

Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

...
versus
... ..
e

Ruolo generale
2.018/2016

Giudice: dottoressa Rita Bottiglieri / dottor Giacomo Puricelli

ELABORATO PERITALE.

Data dei sopralluoghi, 27.03.2018.

Data della redazione del presente documento, 13.06.2018; data della stima 13.06.2018 **Aggiornamento 24.10.2018**

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: alessuber@gmail.com; ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Rita Bottiglieri
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 8, M. 79, S. 14, un immobile tipo appartamento al piano rialzato (nella planimetria catastale e in altri documenti è indicato piano terra e civico 10) con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 3,5 vani, superficie catastale totale mq 61, escluse aree scoperte, 61 mq, rendita catastale Euro 234,99.

Bene: via Leonardo da Vinci 10 – 12 -14, interno 18, scala D a Melzo (MI).

Lotto unico.

F. 8, M. 79, S. 14.

Stato di possesso.

Libero ai fini della procedura in stato di abbandono ma **ammobiliato e comunque ingombro di cose.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non è visitabile per la presenza di una rampa di scale a salire al piano rialzato.

Al suo interno l'appartamento attualmente non è visitabile (per le dimensioni e le dotazioni del bagno) ma è adattabile con opportuni lavori onerosi.

Creditori iscritti.

..., creditore precedente.

Comproprietari.

Oltree, nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzo.

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,

Euro 54.000 (valore arrotondato)

ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano. Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

L'accesso ai beni è avvenuto in accordo con il custode non essendovi occupanti e/o i proprietari.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

In attesa di visionare gli Atti di fabbrica relativamente all'immobile di Leonardo da Vinco 10/12/14 (dopo un accesso presso gli uffici il giorno 11.06.2018, purtroppo infruttuoso), si assume che l'immobile sia regolamentare dal punto di vista edilizio (poiché non sembrano essere stati fatti lavori interni dopo la realizzazione (sino al 2007, anno dell'acquisto da parte degli attuali proprietari è precisato nell'Atto di provenienza allegato che non erano avvenute modifiche rispetto alla costruzione originaria. Su questo tema vedi paragrafo "Atti di fabbrica").



BENE IMMOBILE SITO

IN VIA LEONARDO DA VINCI 10-12-14 A MELZO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di un immobile tipo appartamento sito in Melzo in via Leonardo da Vinci 10 (da planimetria catastale), al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D.

1.1 Intestazione.

-, nata, C.f.,;
- e, nato, C.f. via Leonardo da Vinci 14,
per il diritto della piena proprietà 100/100 in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

F. 38, M. 79, S. 14, un immobile tipo appartamento al piano rialzato (nella planimetria catastale e in altri documenti è indicato erroneamente piano terra) con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte, 61 mq, rendita catastale Euro 234,99.

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

- Piano rialzato: cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare e parti comuni (pianerottolo/vano scale).
 - Piano seminterrato: spazi comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.
- Nell'Atto di compravendita le coerenze sono indicate come:
- Piano rialzato: vano scala, Rizzo o aventi causa, cortile comune.
 - Piano seminterrato: Peduto o aventi causa, parti comuni.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del comune con in evidenza la posizione dell'unità oggetto di valutazione.

Giudice: dottoressa Rita Bottiglieri
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

Caratteristiche del comune

Melzo è un comune collocato a Est della città di Milano e facente parte della città Metropolitana.

Le origini della città sono sconosciute, ma è stato confermato da ritrovamenti archeologici che il luogo ha orini antichissime, probabilmente antecedenti l'Età Etrusca; anticamente conosciuta come Melpum (o Melphum), il comune sorge su una zona paludosa e fertile, tanto da diventare obbiettivo di numerose invasioni, tra cui ricordiamo quella celtica.

Nel periodo Romano il territorio acquista la connotazione agricola per cui è stato noto per molto tempo, l'Ottocento rappresenta per Melzo un periodo di importanti trasformazioni economiche.

Nel 1896 Egidio Galbani trasferisce la sua attività casearia a cascina Triulza, all'interno del comune, e qualche anno più tardi inventa un formaggio famoso a livello mondiale "il Bel Paese" e Melzo diventa una delle sedi di quella che diventerà L'Azienda Galbani, trasformando parte dell'economia locale da agricola in casearia.

Nella seconda metà del '900 la città è completamente cambiata, la forte ondata migratoria ha portato allo sviluppo della periferia del comune, a discapito dell'antico nucleo storico in forte degrado in quegli anni. Oggi Melzo è un comune in rinascenza, dotato di tutti i servizi, ha perso quasi del tutto le sue connotazioni agricole, seppur si trova circondata da ampi spazi destinati a verde agricolo e sono presenti alcune cascine all'esterno della città.

Caratteristiche delle zone limitrofe.

I Comuni limitrofi presentano caratteristiche molto simili a Melzo sebbene presentano una estensione molto minore.

Servizi offerti dalla zona

Melzo è caratterizzata da un centro storico, ben curato e centro della vita sociale cittadina, una periferia destinata per lo più a residenze e un'ampia zona industriale.

La città è dotata di tutti i servizi, è presente un ospedale, scuole di ogni genere e grado, un centro sportivo, un grande cinema multisala e numerose attività commerciali.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

Collegamenti pubblici.

Melzo è ben collegata alla città di Milano tramite le Strade provinciali SP103 e SP 14, che consentono il collegamento con la Tangenziale Est della città di Milano e quindi con il centro. Di recente sono state realizzate due importanti infrastrutture viarie passanti per la città, la Tem (Tangenziale Esterna di Milano) e la Brebemi, Autostrada che permette il collegamento rapido con le città di Brescia, Bergamo e Milano; è ben connessa, dunque, alla rete viaria nazionale.

Mobilità urbana

Melzo è dotata di una stazione ferroviaria che permette il collegamento rapido con la città di Milano e di Treviglio.

Potenzialità

Il comune potenzialmente è un ambito urbano controllato e gestito a livello unitario, aspetto che lo rende interessante rispetto ad altre realtà anche di dimensioni più contenute; inoltre la città è poco distante da Milano ed è ideale per chi desidera vivere in un contesto più ristretto ma al contempo ben connesso alla città di Milano.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 27.03.2018; in tale occasione, anche grazie alla presenza del custode, l'avvocato Corrado Crocivera è stato possibile, visionare l'appartamento che è stato aperto grazie all'intervento del fabbro e la sua pertinenza, da fuori; l'appartamento versa in stato di abbandono.

L'immobile è risultato libero e "libero ai fini della procedura", ma ingombro di cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

In data 13.06.2018 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate; **tale richiesta è stata "evasa" in data 29.03.2018 telefonicamente; l'Agenzia delle Entrate farà avere anche nota scritta confermando che non risultano contratti di locazione aventi come danti causa gli esecutati. (Vedi corrispondenza allegata).**

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

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.

30.09.2000 Trascrizione.

Atto per causa morte - accettazione tacita eredità del 30.09.2000, numero di Repertorio 69/8, iscritta a Gorgonzola (MI) e trascritta presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2, Registro particolare 70.773, Registro generale 121.931, a favore di _____ |
per il diritto di piena
proprietà per la quota 100/100 contro

morto il 30.03.2000 a

Gorgonzola (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Melzo (MI).

24.04.2001 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 13.04.2001, Registro particolare 26.501, Registro generale 40.096, Pubblico Ufficiale _____, notaio in Crema (CR), Numero di repertorio 73.039 del 24.04.2001, immobili siti in Melzo (MI).

Atto di compravendita numero 73.039 del 13.04.2001, a nome del notaio
notaio in Crema (CR), in cui

per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100,

vendeva a

per la quota indivisa di 1/2 e

, per la quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di separazione dei beni,

Rep. 73.039, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il

24.04.2001- Registro particolare 26.501, Registro generale 40.096.

07.10.2002 Trascrizione.

Trascrizione del tipo Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, Registro particolare 70.773, Registro generale 121.931, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, numero di repertorio 69/8 del 30.09.2000, immobili siti in Melzo (MI).



11.12.2007 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 30.11.2007, Registro particolare 97.828, Registro generale 185.686, Pubblico Ufficiale _____, notaio in Milano, trascritto all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, numero di Repertorio 234.579/15.435 del 30.11.2007, immobili siti in Melzo (MI).

– Atto di compravendita del 30.11.2007, numero di Repertorio 234.579/15.435, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2, il 11.12.2007 - Registro particolare 97.828, Registro generale 185.686, in forza di scrittura privata di _____, notaio, in cui _____, domiciliato

in via Leonardo da Vinci 14 a Melzo (MI) e

_____, domiciliata in viale Europa 34 a Melzo, coniugi in regime di separazione dei beni, entrambi per il diritto per la quota di proprietà pari a 1/2 vendevano a, nata, C.f.,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2

– e a, nato, C.f., per la quota di piena proprietà pari ad 1/2.

11.12.2007 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Registro particolare 48.956, Registro generale 185.687, Pubblico Ufficiale notaio in Milano, numero di repertorio 234.580/15.436 del 30.11.2007, iscritta presso L' Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 11.12.2007 – Registro particolare 48.956, Registro generale 185.687, immobili siti in Melzo (MI).

Ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa S.p.a. e contro, nata, C.f.,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 e, nato, C.f.,, per il valore di Euro 202.500,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 135.000,00 concesso in data 30.11.2007 con atto a rogito di _____, notaio; la durata del mutuo era prevista di anni 30.

04.07.2017 Trascrizione

Trascrizione del tipo Atto per causa morte – accettazione tacita di eredità, Registro particolare 52.533, Registro generale 81.555, Pubblico Ufficiale _____, notaio in Crema (CR), numero di repertorio 73.039 del 13.04.2001, immobili siti in Melzo (MI).

Atto per causa morte- accettazione tacita eredità a favore di

_____, per il diritto di piena proprietà per la quota 100/100 contro _____ (da *Relazione notarile a Padova (PD)*) il 16.01.1936, Cf. GTGNN36A16F205K, morto il 30.03.2000 a Gorgonzola (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Melzo (MI).

Nota bene. la trascrizione di accettazione tacita era già avvenuta nel 2000.

4.2.2. Pignoramenti.**19.09.2016**

Pignoramento numero 74, del 29.07.2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 38.556 del 29.07.2016, trascritto il 19.09.2016 ai numeri 65.449/103.560 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore di Unicredit S.p.a. con sede a Roma, C.f. 00348170101 e a carico di, nata, C.f., residente a Melzo (MI) in via Leonardo da Vinci 14 (nell'atto di Precetto, via Leonardo da Vinci 14),, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 e,



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

nato, C.f., residente in Melzo (MI) v... ..,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2, entrambe cittadini peruviani, entrambe dichiarano di essere in stato libero al momento della compravendita.

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

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

Società che amministra: Studio dott. Santo Guaragni S.a.s. G. Casiraghi,
C.f. e P. I.v.a. 07643940963

Tel. 02.92102327 – 02.92102375 Fax 0292104953

e-mail: amministratore@pec.studioguaragni.com

e-mail: casiraghi.giuseppe@studioguaragni.com

- Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile anni 2015/17: circa Euro 700;
- Spese non ancora saldate (due annualità antecedenti il pignoramento):
- Euro 368,13 Saldo gestione 2016-2017;
- Euro 225,41 1a rata 2017 - 2018 scaduta 01.11.2017;
- Euro 225,41 2a rata 2017 - 2018 scaduta il 10.01.2018;
- Euro 90,00 3a rata 2017 - 2018 scaduto 01.03.2018.
- Spese straordinarie annue di gestione immobile anni 2015/17: nessuna
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (marzo 2018): nessuna.
- Certificazione energetica condominiale: assente.
- Riscaldamento autonomo.
- Cause in corso tra i proprietari e il condominio: nessuna.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico.

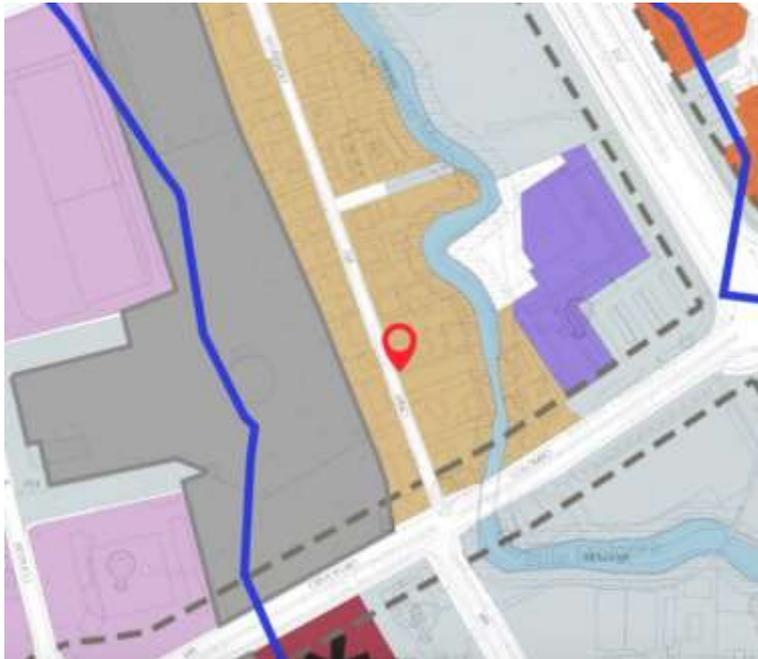


Immagine 3. Stralcio dalla tavola del P.G.T., Piano delle Regole: PdR7_PIM tav. 7C

Con Deliberazione di adozione della Giunta comunale 50 del 13.09.2013 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT).

PGT - Componente geologica



Immagine 4. Ambito di influenza del Torrente Molgora, corridoio ecologico, corso d'acqua.

PGT - Piano delle regole - ambiti

Città consolidata, città privata esistente: tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a medio-bassa intensità (Art. 28)



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Immagine 5. Stralci dalla tavola della zonizzazione acustica del Comune di Melzo.

Delibera di adozione del Piano di Zonizzazione acustica 31 del 08.07.2014: l'immobile ricade nella **Classe acustica IV: aree di intensa attività umana.**

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari****Dal 30.11.2007 ad oggi.**

-, nata, C.f.,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2;
-, nato, C.f.,, per la quota di piena proprietà di 1/2,
-, che al momento dell'acquisto dichiaravano di essere in stato libero, entrambi residenti in

Provenienza.

- Atto di compravendita del 30.11.2007, numero di Repertorio 234.579/15.435, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2, il 11.12.2007 - Registro particolare 97.828, Registro generale 185.686, in forza di scrittura privata di notaio, in cui

..... coniugi in regime di separazione dei beni, entrambi per il diritto per la quota di proprietà pari a 1/2 vendevano a, nata, C.f.,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 e a, nato, C.f.,, per la quota di piena proprietà di 1/2,, che dichiaravano di essere in stato libero, entrambi residenti in Melzo (MI)

Dal 13.04.2001 30.11.2007.

- per la piena proprietà della quota indivisa di 1/2;
- per la piena proprietà della quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di separazione dei beni.

Provenienza.

- Atto di compravendita numero 73.039 del 13.04.2001, a nome del notaio notaio in Crema (CR), in cui per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100, vendeva a per la quota indivisa di 1/2 e , per la quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di separazione dei beni, Rep. 73.039, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 24.04.2001- Registro particolare 26.501, Registro generale 40.096.

Dal 30.09.2000 al Dal 13.04.2001.

- per il diritto di piena proprietà per la quota 100/100, immobili siti in Melzo (MI).

Provenienza.

- Atto per causa morte- accettazione tacita eredità a favore di per il diritto di piena proprietà per la quota 100/100 contro (da *Relazione notarile a Padova (PD)*) il 16.01.1936, Cf. GTGNN36A16F205K, morto il 30.03.2000 a Gorgonzola (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Melzo (MI).



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

Fino al 07.10.2002.

(da *Relazione notarile* a Padova (PD)) il

16.01.1936, Cf. GTTGNN36A16F205K, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Melzo (MI).



7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto di valutazione è un edificio semplice, a pianta rettangolare di cui uno dei lati corti è posto in cortina rispetto a via Leonardo da Vinci, mentre gli altri tre lati affacciano su uno stretto cortile che si estende attorno all'edificio; dalla parte opposta di via Leonardo da Vinci, il fabbricato affaccia sul torrente Molgora, che caratterizza senza dubbio l'edificio; purtroppo il cortile, sul lato che affaccia sul torrente, versa in cattive condizioni: l'argine è ceduto ed è presente un'area recintata provvisoriamente.

Il crollo degli argini da quanto appreso verbalmente durante l'accesso per la visione degli atti di fabbrica, potrà porre il problema di eventuali espropri per ordine del Comune di Melzo in caso non venissero attuate idonee misure di protezione.

In ogni caso, il cortile necessita di operazioni di manutenzione straordinaria.

L'edificio è composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato, presenta tetto a falde e finitura a intonaco tinteggiata di verde; nel complesso l'edificio richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le facciate sono semplici, senza nessun particolare pregio dal punto di vista architettonico, presentano finestrate allineate tra loro verticalmente; unica eccezione alla monotonia delle facciate dell'edificio è data dal gioco di chiaro scuro dato da balconi e ballatoi, che sostenuti da pilastri, articolano, seppur con debolezza, la facciata.

Si accede all'edificio attraverso un cancello in ferro, pedonale a sinistra della facciata, accanto al quale sono collocate le cassette postali e i citofoni, e da un cancello anch'esso in ferro, carrabile, collocato sul lato opposto.

Si precisa che gli accessi al fabbricato sono due e che questa situazione nel tempo ha dato origine a diversi equivoci circa il numero civico (così infatti per la ricerca degli Atti di fabbrica). Sulla planimetria catastale è presente il civico 10; sul pignoramento il civico 12 e 14.

L'appartamento si trova al piano rialzato e vi si accede tramite una rampa di scale che sbarca in prossimità del portoncino in alluminio e vetro che permette l'ingresso all'androne, con pavimentazione in piastrelle di graniglia. L'ingresso all'appartamento avviene tramite un portoncino blindato (smontato da un fabbro per visionare l'unità immobiliare oggetto della relazione a cui è stata in quella occasione sostituita la serratura); l'ingresso all'appartamento avviene in un disimpegno, che consente distribuisce a camera, bagno e cucina, dalla quale si accede al soggiorno.

L'altezza interna è pari a 3,00 m. L'unità è dotata di riscontro d'aria contrapposto e triplo affaccio ed appare dunque particolarmente luminosa.

L'appartamento presenta riscaldamento autonomo, non funzionante: infatti, la caldaia che forniva anche acqua calda sanitaria, è stata rimossa; la distribuzione del calore avverrebbe mediante radiatori in ghisa. I serramenti sono in PVC con vetrocamera e presentano sistema oscurante del tipo tapparella in PVC, le pavimentazioni sono in piastrelle di graniglia, fatta eccezione per il bagno in cui sono in ceramica, come i rivestimenti di bagno e cucina. Il contatore del gas è posto all'esterno dell'edificio sul lato lungo posto a Sud. Il citofono presenta la tipologia solo audio.

L'appartamento è dotato di una grande cantina di pertinenza, accessibile dal cortile mediante una rampa in cemento oppure dall'androne, mediante una stretta scala con rivestimento ceramico; la cantina non è risultata accessibile.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato nel colore verde.	le facciate necessitano di manutenzione ordinaria
Copertura	Copertura a falde con manto in lastre metalliche; il tetto è stato oggetto di rifacimento.	non verificabile
Portone di ingresso	Cancello pedonale e carrabile di ingresso al complesso in ferro verniciato. Portone di ingresso alla scala in alluminio e vetro.	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne e esterne	Cortile con pavimentazione in cemento, androni pavimentati piastrelle di graniglia, scale esterne con rivestimento in pietra naturale, ballatoi con pavimentazione in piastrelle ceramiche.	necessitano operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati all'esterno dell'unità immobiliare in facciata sul lato Sud.	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	2008	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente ma non utile all'unità.	



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	Necessitano operazioni di manutenzione ordinaria
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in buone condizioni
Pavimenti	in piastrelle di ceramica in tutti i locali fatta eccezione per il bagno che presenta piastrelle ceramiche	in discrete condizioni
Rivestimenti	in bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.	in discrete condizioni
Serramenti interni	Porte in legno tamburato.	in discrete condizioni
Portoncino di ingresso	Principale: con semplice blindatura e pannelli interni impiallacciati in legno tipo ciliegio; di servizio, con semplice blindatura e pannello interno impiallacciato in legno.	Scardinato per accedere all'appartamento.
Serramenti di facciata	Serramenti in PVC con vetro camera, con oscuramenti del tipo tapparelle in PVC	in discrete condizioni
Bagno	Fornito di tre apparecchi (doccia).	Necessita di manutenzione
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato all'esterno dell'unità immobiliare sul lato Sud.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio	funzionante
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	Autonomo; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno della cucina (rimossa). All'interno dell'unità sono presenti radiatori in ghisa.	Non funzionante



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

8. ATTI DI FABBRICA.

In data 17.04.2018 si è fatta richiesta di accesso agli atti (si precisa che in coerenza con quanto indicato sulla planimetria catastale la ricerca è stata fatta per il civico 10 e comunque per il nome del costruttore (secondo le modalità correnti di archiviazione di Melzo). Il giorno 11.06.2018 si è fatto accesso presso gli archivi del comune di Melzo; si sono visionati diversi fascicoli a nome del costruttore tra i quali tuttavia non si sono riscontrati quelli relativi alla costruzione del fabbricato in cui si trova l'unità oggetto di valutazione (sono presenti diverse pratiche di modifica riguardanti tuttavia il tetto e la facciata sulla pubblica via. Con l'occasione dell'accesso agli atti, sebbene infruttuoso, si è fatta richiesta di ulteriori ricerche anche in considerazione del fatto che i tecnici hanno riferito che alcune pratiche di edifici prossimi al torrente Molgora sono state prelevate per verificare eventuali necessità di intervento o per motivi di protezione in caso di ulteriori crolli degli argini e/o per eventuali esondazioni. **Successivamente il comune di Melzo su nuova richiesta ha confermato che nessun esproprio è in corso; nelle prossime settimane la Regione interverrà sull'argine e successivamente ciascun condominio dovrà provvedere a eventuali sistemazioni a suo carico.**

Dall'Atto di provenienza allegato si apprende che **l'immobile è stato edificato prima del 01.09.1967** e che sino alla compravendita del 2007 l'appartamento oggetto di valutazione non era stato oggetto di modifiche; il notaio e le parti venditrici allora garantivano la regolarità urbanistica del bene compravenduto. In questa sede non si può aggiungere altro circa la conformità al progetto autorizzato.



Immagine 6. Identificazione dell'edificio in uno dei fascicoli consultati del 1971, data in cui l'immobile risultava già costruito.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto" così identificato e costituito:**

F. 38, M. 79, S. 14, un immobile tipo appartamento al piano rialzato (nella planimetria catastale e in altri documenti è indicato piano terra) con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte, 61 mq, rendita catastale Euro 234,99.

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

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto 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, è quello **residenziale**, trattandosi di immobile posto all'interno di un condominio in un piano rialzato e con una impostazione tipologica particolarmente favorevole (riscontro d'aria, dimensione adeguata dei locali di abitazione, dotazione minima di standard).

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

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

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



Esecuzione forzata

...

contro

.....

e

gensia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: GARBAGNATE MILANESE
Fascia/zona: Periferica (MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI)
Codice zona: D1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	3,4	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	4,5	5,7	L
Box	Normale	800	1000	L	3,5	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	3,6	4,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	4,8	6	L

Stampa Legenda

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "economico" in stato normale a destinazione residenziale, sono compresi tra **Euro/mq 1.100 e Euro 1.400**.

Comune >> Melzo

Tipologia: Compravendita Locazione
Zona: Periferia
Comune = Melzo - Compravendita - 1° semestre 2017 - Periferia

	Minimo	Massimo
Apartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.300	2.750
Apartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.800	2.350
Apartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (€/mq)	1.400	1.700
Boxes (€/corpo)	17.000	19.000
Negozi (€/mq)	1.500	1.850
Uffici (€/mq)	1.350	1.600
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	900	1.000
Capannoni vecchi (€/mq)	700	850

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di valori compresi tra **Euro/mq 1.400 e 1.700** per immobili a destinazione abitativa vecchi (o da ristrutturare).

Inoltre, si sono considerate le quotazioni desunte dal Borsino immobiliare che riportano un valore per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare tra **Euro/mq 882 e 982**.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Da ristrutturare			Sei un agente Immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
882 €/mq	982 €/mq	1.081 €/mq	Valutometro

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

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

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

9.2 Fonti di informazioni

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



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

9.3 Valutazione corpi.

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

F. 38, M. 79, S. 14, un immobile tipo appartamento al piano rialzato (nella planimetria catastale e in altri documenti è indicato erroneamente piano terra) con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte, 61 mq, rendita catastale Euro 234,99.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	riduzioni terrazzi	vani accessori	riduzioni vani accessori	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
F. 38, M. 79, S. 14									
immobile tipo abitazione con cantina	53,15	45,44	0,00	0,00	18,51	0,25	57,78	50,07	57,78

Il lotto non può essere diviso.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Vendita.	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
F. 38, M. 79, S. 14								
immobile tipo abitazione con cantina	57,78	1.100,00	1.400,00	1.400,00	1.700,00	932,00	1.000,00	57.777,50
Valore stimato, quota intera, libero							a corpo	57.777,50
Riduzioni								
Spese condominiali arretrate (biennio)								908,95
Riduzione del valore del 5%								2.888,88
Totale riduzioni e adeguamenti								3.797,83
Valore ridotto							a corpo	53.979,68
Valore ridotto e arrotondato.								54.000,00
Locazione.								Euro/mese
Valore medio della locazione per la zona e il tipo di immobile							spese comprese	337,04

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, **Euro 54.000 (arrotondato)**.

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

L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi
Milano 24.10.2018

ALLEGATI.

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



10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.**30.09.2000 Trascrizione.**

Atto per causa morte - accettazione tacita eredità del 30.09.2000, numero di Repertorio 69/8, iscritta a Gorgonzola (MI) e trascritta presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2, Registro particolare 70.773, Registro generale 121.931, a favore di
 , per il diritto di piena proprietà per la quota 100/100 contro (da *Relazione notarile* a Padova (PD)) il 16.01.1936, Cf. GTGNN36A16F205K, morto il 30.03.2000 a Gorgonzola (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Melzo (MI).

24.04.2001 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 13.04.2001, Registro particolare 26.501, Registro generale 40.096, Pubblico Ufficiale Tommaso Gianì, notaio in Crema (CR), Numero di repertorio 73.039 del 24.04.2001, immobili siti in Melzo (MI).

Atto di compravendita numero 73.039 del 13.04.2001, a nome del notaio
 notaio in Crema (CR), in cui

per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 100/100,
 vendeva a
 per la quota indivisa di 1/2 e

per la quota indivisa di 1/2, coniugi in regime di separazione dei beni,
 Rep. 73.039, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il
 24.04.2001- Registro particolare 26.501, Registro generale 40.096.

07.10.2002 Trascrizione.

Trascrizione del tipo Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, Registro particolare 70.773, Registro generale 121.931, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, numero di repertorio 69/8 del 30.09.2000, immobili siti in Melzo (MI).

11.12.2007 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 30.11.2007, Registro particolare 97.828, Registro generale 185.686, Pubblico Ufficiale notaio in Milano, trascritto all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, numero di Repertorio 234.579/15.435 del 30.11.2007, immobili siti in Melzo (MI).

– Atto di compravendita del 30.11.2007, numero di Repertorio 234.579/15.435, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2, il 11.12.2007 - Registro particolare 97.828, Registro generale 185.686, in forza di scrittura privata di notaio, in cui
 domiciliato

in via Leonardo da Vinci 14 a Melzo (MI) e

domiciliata in viale Europa 34 a Melzo, coniugi in regime di separazione dei beni, entrambi per il diritto per la quota di proprietà pari a 1/2 vendevano a, nata, C.f.,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2

– e a, nato, C.f.,, per la quota di piena proprietà di 1/2, entrambe cittadini peruviani, che dichiaravano di essere in stato libero, entrambi residenti in Melzo (MI) v... ..

11.12.2007 Iscrizione

...
 contro

 e

Iscrizione del tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Registro particolare 48.956, Registro generale 185.687, Pubblico Ufficiale notaio in Milano, numero di repertorio 234.580/15.436 del 30.11.2007, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 11.12.2007 – Registro particolare 48.956, Registro generale 185.687, immobili siti in Melzo (MI).

ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa S.p.a. e contro, nata, C.f.,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 e, nato, C.f.,, per il valore di Euro 202.500,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 135.000,00 concesso in data 30.11.2007 con atto a rogito di, notaio; la durata del mutuo era prevista di anni 30.

04.07.2017 Trascrizione

Trascrizione del tipo Atto per causa morte – accettazione tacita di eredità, Registro particolare 52.533, Registro generale 81.555, Pubblico Ufficiale, notaio in Crema (CR), numero di repertorio 73.039 del 13.04.2001, immobili siti in Melzo (MI).

Atto per causa morte- accettazione tacita eredità a favore di, per il diritto di piena proprietà per la quota 100/100 contro, (da *Relazione notarile a Padova (PD)*) il 16.01.1936, Cf. GTTGNN36A16F205K, morto il 30.03.2000 a Gorgonzola (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Melzo (MI).

Nota bene. la trascrizione di accettazione tacita era già avvenuta nel 2000.

Pignoramenti.

19.09.2016

Pignoramento numero 74, del 29.07.2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 38.556 del 29.07.2016, trascritto il 19.09.2016 ai numeri 65.449/103.560 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore di Unicredit S.p.a. con sede a Roma, C.f. 00348170101 e a carico di, nata, C.f., residente a Melzo (MI) in via Leonardo da Vinci 14 (nell'atto di Precetto, via Leonardo da Vinci 14),, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 e, nato, C.f., residente in Melzo (MI) v... ..,, per la quota di piena proprietà pari ad 1/2, entrambe cittadini peruviani, entrambe dichiarano di essere in stato libero al momento della compravendita.

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

Altre trascrizioni.

Nessuna.

L'esperto, arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 13 giugno 2018



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di un immobile tipo appartamento sito in Melzo in via Leonardo da Vinci 10 (da planimetria catastale), al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D.

Intestazione.

-, nata, C.f.,;
- e, nato, C.f. via Leonardo da Vinci 14,
per il diritto della piena proprietà 100/100 in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno.

Descrizione delle unità al N.c.e.u.

F. 38, M. 79, S. 14, un immobile tipo appartamento al piano rialzato (nella planimetria catastale e in altri documenti è indicato erroneamente piano terra) con cantina al piano seminterrato, interno 18, scala D, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte, 61 mq, rendita catastale Euro 234,99.

Coerenza dell'unità da Nord, in senso orario.

- Piano rialzato: cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare e parti comuni (pianerottolo/vano scale).
- Piano seminterrato: spazi comuni, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

Nell'Atto di compravendita le coerenze sono indicate come:

- Piano rialzato: vano scala, Rizzo o aventi causa, cortile comune.
- Piano seminterrato: Peduto o aventi causa, parti comuni.

L'esperto,
arch. Alessandra Ubertazzi

Milano 13 giugno 2018



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e

10.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno.



Foto 2. Vista del fabbricato inquadrato dall'esterno.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 3. Vista dei citofoni, posti accanto al cancellino di ingresso.



Foto 4. Vista del cortile interno, sullo sfondo il cancello carrabile.

Giudice: dottoressa Rita Bottiglieri
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 5. Vista del cortile interno, inquadrato dalla quota di sbarco della rampa di accesso all'androne.



Foto 6. Vista della porzione di cortile recintata a causa del crollo dell'argine del torrente Molgora.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 7. Vista della rampa che permette di accedere al piano rialzato, ove si colloca l'accesso all'unità immobiliare oggetto della relazione.



Foto 8. Vista del citofono per la scala D, collocato all'esterno dell'androne.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 9. Vista dell'androne.



Foto 10. Vista della dell'androne, con particolare dell'ascensore e della scala che collegano i diversi livelli del fabbricato.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 11. Vista della dell'androne, con particolare della scala che collega i diversi livelli del fabbricato.



Foto 12. Vista del portoncino di ingresso, inquadrato dall'androne.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 13. Vista della dell'androne, inquadrato dall'interno dell'appartamento.



Foto 14. Vista del particolare del portoncino di ingresso, smontato da un fabbro per accedere all'unità immobiliare.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 15. Vista della cucina.



Foto 16. Vista della cucina, con particolare della sede della caldaia rimossa.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 17. Vista della cucina che affaccia sul torrente Molgora.



Foto 18. Vista della porzione di cortile recintata a causa del crollo dell'argine del torrente Molgora, inquadrata dal soggiorno.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 19. Vista della cucina, sullo sfondo il soggiorno.



Foto 20. Vista del soggiorno.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 21. Vista del soggiorno.



Foto 22. Vista del cortile esterno del fabbricato, inquadrato dal soggiorno.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 23. Vista del cortile esterno del fabbricato lato Sud, inquadrato dal soggiorno.



Foto 24. Vista di dettaglio del serramento del bagno.



Esecuzione forzata

...

contro

... ..

e



Foto 25. Vista del bagno.



Foto 26. Vista del bagno.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 27. Vista di dettaglio del bagno, con particolare dell'ubicazione di doccia e radiatore.



Foto 28. Vista della camera da letto.



Esecuzione forzata

...

contro

... ..

e



Foto 29. Vista della camera da letto.



Foto 30. Vista della camera da letto.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 31. Vista della scala si accesso al piano seminterrato.



Foto 32. Vista del piano seminterrato, sullo sfondo la scala che collega il piano ai livelli superiori.



Esecuzione forzata

...
contro
... ..
e



Foto 33. Vista della rampa che consente l'accesso al seminterrato dal cortile.

