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x € 300,00 = € 3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 3.000,00

BENI IN MILANO VIA SAN FAUSTINO N. 72

## PORZIONE DI CANTINA

DI CUI AL CORPO D

**porzione di cantina** a MILANO Via San Faustino 72, zona Rubattino, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED], esecutato).

Trattasi di porzione di cantina con accesso dal negozio (corpo A) e da spazi comuni al piano seminterrato. La cantina del corpo A, il corpo B, il corpo C ed il corpo D (comprehensive del corridoio comune a questi ultimi 3 come indicato in planimetria catastale) costituiscono, allo stato attuale, un unico locale cantinato senza divisioni interne. Le condizioni di manutenzione generali sono da considerarsi scarse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e ha un'altezza interna di 2,50 m.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) **foglio 321 particella 155 sub 26**, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita €6,46, indirizzo catastale: Via San Faustino n. 72, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 22/06/1982 CF [REDACTED]

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze da Nord in senso orario (come da scheda catastale): corridoio comune ai corpi B, C, D; cantina del corpo C; cortile comune; cantina del corpo A.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica di Milano denominata Rubattino di carattere funzionale misto.

Le zone limitrofe si trovano in un'area a funzione mista.

Importanti centri limitrofi: nulla da segnalare.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia nella zona: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Lambro.

### SERVIZI:

asilo nido	nella media
biblioteca	al di sopra della media
centro sportivo	buono
farmacie	nella media
supermercato	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	nella media
parco giochi	al di sotto della media
polizia	nella media
vigli del fuoco	nella media
scuola dell'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verdi	nella media





**COLLEGAMENTI:**

autobus distante 150 m (Linee 39, 54, 75, 924)	buono	
tram distante 500 m (Linee 19 e 33)	buono	
Ferrovia distante 1000 m (Lambrate)	buono	
Autostrada 1000 m	buono	

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato.	scarso	
<i>manto di copertura:</i> tegole in cotto	nella media	
<i>portone:</i> anta a battente in metallo e vetro. Si riferisce all'ingresso comune dello stabile di via San Faustino 72.	nella media	
<i>saracinesca di ingresso:</i> in metallo smaltato. Si riferisce alla porta di ingresso del negozio.	scarso	
<i>infissi esterni:</i> anta a battente realizzati in legno vetro singolo.	scarso	
<i>rivestimenti interni:</i> intonaco tintecciato. Si riferisce alle pareti della cantina.	scarso	
<i>Porta di ingresso:</i> anta a battente in metallo. Si riferisce alla porta di ingresso allo spazio cantina dagli spazi comuni al piano cantinato.	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione della cantina.	scarso	
<i>plafoni:</i> volte in mattoni pieni tintecciati. Si riferisce ai plafoni della cantina.	scarso	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in battuto di cemento	scarso	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia e in canaline esterne - conformità: non a norma	scarso	
--	--------	--

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde non praticabili in c.a.	nella media	
<i>solai:</i> in laterocemento	nella media	
<i>strutture verticali:</i> struttura in c.a.	nella media	

**CLASSE ENERGETICA:**

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario.



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733/2011 e D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

### VALUTAZIONE Corpo D:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Tipo fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"  
- 2° semestre 2017 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

MAGAZZINO - stato conservativo: normale: min €/mq 400,00 - max €/mq 500,00

Tipo fonte: INTERNET

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - Zona: LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI (consultazione maggio 2018)

MAGAZZINO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 405,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 540,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x € 300,00 = **€ 3.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono:

catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2017 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

NEGOZIO - stato conservativo: normale: min €/mq 1.300,00 - max €/mq 2.000,00

MAGAZZINO - stato conservativo: normale: min €/mq 400,00 - max €/mq 500,00



“www.borsinoimmobiliare.it” - MILANO - Zona: LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI  
(consultazione maggio 2018)

NEGOZIO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 1.441,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 1.801,00

MAGAZZINO - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 405,00 - 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) €/mq 540,00

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Negozi con cantina	108,55	0,00	€ 108.550,00	€ 108.550,00
B	Porzione cantina	10,00	0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
C	Porzione cantina	10,00	0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
D	Porzione cantina	10,00	0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
				<b>€ 117.550,00</b>	<b>€ 117.550,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota: **Divisibile.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€4.350,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€113.200,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€5.660,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€3.200,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€104.340,00**



<b>Prezzo di vendita nello stato di “libero”</b>	<b>€104.340,00</b>
<b>Prezzo di vendita nello stato di “occupato”</b>	<b>€78.255,00</b>

Milano, 11/05/2018

il tecnico incaricato  
FEDERICA PALAZZETTI



## 10. ALLEGATI

- A. Fotografie via San Faustino n. 72
- B. Visura storica via San Faustino n. 72 - corpo A
- C. Visura storica via San Faustino n. 72 - corpo B
- D. Visura storica via San Faustino n. 72 - corpo C
- E. Visura storica via San Faustino n. 72 - corpo D
- F. Planimetria catastale via San Faustino n. 72 - corpo A
- G. Planimetria catastale via San Faustino n. 72 - corpo B
- H. Planimetria catastale via San Faustino n. 72 - corpo C
- I. Planimetria catastale via San Faustino n. 72 - corpo D
- J. Atto di compravendita via San Faustino n. 72
- K. Assenza contratti di affitto San Faustino n. 72
- L. Ispezione ipotecaria via San Faustino n. 72 - corpo A
- M. Ispezione ipotecaria via San Faustino n. 72 - corpo B
- N. Ispezione ipotecaria via San Faustino n. 72 - corpo C
- O. Ispezione ipotecaria via San Faustino n. 72 - corpo D
- P. Informazioni contabili da Amministratore

