TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

… …

versus

… … e … …

Ruolo generale

2.224/2018

Giudice, dottor Giacomo Puricelli

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 03.12.2019

Data della redazione del presente documento 02.01.2020; data della stima 02.01.2020

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: info@alessandraubertazzi.eu; ubertazzi.10083@oamilano.it

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 42, M. 7, S. 27, unità immobiliare del tipo abitazione di tipo economico con soffitta, sita a Bollate (MI), via Garibaldi 52, piano T,6, categoria A3, consistenza 3,5 vani, totale 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale 298,25.

Bene.

Appartamento con soffitta, in via Garibaldi 52 a Bollate (MI), piano terra (piano rialzato) - 6.

Lotto unico.

Appartamento con soffitta, in via Garibaldi 52 a Bollate (MI), piano terra (piano rialzato) - 6.

Stato di possesso.

Il bene è libero ai fini della procedura.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non risulta accessibile: infatti, per accedere all'unità immobiliare è necessario superare una rampa di scale che separa la quota della strada da quella dell'appartamento (al piano rialzato).

Creditori iscritti.

- … …, … …, C.f. … …, creditore procedente;
- … …, surrogante sostituto, C.f. … …

Comproprietari.

Oltre a … …, C.f. … … e … …, C.f. … …, nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata (vedi nota al paragrafo "Trascrizioni e iscrizioni" nel ventennio)

Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova il bene,
Lotto unico Euro 53.000 (valore libero, ridotto e 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 al bene è avvenuto in accordo con Il proprietario occupante.
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#: 955693

BENE IMMOBILE SITO A BOLLATE (MI)

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 in quote di ½ ciascun proprietario di:
una unità immobiliare del tipo abitazione di tipo economico con soffitta, sita a Bollate (MI), via Garibaldi 52, piano T,6, categoria A3, consistenza 3,5 vani, totale 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale 298,25 di cui al F. 42, M. 7, S. 27.

1.1 Intestazione.

- … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per ½, e
- … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per ½.

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

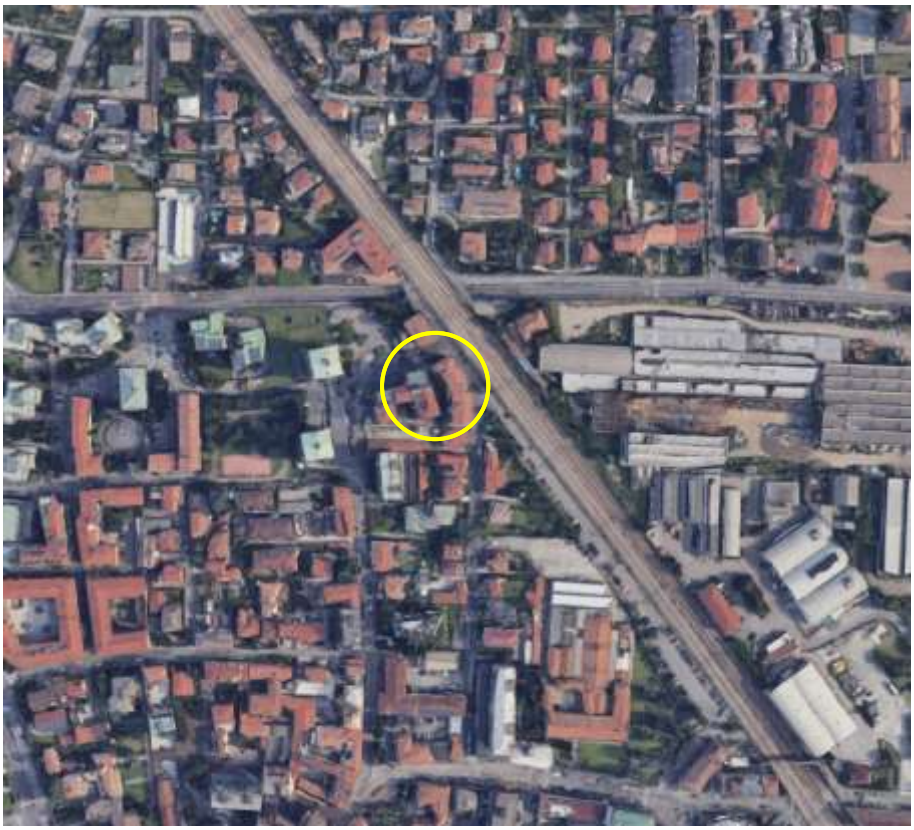
F. 42, M. 7, S. 27, unità immobiliare del tipo abitazione di tipo economico con soffitta, sita a Bollate (MI), via Garibaldi 52, piano T,6, categoria A3, consistenza 3,5 vani, totale 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale 298,25.

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

- Appartamento: appartamento di proprietà di terzi, altro appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune e vano ascensore, scala comune, cortile comune;
- Soffitta: solaio di proprietà di terzi, prospetto su via S. Ambrogio da Bollate, altro solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



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#: 955693

Caratteristiche del Comune	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione è ubicato nel Comune di Bollate, un comune italiano di 36.564 abitanti nel 2019 che fa parte della città metropolitana di Milano, in Lombardia il cui nome deriva o da un antico termine per indicare la betulla o da un antico termine per indicare i fontanili presenti su tutto il suo territorio. Integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese, è uno degli 11 comuni nell'area del Parco delle Groane; interessante rilevare che la recente approvazione del nuovo Piano di Governo del territorio porterà alla realizzazione di un anello verde che abbraccerà l'intero perimetro del territorio di Bollate. Il sistema verde comprenderà le aree meridionali del Parco delle Groane a Nord di Bollate, i terreni agricoli a Ovest di Ospiate, ai confini con Arese, le aree di verde pubblico negli ambiti di Bollate Sud e Ospiate lungo Variante Varesina, le aree agricole e a verde pubblico a Sud di Bollate e altre aree a ridosso delle strade principali. Inoltre, Il Piano individua, gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e cioè aree per le quali l'attività industriale è divenuta incompatibile con il confinante tessuto urbano prevalentemente residenziale; questo aspetto potrebbe interessare la zona di Bollate in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione. Il 17.03.1869 a Bollate sono state annesse le frazioni di Baranzate e Cassina Nuova. In seguito al significativo aumento della popolazione negli anni Novanta, gli abitanti erano arrivati a 50.000; nel 2004 la frazione di Baranzate è tornata ad essere comune autonomo. (Il carcere di Bollate si trova nel Comune di Baranzate).
Caratteristiche delle zone limitrofe.	Bollate si trova circondato da comuni molto simili anche per la presenza del già citato Parco delle Groane.
Servizi offerti dalla zona	A Bollate sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali.
Collegamenti pubblici.	Bollate è interessato dal percorso della SP ex SS 233 Varesina, il cui tracciato corrisponde a quello di una tramvia ottocentesca e poi delle ferrovie. Il territorio bollatese è inoltre costeggiato dall'autostrada A52 "Tangenziale Nord". Nel territorio comunale sono ubicate due stazioni: Bollate Centro e Bollate Nord, entrambe situate sulla ferrovia Milano-Saronno, gestite da Lenord e servite dalle linee suburbane S1 e S3 operate da Lenord. Bollate è, dunque, ben collegato ai comuni limitrofi per i quali esistono anche servizi di autolinee e a Milano da cui dista In linea d'aria 10 chilometri.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 03.12.2019; in tale occasione, con la compiacenza del proprietario occupante, è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare. L'unità è libera ai fini della procedura ma arredata e ingombra di oggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

- Contratti di locazione: in riferimento alla istanza del da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo a … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … …in via … … e … … C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … via … …, quali *danti causam*, nessun contratto di locazione e/o di comodato, con i dati catastali indicati risulta registrato nell'Ufficio e neanche presso le altre Agenzie del territorio nazionale.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le domande giudiziali non saranno cancellate dalla procedura.

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 nel ventennio anteriore (1998/2018) alla notifica del pignoramento (16.11.2018) sull'unità immobiliare oggetto di valutazione.

24.04.1998 Trascrizione.

Trascrizione del tipo Atto tra vivi – compravendita del 22.04.1998, Registro particolare 22.827, Registro Generale 31.196, Pubblico ufficiale Salvo Morsello, notaio in Bollate (MI), numero di repertorio 29.402 del 22.04.1998, registrato a Milano, Atti pubblici il 07.05.1998 al numero 10.120 serie 1V.

Atto di compravendita, pubblico ufficiale Salvo Morsello, notaio in Bollate (MI), numero di repertorio 29.402 del 22.04.1998, registrato a Milano, Atti pubblici il 07.05.1998 al numero 10.120 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 il 24.04.1998 in cui ... ..., nato a ... ... il ... ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e ... ..., nata a ... ... il ... ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano *pro indiviso* e in parti uguali a ... ..., nato a ... ... il ... ..., C.f. nato a ... ... il ... ... e ... ..., nata a ... ... il ... ..., residente in ... ..., C.f. ... ..., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno.

24.04.1998 Iscrizione contro

Iscrizione del 24.04.1998, Registro particolare 7.387, Registro generale 31.197, Pubblico ufficiale Salvo Morsello, numero di repertorio 29.403 del 22.04.1998 tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 24.04.1998.

Documenti successivi correlati.
1. Annotazione 21.215 del 21.10.2011 (cancellazione totale)
2. Comunicazione 7.209 del 02.11.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24.04.2007. Cancellazione totale eseguita in data 06.11.2007
Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

11.05.2007 Trascrizione.

Atto di compravendita, pubblico ufficiale Massimiliano Tornambè, notaio in Cinisello Balsamo (MI), numero di repertorio 7.962/40.76 del 04.05.2007 registrato a Monza 2 al numero 4.441 serie 1T, trascritto il giorno 11.05.2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 11.05.2007, in cui ... ..., nato a ... ... il ... ..., C.f. nato a ... ... il ... ... e ... ..., nata a ... ... il ... ..., C.f. ... ..., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, entrambi residenti in via ... ..., vendevano a ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

via ... ... per la quota indivisa di ½, e ... ..., C.f. … …, nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ..., per la quota indivisa di ½.

11.05.2007 Iscrizione contro

Iscrizione del 11.05.2007, Registro particolare 18.402, Registro generale 70.540, Pubblico ufficiale Massimiliano Tornambé, numero di repertorio 7.963/4.077 del 04.05.2007 tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 11.05.2007. Dall'Atto di pignoramento si apprende che si tratta di ipoteca formale di secondo grado e primo sostanziale.
Ipoteca volontaria a favore ... ..., ... C.f. ... ..., con sede in ... ... e contro ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½, e ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½. Ipoteca per il valore di Euro 314.000,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 157.000,00 per la durata di anni 30.

4.2.2. Pignoramenti.

21.01.2011 Trascrizione.

Trascrizione del 21.01.2019, Registro particolare 4.260, Registro generale 6.419, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 39.957 del 22.11.2018 tipo atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
Pignoramento del 22.11.2018, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario di Milano, numero di repertorio 39.957, derivante da Decreto ingiuntivo n. 109714/10 trascritto il 21.01.2019 ai numeri 6.419/4.260 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore di ... ..., ... C.f. ... ..., con sede in ... ... e contro ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½, e ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½.
Il pignoramento è stato notificato il 16.11.2018 e 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: Amministrazioni condominiali, gestione condominiali, Agorà group S.r.l.s., via C. Bollatesi 38, 20021 Bollate (MI), tel.: 02.38301788 / 02.38307648, e.mail studio@amministrazioniagora.it

Il condominio in oggetto è detto "Condominio San Giuseppe" con C.f. 80338370150. L'attuale amministratore, con una nota affissa in bacheca, tiene a precisare ai condomini che, ricevuto il mandato, nel passaggio di consegne ha potuto ricontrare una grave situazione debitoria di cui al documento allegato alla presente relazione; in particolare, la situazione risente di un grave ammanco prodotto dall'amministratore precedente oltre a diverse spese per recupero crediti dovute a numerosi immobili oggetto di procedure esecutive alcune delle quali tra cui il negozio su strada, in abbandono da anni.

Dall'*Atto di provenienza* si apprende che per l'immobile in oggetto, le parti comuni corrispondono alla quota di 76 millesimi.

- Certificazione energetica condominiale assente e ugualmente per l'unità oggetto di relazione. Tuttavia dalla consultazione degli Attestati di prestazione energetica di unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso si evince che la classe media per la climatizzazione invernale è la "G" mentre la "C" per la climatizzazione estiva. Si rileva anche che l'impianto di produzione del calore condominiale è a gas naturale ed è stato istallato nel 2007.
- Le spese condominiali annue ammontano a circa 500 Euro / anno.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistica.

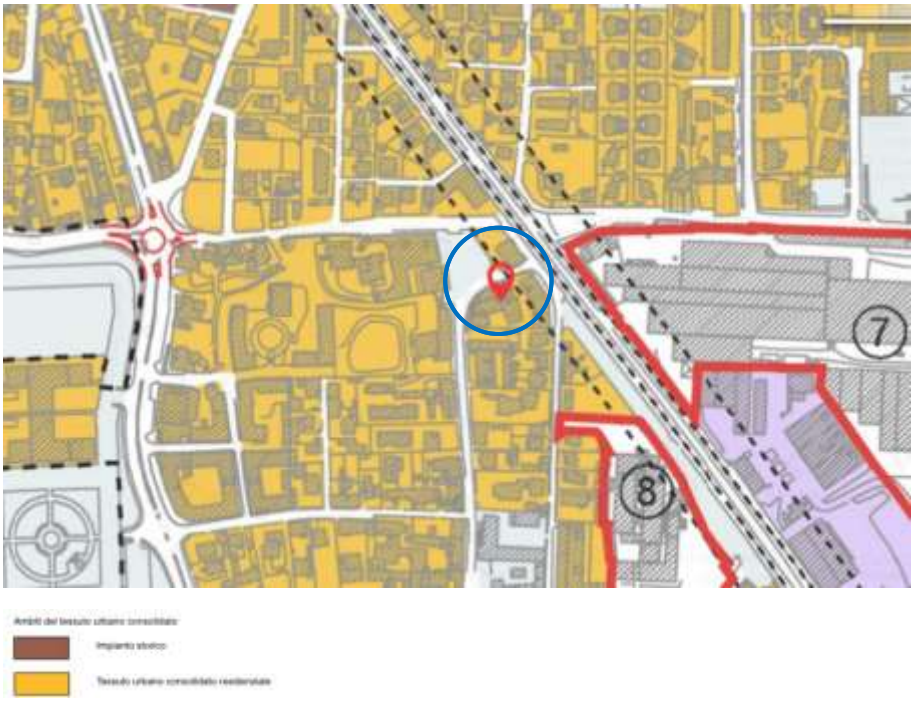


Immagine 3. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio con legenda, Tavola DP02 Carta delle previsioni, aggiornamento VAR.1 e VAR.2. Tessuto consolidato residenziale.

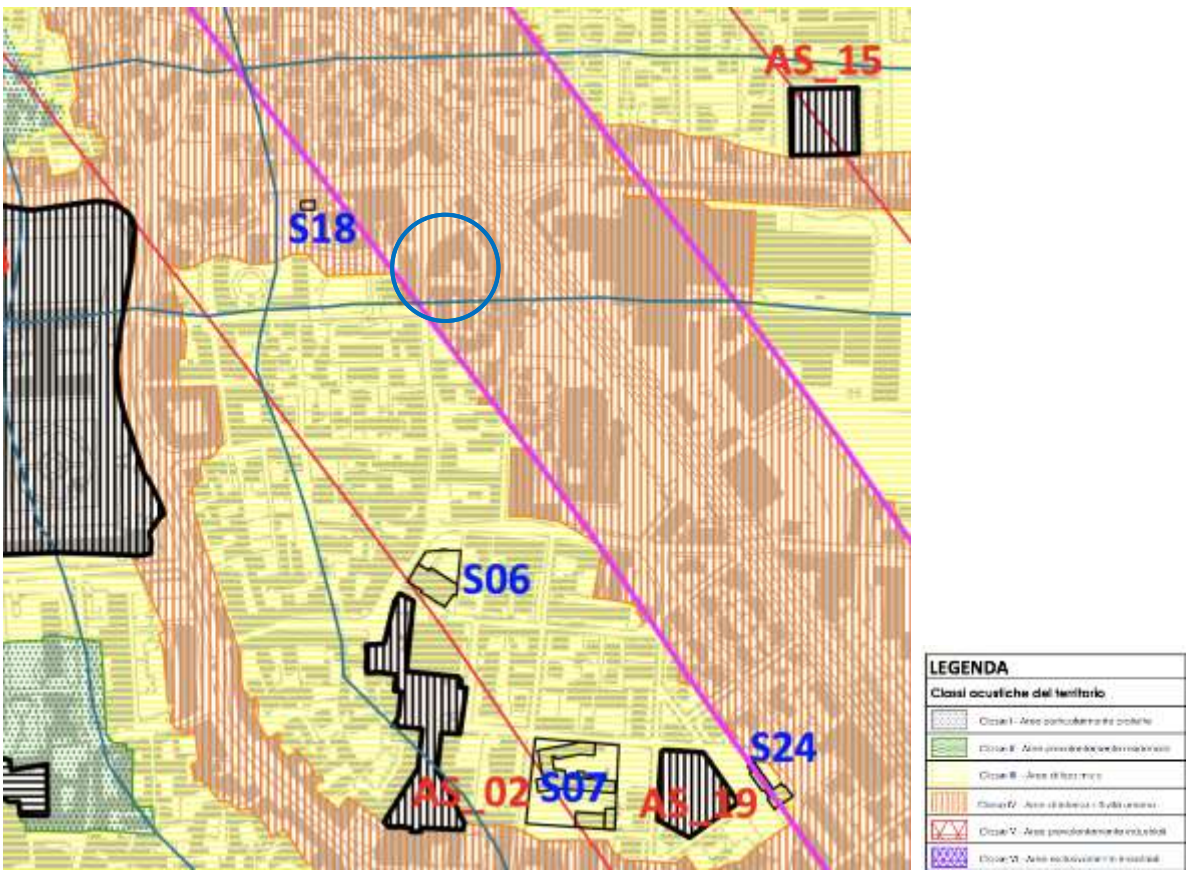


Immagine 4. Stralcio della zonizzazione acustica del Comune di Bollate (MI).

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Classe acustica IV: aree di intensa attività umana.

I beni risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.
Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO (16.11.2018).

6.1 Attuali proprietari

Dal 04.05.2007 ad oggi.

- … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per ½, e
- … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per ½.

Provenienza.
Atto di compravendita, pubblico ufficiale Massimiliano Tornambè, notaio in Cinisello Balsamo (MI), numero di repertorio 7.962/40.76 del 04.05.2007 registrato a Monza 2 al numero 4.441 serie 1T,trascritto il giorno 11.05.2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 11.05.2007, in cui … …, nato a … … il … …, C.f. nato a … … il … … e … …, nata a … … il … …, C.f. … …, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, entrambi residenti a … in via … …, vendevano a … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per la quota indivisa di ½, e … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per la quota indivisa di ½.

Dal 22.04.1998 al 04.05.2007

- … …, nato a … … il … …, C.f. … … e
- … …, nata a … … il … …, C.f. … …,

entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno.

Provenienza.
Atto di compravendita, pubblico ufficiale Salvo Morsello, notaio in Bollate (MI), numero di repertorio 29.402 del 22.04.1998, registrato a Milano, Atti pubblici il 07.05.1998 al numero 10.120 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 il 24.04.1998 in cui … …, nato a … … il … …, C.f. … …, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e … …, nata a … … il … …, C.f. … …, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano *pro indiviso* e in parti uguali a … …, nato a … … il … …, C.f. … … , e … …, nata a … … il … …, residente in … …, C.f. … …, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno.

Fino al 22.04.1998

- … …, nato a … … il … …, C.f. … … e
- … …, nata a … … il … …, C.f. … …,

coniugi in regime di comunione dei beni, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della relazione è un fabbricato dalla sagoma articolata derivata verosimilmente dalla forma del lotto che fa parte di un intero quartiere residenziale popolare costruito all'inizio degli anni Sessanta.

Immagine 5. Vista d'insieme da via Garibaldi.

Si tratta, nello specifico, di un piccolo complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica separati da un cortile dalla forma allungata; un primo blocco è costituito da diversi volumi che alternano coperture piane a tetti a falde al cui piede, nella parte su strada, hanno sede diversi spazi commerciali che oggi sono tutti chiusi, pressoché abbandonati e messi in vendita. Il secondo blocco (che è quello in cui trova sede l'unità oggetto di valutazione), è costituito da un edificio allungato, la cui sagoma segue l'andamento del cortile e lo definisce e che, come il lotto, "piega" seguendo il reticolo stradale. L'unità oggetto di valutazione è localizzata nella prima parte in prossimità del cancello metallico, sia pedonale che carraio, che si apre poco prima della curva che porta la strada a rigirare, divenendo parallela alla sede ferroviaria.
Nel suo complesso, l'intervento sembra frutto di un progetto architettonico organico che viene valorizzato da una certa coerenza di materiali, finiture e caratteristiche compositive, senza che la stessa coerenza divenga prevalente, degenerando in una uniformità che spesso è all'origine della sensazione di spaesamento che molti quartieri popolari residenziali degli stessi anni Sessanta generano.
La coerenza lascia comunque spazio ad alcune sue declinazioni che rendono il tutto ben articolato e che, nel pensiero progettuale, probabilmente, si sarebbe ulteriormente avvantaggiato dal mix funzionale dato dalla presenza di spazi commerciali ed artigianali. Gli spazi commerciali, a quanto pare, non hanno avuto successo, forse per la scarsa percorrenza pedonale e per la difficoltà nella sosta dei veicoli.
I prospetti sono semplici e si individuano due tipologie prevalenti: facciate rivestite con mattoni paramano e segnate dalle fasce marcapiano (facciate di testa) e facciate intonacate nel colore beige con zoccolatura in pietra di ceppo. In generale, le bucature sono ordinate, senza nessuna concessione decorativa; un piacevole arricchimento è dato dai numerosi balconi che aggettano sia verso la pubblica via, sia verso il cortile realizzati con soletta in calcestruzzo e parapetto con ringhiera di ferro verniciata di blu.
Le parti comuni tra cui il cortile, le facciate e il tetto appaiono ad un primo sguardo in buone condizioni.

Si accede al corpo in cui a sede l'unità oggetto di valutazione da un portoncino di alluminio e vetro che porta ad un piccolo androne, in cui sono ubicate le cassette postali, con pavimentazione in pietra naturale da cui una rampa di scale consente di raggiungere la quota rialzata, da cui si accede all'appartamento. Dal piano rialzato parte il vano ascensore.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

L'ingresso avviene tramite un portoncino blindato con pannello esterno e interno in legno; si accede ad uno spazio di ingresso che a seguito di una modifica interna operata negli anni Ottanta è compreso nel soggiorno, su cui affaccia anche lo spazio cottura dotato di una sua finestra di servizio.
Dall'ingresso si accede alla zona notte che è costituita da un'unica camera molto grande (potrebbe aver inglobato un originario ripostiglio) con un'unica finestra che affaccia sul giardino/cortile condominiale (l'appartamento non è dotato di doppio affaccio con riscontro d'aria contrapposto ma tutti gli affacci sono rivolti verso il giardino / cortile). Tra soggiorno e camera è situato il bagno di dimensione sufficiente e con una buona proporzione: pur trattandosi di un bagno allungato la larghezza è più del minimo prescritto).
Dal punto di vista delle finiture in generale l'appartamento è ordinario secondo i canoni dell'epoca della sua costruzione; dal punto di vista impiantistico l'appartamento non è a norma e mancano le certificazioni (forse è possibile avere quella della caldaia); in ogni caso lo stato di conservazione è discreto (sono evidenti alcuni ponti termici che determinano condensa e presenza di limitate muffe) e lo stato di manutenzione è buono.
I serramenti sono in pvc con vetro doppio e non sono coevi alla casa ma sono frutto di una recente sostituzione. Il riscaldamento è condominiale e si propaga nelle unità mediante pannelli a pavimento. Il contatore elettrico è anch'esso all'esterno dell'appartamento sul pianerottolo

La soffitta si trova al piano sottotetto. Si tratta di un piccolo vano con tetto a spiovente.

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	materiale/tipologia: muratura a cassa vuota intonacata e tinteggiata nel colore beige con zoccolo in pietra naturale (ceppo).	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	tetto a falde con manto in cotto (tegole marsigliesi).	non verificabile
Portone di ingresso	portoncino in alluminio e vetro.	
Parti comuni interne e esterne	cortile comune pavimentato in beola, posata secondo i canoni dell'*opus incertum* con qualche aiuola.	il cortile interno si trova in buone condizioni di manutenzione
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità condominiali.	funzionante
Gas	Presente, all'interno delle unità condominiali.	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipologia solo audio.	funzionante
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente ma non utile all'unità in oggetto.	funzionante
Riscaldamento	Condominiale a pannelli a pavimento.	funzionante

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Murature perimetrali originarie	materiale/tipologia: mattoni forati intonacati al civile e tinteggiati all'esterno e intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti all'interno	
Solai	solette miste con laterizi	
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti	in discrete condizioni (muffe localizzate).
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in buone condizioni.
Pavimenti	In pietra naturale in tutto l'appartamento tranne che in bagno	in buone condizioni.
Rivestimenti	nei bagni e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici	in buone condizioni
Serramenti interni	porte in legno tamburato con specchiature in vetro smerigliato.	in buone condizioni
Portoncino di ingresso	principale: con semplice blindatura	In ottime condizioni
Serramenti di facciata	serramenti in pvc bianco con vetro doppio, oscuramento del tipo tapparelle in pvc sui toni del beige	in buone condizioni
Bagno	fornito di quattro apparecchi (vasca)	in discrete condizioni
Impianto idrico	sotto traccia	funzionante
Elettrico	sotto traccia con tensione a 220V; il contatore è sul pianerottolo.	funzionante
Gas	il contatore è localizzato all'interno dell'unità immobiliare, sotto il davanzale della cucina.	funzionante
Antifurto	assente	
Telefonico	sotto traccia	
Citofonico	audio	
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	Condominiale a pannelli radianti a pavimento.	funzionante
Aria condizionata	assente	

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

8. ATTI DI FABBRICA.

Non si è ancora avuto riscontro da parte degli uffici del Comune di Bollate circa la richiesta di accesso agli atti protocollata.

In ogni caso, si apprende dall'*Atto di provenienza* che la costruzione è anteriore al 01.09.1967.

Il 18.07.1988 è stata data comunicazione al Comune di lavori per modifiche interne (demolizione di tavolato tra ingresso e soggiorno), che non sono state eseguite in contrasto con alcuna normativa urbanistica (come dichiarato dai *danti causam* degli odierni proprietari nell'atto di vendita agli stessi).

Successivamente non sono stati eseguiti lavori. L'immobile in realtà non è del tutto conforme dal punto di vista igienico sanitario per la mancanza di un serramento tra spazio cottura e bagno (cioè attualmente manca l'antibagno). Tale aspetto è facilmente risolvibile posizionando una porta all'inizio del corridoio che conduce alla zona notte dandone poi comunicazione al comune e predisponendo una variante catastale.

L'immobile per quanto si è appreso sino ad oggi, è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

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 unico** costituito da 1 unità immobiliare, così identificata:
Appartamento con soffitta, in via Garibaldi 52 a Bollate (MI) piano terra (piano rialzato) e 6.

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, potrebbe 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 delle suddette 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 per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello della residenza.
Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".
Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando 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 (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Come già detto, nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere 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.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO
Comune: BOLLATE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 5
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	OTTIMO	2150	2300	L	6,7	8,4	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2100	L	5	6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	1900	L	5,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1600	L	4,1	5,1	L
Box	NORMALE	1000	1200	L	4,9	5,1	L

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale", sono compresi tra **Euro/mq 1.100 e Euro/mq 1.600.**

Listino 2 del 2018

Provincia - Settore NORD

Scarica il capitolo: html pdf xls

BOLLATE (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.200,00	2.300,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.600,00	1.650,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	**1.050,00**	1.100,00
Centro - Negozi	€/m²	2.000,00	2.100,00
Centro - Uffici	€/m²	1.300,00	1.400,00
Centro - Boxes	€	**12.500,00**	14.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m²	-	-
Centro - Capannoni vecchi	€/m²	650,00	850,00
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.000,00	2.100,00
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.200,00	1.250,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	**900,00**	**950,00**
Periferia - Negozi	€/m²	1.100,00	1.400,00
Periferia - Uffici	€/m²	1.000,00	1.100,00
Periferia - Boxes	€	10.000,00	11.000,00
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m²	700,00	800,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m²	500,00	700,00

La consultazione dei report della Camera di commercio di Milano porta a considerare per appartamenti vecchi o da ristrutturare in zona periferica valori compresi **tra Euro/mq 900 e Euro/mq 950.**

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Da ristrutturare

Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.135 €/mq	1.183 €/mq	1.230 €/mq	Valutometro

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 1.135** e **Euro/mq 1.230** per immobili tipo abitazioni di tipo economico da ristrutturare.

Il valore della locazione si stima in Euro 60 Euro /mq / anno.

Listino 2 del 2018

Provincia - Locazioni Provincia di Milano

Scarica il capitolo: html pdf xls

BOLLATE (LOCAZIONE)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m² circa non arredati	Canone annuo €/m²	60,00	80,00

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- 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%.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Camera di Commercio di Milano - TeMa
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.

8.3 Valutazione corpi.

		sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. terrazzi	vani accessori	c.m. accessori	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
a.	**Appartamento con soffitta F. 42, M. 7, S. 27**	**61,89**	**55,90**				**0,25**	**61,89**	**55,90**	**61,89**

<u>Il lotto non può essere diviso.</u>

8.4 Prezzo base d'asta del lotto.

		S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro	
a.	**Appartamento con soffitta F. 42, M. 7, S. 27**	**61,89**	1.100,00	1.400,00	900,00	950,00	1.182,50		**55.701,00**
	Riduzioni								
	Eventuale regolarizzazione edilizia								500,00
	Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)								0,00
	Riduzione del valore del 5%								2.785,05
	Totale riduzioni e adeguamenti								**3.285,05**
	Valore ridotto						a corpo		**52.415,95**
	Valore stimato ridoto, libero e arrotondato								**53.000,00**

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 7 gennaio 2020

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

ALLEGATI.

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
10.3 Rilievo fotografico dei due immobili.
Allegati separati.
10.4 Visure ipotecarie.
10.5 Planimetrie catastali.
10.6 Visure catastali.
10.7 Atti di fabbrica.
10.8 Atto di provenienza.
10.9 Assenza di contratti di locazione.
10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali (diversi documenti).
10.11 Nota dell'amministrazione condominiale circa la situazione debitoria.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore (1998/2018) alla notifica del pignoramento (16.11.2018) sull'unità immobiliare oggetto di valutazione.

24.04.1998 Trascrizione.

Trascrizione del tipo Atto tra vivi – compravendita del 22.04.1998, Registro particolare 22.827, Registro Generale 31.196, Pubblico ufficiale Salvo Morsello, notaio in Bollate (MI), numero di repertorio 29.402 del 22.04.1998, registrato a Milano, Atti pubblici il 07.05.1998 al numero 10.120 serie 1V.

Atto di compravendita, pubblico ufficiale Salvo Morsello, notaio in Bollate (MI), numero di repertorio 29.402 del 22.04.1998, registrato a Milano, Atti pubblici il 07.05.1998 al numero 10.120 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 il 24.04.1998 in cui ... ..., nato a ... ... il ... ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 e ... ..., nata a ... ... il ... ..., C.f. ... ..., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano *pro indiviso* e in parti uguali a ... ..., nato a ... ... il ... ..., C.f. … … nato a ... ... il ... ... e ... ..., nata a ... ... il ... ..., residenti a … in via ... ..., C.f. ... ..., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno.

24.04.1998 Iscrizione contro

Iscrizione del 24.04.1998, Registro particolare 7.387, Registro generale 31.197, Pubblico ufficiale Salvo Morsello, numero di repertorio 29.403 del 22.04.1998 tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 24.04.1998.

Documenti successivi correlati.
1. Annotazione 21.215 del 21.10.2011 (cancellazione totale)
2. Comunicazione 7.209 del 02.11.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24.04.2007. Cancellazione totale eseguita in data 06.11.2007
Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

11.05.2007 Trascrizione.

Atto di compravendita, pubblico ufficiale Massimiliano Tornabè, notaio in Cinisello Balsamo (MI), numero di repertorio 7.962/40.76 del 04.05.2007 registrato a Monza 2 al numero 4.441 serie 1T, trascritto il giorno 11.05.2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 11.05.2007, in cui ... ..., nato a ... ... il ... ..., C.f. nato a ... ... il ... ... e ... ..., nata a ... ... il ... ..., C.f. ... ..., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, entrambi residenti in via … … a … …, vendevano a ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½, e ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½.

11.05.2007 Iscrizione contro

Iscrizione del 11.05.2007, Registro particolare 18.402, Registro generale 70.540, Pubblico ufficiale Massimiliano Tornambé, numero di repertorio 7.963/4.077 del 04.05.2007 tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 11.05.2007. Dall'Atto di pignoramento si apprende che si tratta di ipoteca formale di secondo grado e primo sostanziale.
Ipoteca volontaria a favore ... ..., ... C.f. ... ..., con sede in ... ... e contro ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½, e ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½. Ipoteca per il valore di Euro 314.000,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 157.000,00 per la durata di anni 30.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Pignoramenti.

21.01.2011 Trascrizione.

Trascrizione del 21.01.2019, Registro particolare 4.260, Registro generale 6.419, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 39.957 del 22.11.2018 tipo atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento del 22.11.2018, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario di Milano, numero di repertorio 39.957, derivante da Decreto ingiuntivo n. 109714/10 trascritto il 21.01.2019 ai numeri 6.419/4.260 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore di ... ..., C.f. ... ..., con sede in ... ... e contro ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½, e ... ..., C.f. ... ..., nato in ... ... il ... ..., residente a … … in via ... ... per la quota indivisa di ½.
Il pignoramento è stato notificato il 16.11.2018 e grava sull' unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

Altre trascrizioni.

Nessuna.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
Piena proprietà in ragione del 100/100 in quote di ½ ciascun proprietario di:
una unità immobiliare del tipo abitazione di tipo economico con soffitta, sita a Bollate (MI), via Garibaldi 52, piano T,6, categoria A3, consistenza 3,5 vani, totale 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale 298,25 di cui al F. 42, M. 7, S. 27.

Intestazione.

- … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per ½, e
- … …, C.f. … …, nato in … … il … …, residente a … … in via … … per ½.

Descrizione dell'unità al N.c.e.u. dell'immobile.
F. 42, M. 7, S. 27, unità immobiliare del tipo abitazione di tipo economico con soffitta, sita a Bollate (MI), via Garibaldi 52, piano T,6, categoria A3, consistenza 3,5 vani, totale 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale 298,25.

Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

- Appartamento: appartamento di proprietà di terzi, altro appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune e vano ascensore, scala comune, cortile comune;
- Soffitta: solaio di proprietà di terzi, prospetto su via S. Ambrogio da Bollate, altro solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

10.3 Rilievo fotografico.
Il fabbricato

Immagini 1 e 2. L'ingresso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione, inquadrato da via Garibaldi; vista dal cortile verso la pubblica via.

Immagini 3 e 4. Il cortile nella porzione tra il cancello l'ingresso alla scala … e dettaglio del portoncino di accesso alla scala.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Immagini 4. Le finestre verso il cortile condominiale dell'unità oggetto di relazione. Si nota che si tratta di un piano rialzato e che il fabbricato presenta anche un piano cantinato come dimostrano le finestre a raso della pavimentazione..

Immagini 5 e 6. La rampa condominiale che conduce al livello del rialzato. Come si nota non vi sono istallati meccanismi per il superamento delle barriere architettoniche; ciò rende attualmente l'unità non accessibile a chi utilizza la sedia a rotelle. Vista dell'ingresso alla scala dal pianerottolo del piano rialzato.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

L'appartamento

Immagine 7. L'ingresso all'unità immobiliare, inquadrato dall'interno. Si nota il pavimento in pietra naturale tipo *"opus incertum"*.

Immagine 8. Corridoio di ingresso dell'appartamento, sullo sfondo il portoncino blindato. Si nota il citofono con funzione solo audio in corrispondenza dello sfondato alla destra del portoncino per chi entra.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Immagine 9. Il soggiorno.

Immagine 10. Particolare dell'angolo del soggiorno alla destra della finestra verso il cortile… la verosimile presenza di un ponte termico da luogo a fenomeni di condensa e di leggere muffe presenti anche in altri punti della casa.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Immagini 11 e 12. Lo spazio cottura aperto sul soggiorno, con, a fianco, il particolare della posizione del contatore del gas.

Immagine 13. Il corridoio che dall'ingresso conduce verso la camera da letto e il bagno. Sul fondo la porta della camera da letto.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Immagine 14. La camera da letto, particolarmente grande rispetto agli altri locali.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

Immagini 15 e 16. La camera da letto nello spazio opposto alla finestra. Si nota il pavimento sempre in pietra naturale ma a contrasto con quello della zona giorno.

Immagine 17. Il bagno con 4 apparecchi in cui trova spazio anche la lavatrice.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693

<u>La soffitta.</u>

Immagine 18. Il corridoio comune che consente l'acceso al piano sottotetto.

Immagini 19. La soffitta, inquadrata dall'esterno; come è evidente la soffitta è penalizzata dall'andamento della <u>falda del tetto che scende</u> sino alla quota del pavimento.

Firmato Da: ALESSANDRA UBERTAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 955693