

COLMANO FABIO  
Architetto

---  
Tribunale di Milano RGE 982 / 2012  
GE dott.sa Cogliandolo Maria Stella

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE 980 / 2012**  
**G.E. dott.sa COGLIANDOLO MARIA STELLA**

\*\*\* \*\*

**VIESSEAUTO Srl**

contro

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**



**Via Immacolata n°10 – Cerro Maggiore**

COLMANO FABIO  
Architetto

---  
Tribunale di Milano RGE 982 / 2012  
GE dott.sa Cogliandolo Maria Stella

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE 980 / 2012**  
**G.E. dott.sa COGLIANDOLO MARIA STELLA**

\*\*\* \*\*

**VIESSEAUTO Srl**

**contro**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio professionale in Milano in Via Zurigo 14 telefono/fax 02.4121324, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza della S.V. Ill.ma G.E. Dott.sa Cogliandolo Maria Stella veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe in data 20 giugno 2012, prestava giuramento di rito e gli veniva sottoposto il seguente quesito:

**Quesito del Giudice**

***Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del provvedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, a esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegatà agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore;*

**Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti al creditore precedente e ai comproprietari della data di inizio delle operazioni peritali, con l'invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copia della comunicazione inviata al debitore e relativa ricevuta di ritorno
2. A identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire sommaria descrizione del bene
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa antecedente al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata per o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare

- *Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
  - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
  - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
  - *Altri pesi o limitazioni d'uso*
6. *A Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre prescrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari*
7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.*
- Fornisca le notizie di cui all'art 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del Dlgs 378/01 indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs192 del 19/8/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2005 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa fornire la valutazione anche della sola quota.

**Alleghi** inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

c) fotografie esterne ed interne del bene nonché relativa planimetria

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali)

e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (word 96 o successive)

**Provveda** almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.

**Alleghi** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii

**Avverta** il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso all'immobile. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**Si autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

**Avverte** l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

\*\*\* \*\*

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**

### **Indice degli argomenti**

1. Estremi dell'atto di pignoramento	pag. 7
2. Operazioni peritali	pag. 7
3. Identificazione dell'unità immobiliare e dati catastali	pag. 8
4. Verifica esistenza formalità, vincoli e oneri	pag. 9
5. Descrizione dell'immobile	pag. 10
6. Regolarità edilizia	pag. 12
7. Metodo di stima del valore e stima dell'immobile	pag. 13
8. Elenco degli allegati	pag. 17

**1) Estremi dell'atto di pignoramento**

- Atto di Pignoramento è stato trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano Servizio Pubblicità Immobiliare il 29/03/2012 Registro Particolare n° 22040 Registro Generale n° 32575 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 361 del 17/02/2012: ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Atto di Pignoramento è stato trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano Servizio Pubblicità Immobiliare il 04/06/2012 Registro Particolare n° 32099 Registro Generale n° 56117 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 971/2012 DEL 30/03/2012: ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**2) Operazioni peritali**

In data 27 giugno 2012 il sottoscritto tecnico inviava, a mezzo lettera (*allegato 2*) raccomandata RR n° 14506621996-5 indirizzata alla Sig.ra

In Cerro

Maggiore; raccomandata RR n° 14506621997-7 indirizzata a Viesseauto srl c/o Avv. Tramontano Guerritore (regolarmente ritirata) in Via L.Manara n° 13 in Milano, quale formale comunicazione di inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 luglio 2012

Alle ore 15.00 del giorno 18 luglio 2012 il sottoscritto CTU Arch. Colmano Fabio, si recava presso lo stabile di Via Immacolata 10 in Cerro Maggiore, accedeva all'unità immobiliare verificando la presenza della Sig.ra e procedeva poi ad effettuare la verifica dello stato di conservazione; le condizioni d'uso; la verifica dell'assetto distributivo; il rilievo metrico per la determinazione delle superfici di riferimento anche per l'eventuale redazione dell' ACE; il rilievo fotografico (*allegato 1*).

### **3) Identificazione delle unità immobiliari e dati catastali**

Le unità immobiliari sono ubicate nel centro storico del Comune di Cerro Maggiore, più precisamente in Via Immacolata n° 10. Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono inserite in un piccolo complesso condominiale con tipologia "casa a corte" il cui edificio principale è costituito da un corpo di fabbrica a "L" di due piani fuori terra ad uso residenziale, ed un corpo di fabbrica ad uso autorimesse ad un piano fuori terra prospettante direttamente nella corte.

Il fabbricato ad uso residenziale, nelle varie parti comuni, quali facciate (trattate ad intonaco), il vano scala, tetto, spazi a cortile, ad un esame visivo, risultano essere in buono stato di manutenzione e conservazione (*allegato 1*).

Dalla visura catastale per immobile effettuata in data 26/7/2012 risulta che le unità immobiliari sono per ½ di proprietà

L'unità immobiliare ad uso residenziale, come da visura storica per immobile (*allegato 3*), e scheda catastale (*allegato 4*), è regolarmente censita ed è identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerro Maggiore al foglio 7 particella 397 subalterno 501 categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; piano T; rendita catastale € 383,47;  
*coerenze dell'unità immobiliare:* da nord in senso orario: Via Immacolata; altra proprietà mappale 402 ; altra proprietà mappale 397; cortile comune mappale 553; cortile comune (androne) mappale 553.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa, come da visura storica per immobile (*allegato 5*), e scheda catastale (*allegato 6*), è regolarmente censita ed è identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di

Cerro Maggiore al foglio 7 particella 555 subalterno 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 24 mq. piano T-1; rendita catastale € 53,30.

*coerenze dell'unità immobiliare(autorimessa e soprastante terrazzo/lastrico solare):* da nord in senso orario: altra proprietà mappali 378 - 554; cortile comune mappale 553; altra proprietà; altra proprietà mappale 396.

Nel corso del sopralluogo del 18 luglio 2012 si è rilevata la corrispondenza tra i locali visitati e le schede catastali.

**4) Verifica esistenza formalità, vincoli e oneri**

**4a)** Dalle visure/Ispezioni ipotecarie telematiche effettuata nel mese di luglio 2012 presso l'Ufficio Provinciale di Milano di Pubblicità Immobiliare, per la parte attinente il presente procedimento, dall'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, riferite all'unità immobiliare ad uso residenziale foglio 7 particella 397 sub 501 risulta quanto segue (*alleg 7*):

4.1a) Trascrizione del 3/8/2006 - Registro Particolare 69074 Registro Generale 130050 - Pubblico Ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 72119/7559 del 26/07/2006 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

4.2a) Iscrizione del 3/08/2006 Registro Particolare 32681 Registro Generale 130051 - Pubblico Ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 72120/7560 del 26/07/2006 - - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4.3a) Trascrizione del 29/03/2012 Registro Particolare 22040 Registro Generale 32575 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 361 del 17/02/2012 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.4a) Trascrizione del 04/06/2012 Registro Particolare 38099 Registro Generale 56117 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 971/2012 del

30/03/2012 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**4b)** Dalle visure/ispezioni ipotecarie telematiche effettuata nel mese di luglio 2012 presso l'Ufficio Provinciale di Milano di Pubblicità Immobiliare, per la parte attinente il presente procedimento, dall'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, riferite all'unità immobiliare ad uso autorimessa foglio 7 mappale 555 sub 1 risulta quanto segue (*allegato 8*):

4.1b) Trascrizione del 3/8/2006 - Registro Particolare 69074 Registro Generale 130050 - Pubblico Ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 72119/7559 del 26/07/2006 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

4.2b) Iscrizione del 3/08/2006 Registro Particolare 32681 Registro Generale 130051 - Pubblico Ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 72120/7560 del 26/07/2006 - - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4.3b) Trascrizione del 29/03/2012 Registro Particolare 22040 Registro Generale 32575 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 361 del 17/02/2012 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.4b) Trascrizione del 04/06/2012 Registro Particolare 38099 Registro Generale 56117 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 971/2012 del 30/03/2012 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

##### **5) Descrizione dell'immobile**

Le unità immobiliare fanno parte di un piccolo condominio ubicato nel centro storico del Comune di Cerro Maggiore sito in Via Immacolata n° 10, il cui periodo di costruzione risale ad un periodo tra gli anni '50/'60.

L'edificio è costituito da un edificio n° 2 piani fuori terra adibiti ad uso residenziale oltre un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra adibito ad autorimesse con accesso direttamente dalla corte comune.

Il corpo di fabbrica ad uso residenziale, che è in buono stato di conservazione delle parti comuni quali facciate tetto ecc, è dotato di una scala di pertinenza condominiale, con accesso dalla corte comune, di servizio alle unità immobiliari poste al primo piano.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto del presente procedimento, è ubicata al piano Terreno. Questa è accessibile direttamente dalla corte comune, ed è costituita da: ingresso, locale di soggiorno, pranzo, cucina, due camere da letto, bagno.

Nella corte è ubicata anche l'altra unità immobiliare, oggetto del procedimento, ad uso autorimessa con soprastante terrazzo/lastrico solare.

Per quanto sopra esposto nel merito del sopralluogo del 18 luglio 2012 è stato possibile accedere all'unità immobiliare, ed il CTU ha rilevato che:

- le unità immobiliari oggetto della presente perizia si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione.
- l'unità immobiliare ad uso abitativo, è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione, con sostituzione dei pavimenti; dei rivestimenti; degli impianti termo-sanitari; dei serramenti interni ed esterni.
- l'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale vaillant e termosifoni in alluminio privi di valvole termostatiche
- le finiture degli elementi costitutivi l'unità immobiliare sono:

Pavimenti: piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento

Rivestimenti bagno e cuoci-vivande: piastrelle in ceramica

Pareti e soffitti intonacate e tinteggiate

Serramenti esterni: in legno (pino verniciato) con vetro camera.

Serramenti Interni: portoncino ingresso originale a doppio battente con anta semi fissa con specchiature a vetro semplice; porte in legno con specchiature con vetro semplice.

Impianti: gli impianti elettrici, termo-sanitari, riscaldamento, risultano essere in normali condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda la distribuzione funzionale si rileva che è corrispondente alla scheda catastale.

#### **6) Regolarità edilizia**

Nel merito delle verifiche circa la regolarità edilizia si riassume quanto segue:

aa) nel PRG vigente e nel PGT approvato, l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è compreso in zona "CENTRO STORICO" con destinazione funzionale "RESIDENZIALE", possibilità edilizia di "RISTRUTTURAZIONE PARZIALE". (allegato 12)

bb) per l'unità immobiliare in oggetto, non risultano in corso di trattazione pratiche edilizie presso il competente ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di Cerro Maggiore

cc) Attestato di Certificazione Energetica (ACE)

L'unità ad uso residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Si riscontra che al momento delle presenti verifiche, l'unità immobiliare in esame, non è stata oggetto di alcuna certificazione energetica. Il sottoscritto CTU in ottemperanza alle richieste del Giudice ha provveduto quindi a far redigere apposito ACE da un Certificatore energetico accreditato presso la Regione Lombardia..

L' Attestato di Certificazione Energetica (allegato 9) ha determinato per

l'unità immobiliare la classe energetica G con un valore di EPh pari a 261,67 kWh/mq.a

dd) l'esecutato non è in grado di fornire gli elementi tecnici per poter verificare l'esistenza di certificazione degli impianti di cui al DM 37/2008

### **7) Metodo di stima del valore e stima dell'immobile**

Premesso che la stima è riferita alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto esperto estimatore ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini sia presso operatori economici del settore della zona interessata, sia attraverso i mezzi di informazione disponibili quali listini delle Camere di Commercio e Agenzia del Territorio, onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto. Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare, della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile, oltre le condizioni generali del complesso condominiale.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi quali: valore complementare; valore di surrogazione; valore di trasformazione; valore di costo; valore di mercato o metodo comparativo.

Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione sopra nominati, il perito ha ritenuto che il metodo "di comparazione" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato.

Nel caso in esame si è preso in considerazione il valore economico medio di mercato per la zona e, considerate le condizioni di conservazione in cui si trova l'unità immobiliare, si è rapportato tale valore alle qualità dell'immobile stesso permettendo di determinare "il più probabile valore". Per la valutazione delle superfici si è considerata la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), che è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali di cui è composta l'unità immobiliare e gli accessori. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

A seguito delle verifiche che il sottoscritto perito estimatore ha potuto effettuare in loco, preso atto degli elementi e i dati raccolti, effettuati gli opportuni confronti con i dati rilevati dagli operatori del settore e con i risultati pubblicati su apposite riviste specializzate del settore, oltre che i listini delle Camere di Commercio e Agenzia del Territorio, tenuto conto della consistenza commerciale della porzione immobiliare in oggetto i cui valori riferiti alle superfici valutate in metri quadrati equivalenti sono riportati nella tabella che segue, valutati i prezzi di mercato immobiliare in zona per unità Immobiliari in buono stato di conservazione, **assegna il valore di €/mqe 1.200,00 (milleduecento/00)**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

<i>Destinazione funzionale dei locali dell'unità immobiliare</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di confronto</i>	<i>Superficie equivalente (mqe)</i>
ingresso; soggiorno; pranzo, cucina; bagno; 2 camere	95,97	1,00	95,97
autorimessa	24,00	0,70	16,80
Terrazzo lastrico/solare	24,00	0,15	3,60
<b>SOMMANO</b>			116,37

**Stima dell'immobile considerato libero:** dalle verifiche effettuate presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate, non sono emersi dati circa l'esistenza di contratti di locazione.

Da quanto sopra riportato il sottoscritto CTU considerati i valori degli immobili sopra descritti considerati liberi e rapportati ad una normale condizione di manutenzione e cioè nello stato in cui gli immobili si trovano, stima il valore degli immobili sopra descritti in **139.650,00 (centotrentanoveseicentocinquanta/00)** di cui 115.150,00 € per l'unità immobiliare con destinazione residenziale e 24.500,00 per l'autorimessa ed il terrazzo/lastrico solare

\*\*\* \*\*

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione confidando di aver assolto l'incarico affidato. Deposito la presente relazione in originale, oltre una copia cartacea per l'ufficio e una copia su supporto informatico (CD contenente copia relazione in formato win word e pdf + allegati in formato pdf) e n° 2 CD per le parti

Milano 18 ottobre 2012

*CTU Arch. COLMANO FABIO*

**8) ALLEGATI:**

1. elaborato fotografico
2. originale comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Agenzia del Territorio: visura per immobili unità residenziale
4. N.C.E.U Scheda planimetria catastale unità residenziale
5. Agenzia del Territorio: visura per immobili autorimessa
6. N.C.E.U Scheda planimetria catastale autorimessa
7. Agenzia del Territorio: visura ispezione ipotecaria elenco sintetico delle formalità unità residenziale
8. Agenzia del Territorio: visura ispezione ipotecaria elenco sintetico delle formalità per l'autorimessa
9. a) Nota di trascrizione: Registro Generale 130050 del 03/08/2006  
- Compravendita -  
b) Nota di trascrizione: Registro Generale 32575 del 29/03/2012  
- Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento -  
c) Nota di trascrizione: Reg Generale 56117 del 04/06/2012 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento -
10. ACE Attestato di Certificazione Energetica
11. Elaborato planimetrico rilievo unità Immobiliare
12. Estratto PGT/PRG e vista aerea

COLMANO FABIO  
Architetto

---  
**Tribunale di Milano RGE 982 / 2012**  
**GE dott.sa Cogliandolo Maria Stella**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE 980 / 2012**  
**G.E. dott.sa COGLIANDOLO MARIA STELLA**

**\*\*\* \*\***

## **ALLEGATO 1 – RILIEVO FOTOGRAFICO**



**Via Immacolata n°10 – Cerro Maggiore**



FOTO 2 – androne ingresso condominiale da Via Immacolata



FOTO 3 – androne ingresso condominiale



FOTO 4 – corte comune, lato destro corpo di fabbrica nel quale presente l'unità immobiliare oggetto del provvedimento



FOTO 5 – corte comune e al piano terra l'unità oggetto di stima



FOTO 6 - Ingresso



FOTO 7 - Ingresso verso il soggiorno



FOTO 10 – cucina angolo cottura



FOTO 11 – cucina angolo cottura



FOTO 16 – camera da letto grande

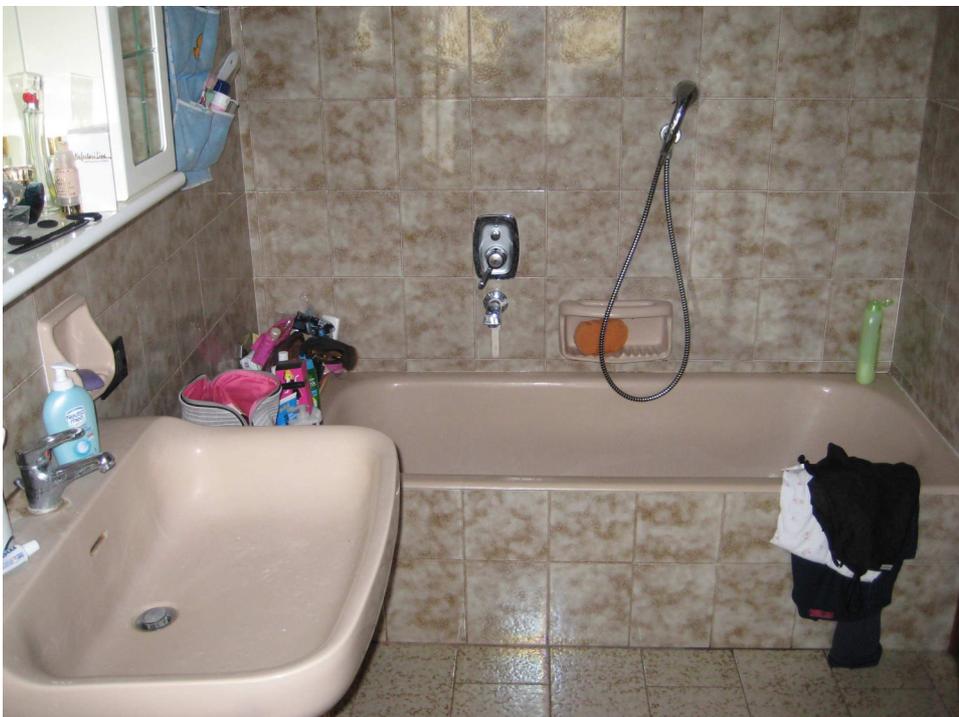


FOTO 17 – bagno



FOTO 18 – bagno



FOTO 19 – sul lato destro autorimessa con terrazzo/lastrico solare

COLMANO FABIO  
Architetto

---

**Tribunale di Milano RGE 982 / 2012**  
**GE dott.sa Cogliandolo Maria Stella**



FOTO 20 – sul lato destro autorimessa con terrazzo/lastrico solare