

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

Condominio Edilfermilano I e altri

versus



Ruolo generale

886/2018

334/2020

Giudice, dottoressa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE CON INTEGRAZIONE

Data del sopralluogo, 09.11.2021

Data della redazione del presente documento 01.02.2019; data della stima 28.10.2021

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

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

- a. **F. 322, M. 117, S. 130**, unità immobiliare (di piena proprietà di [redacted]) sita a Milano in via Caduti di Marcinelle 18, piano 9-S2, zona censuaria 2, categoria A3, classe 4°, consistenza 8,5 vani, totale 153 mq, rendita catastale Euro 1.141,37.
- b. **F. 322, M. 117, S. 195**, autorimessa pertinenziale non espressamente oggetto di pignoramento immobiliare (nel pignoramento del 2018); nel pignoramento del 2020 e nella Certificazione notarile aggiornata, la pertinenzialità viene indicata).
- c. **F. 322, M. 117, S. 184**, autorimessa.
- d. **F. 322, M. 117, S. 187**, autorimessa.

Bene.

- a. Appartamento con terrazzo al piano, cantina (e con autorimessa pertinenziale).
- b. Autorimessa pertinenziale (non oggetto di pignoramento immobiliare).
- c. Autorimessa.
- d. Autorimessa.

Lotti

Lotto 1.

- **F. 322, M. 117, S. 130;**
- **F. 322, M. 117, S. 195**

Lotto 2.

F. 322, M. 117, S. 184

Lotto 3.

F. 322, M. 117, S. 187

Stato di possesso.

I beni sono liberi ai fini della procedura, abitato l'uno e occupato l'altro dal proprietario. I beni appartengono a un fondo patrimoniale.

I beni di cui ai lotti 2 e 3 sono liberi (a meno di contratti di locazione – sollecito riscontro del 29.10.2021)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'appartamento è accessibile dalle parti comuni e adattabile internamente.

Le autorimesse sono accessibili dall'esterno.

Comproprietari.

Nessuno, oltre Andrea Gammino.

Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano i beni.

Lotto 1, Euro 395.000 (valore ridotto e arrotondato); se la vendita o il trasferimento avvenisse entro il 31.10.2022, il prezzo dovrebbe essere quello pattuito con la convenzione del 2002 e, pertanto, pari a Euro 357.000 per l'appartamento con cantina e a Euro 19.175 per ogni autorimessa.

Lotto 2, Euro 28.500; se la vendita o il trasferimento avvenisse entro il 31.10.2022, il prezzo dovrebbe essere quello pattuito con la convenzione del 2002 e, pertanto, pari a Euro 19.175.

Lotto 3, Euro 28.500; se la vendita o il trasferimento avvenisse entro il 31.10.2022, il prezzo dovrebbe essere quello pattuito con la convenzione del 2002 e, pertanto, pari a Euro 19.175.

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 e il proprietario.

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

BENI IMMOBILI SITI A MILANO IN VIA CADUTI DI MARCINELLE 18

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. Appartamento al piano nono composto da sei locali, cucina, ripostiglio, doppi servizi, un balcone con grande terrazzo al piano (non menzionato nella descrizione catastale riportata nella *Certificazione notarile*), con annesso vano cantina al secondo piano interrato e
- b. autorimessa pertinenziale.
- c. autorimessa
- d. autorimessa

1.1 Intestazione.

[REDACTED] per il diritto della piena proprietà in ragione delle quote intere di 100/100.

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

- a. **F. 322, M. 117, S. 130**, unità immobiliare sita a Milano in via Caduti di Marcinelle 18, piano 9-S2, zona censuaria 2, categoria A3, classe 4°, consistenza 8,5 vani, totale 153 mq, rendita catastale Euro 1.141,37.
- b. **F. 322, M. 117, S. 195**, autorimessa pertinenziale non espressamente oggetto di pignoramento immobiliare.
- c. Autorimessa pertinenziale
- d. Autorimessa pertinenziale

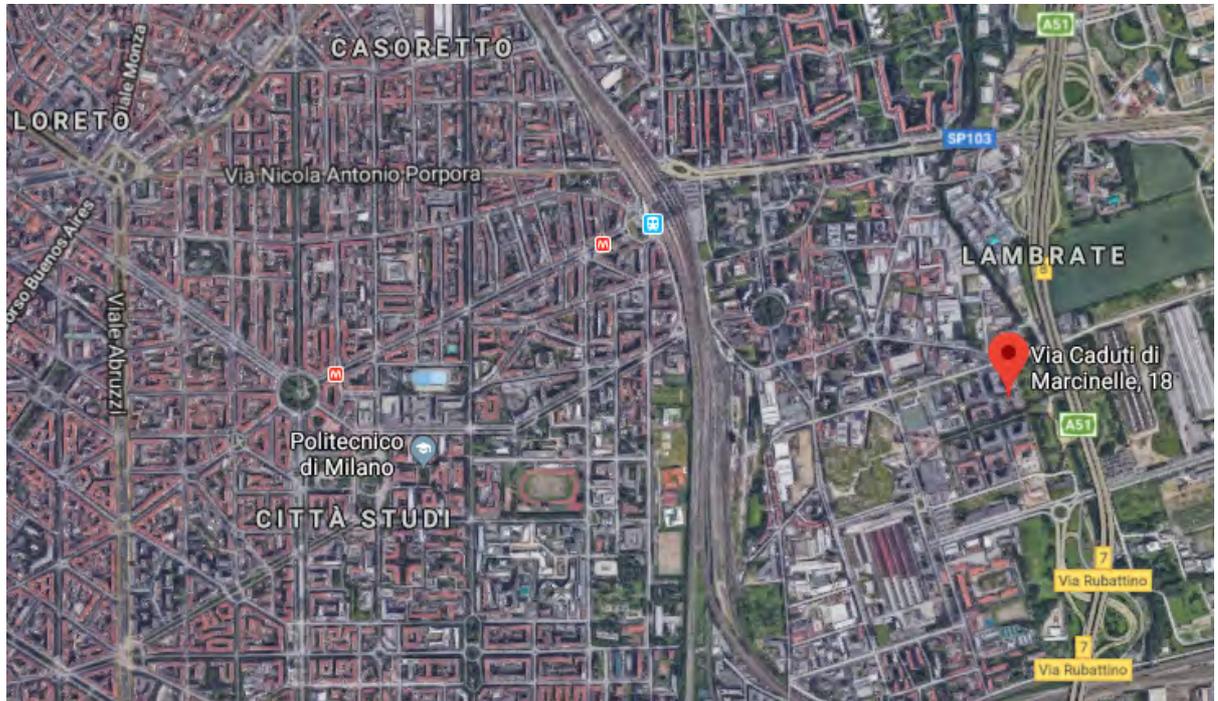
1.3 Coerenze delle unità da Nord, in senso orario.

- a. Coerenze dell'appartamento in linea di contorno, da Nord in senso orario: cortile comune, appartamento sub. 131, vano scala, appartamento sub. 129 cortile comune, vano scala C, ancora cortile comune.
Coerenze della cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, box sub. 274, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 96.
- b. Coerenze del box sub. 195 da Nord in senso orario: box sub. 196, enti comuni, e cantina sub. 153.
- c. Coerenze del box sub. 184 da Nord in senso orario: mappale 116, box sub. 185, enti comuni, e box sub. 185
- d. Coerenze del box sub. 187 da Nord in senso orario: mappale 116, box sub. 186, enti comuni, e box sub. 188

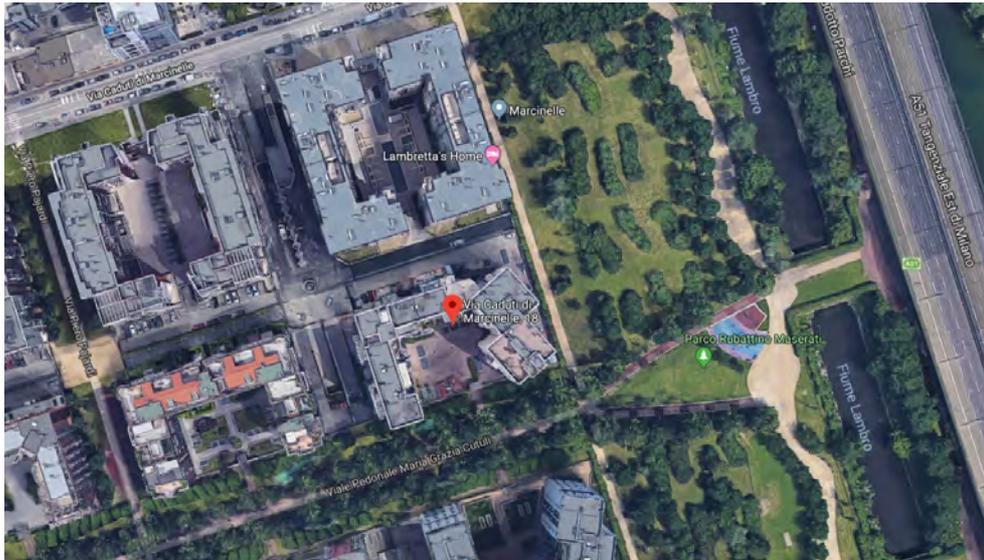
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



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



Caratteristiche del quartiere

Il complesso architettonico di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della relazione sono ubicati nel comune di Milano in una zona residenziale che sorge alla periferia Est in prossimità della Tangenziale.

La grande dimensione dell'intervento a livello urbanistico (che fa seguito ad una vera e propria ristrutturazione urbanistica che ha sostituito attività industriali a funzioni prevalentemente abitative) e architettonico determina la definizione di un intero quartiere che, rispetto ai quartieri limitrofi presenta una diversa scala e ampi spazi aperti tra un edificio e l'altro alcuni dei quali a verde che si integrano nel verde circostante.

Dal punto di vista sociale e quindi anche dal punto di vista delle tipologie insediative la zona, a prevalente destinazione residenziale è piuttosto omogenea.

Caratteristiche delle zone limitrofe.

Il quartiere si trova fiancheggiato da quartieri con caratteristiche molto diverse che tuttavia sono stati interessati da un generale rinnovamento e riqualificazione, fatta salva la presenza di alcune aree di resistenza.

Servizi offerti dalla zona

In zona non sono presenti tutti i servizi essenziali: la zona si "appoggia" ai quartieri limitrofi più eterogeni al loro interno.

Collegamenti pubblici.

L'immobile si trova a Milano in zona Rubattino, a soli 300 metri dalla fermata dell'autobus 54 (M2 Lambrate/Duomo) e a poca distanza dalla fermata delle linee 39 (Pitteri/Loreto) e 75 (via Pitteri/M2 Cascina Gobba).

Ottima l'ubicazione per la vicinanza alla Tangenziale Est, al supermercato Esselunga ed all'aeroporto di Linate, raggiungibile in pochi minuti di auto.

3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 16.01.2019; in tale occasione, alla presenza del custode e con la compiacenza del proprietario è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare con le sue pertinenze.

- a. Il bene è libero ai fini della procedura e (come riferisce il proprietario) abitato dallo stesso proprietario. Andrea Gammino.
- b. Nota bene. Anche l'autorimessa è libera ai fini della procedura e occupata dal proprietario. L'autorimessa (pertinenziale) non è indicata espressamente nell'Atto di pignoramento immobiliare. *Dall'Atto di acquisizione si apprende che "ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso".*
- c. Autorimessa, libera ai fini della procedura come verificato durante il sopralluogo congiunto con il custode del 9.11.2021.
- d. Autorimessa, libera ai fini della procedura come verificato durante il sopralluogo congiunto con il custode del 9.11.2021.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Contratti di affitto.

Durante il sopralluogo si è appreso che l'immobile è libero. In data 01.02.2019 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate. Il giorno 08.02.2019 l'Agenzia delle Entrate precisa che per l'appartamento non sono registrati contratti di locazione; viene sollecitato riscontro per quanto riguarda le autorimesse e si è in attesa di riscontro. Il 5.11.2021 l'Agenzia delle Entrate ha ulteriormente scritto (vedi allegato H1) che non sussistono contratti di locazione in essere.

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

Convenzioni matrimoniali, nessuna; si segnala nuovamente la costituzione del fondo patrimoniale in cui sono confluiti i beni, per "far fronte ai bisogni della famiglia" (del proprietario). La presenza del fondo, e la sua eventuale opponibilità, richiedono un approfondimento che potrebbe avere incidenza sulla valutazione.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

Altri vincoli.

- Convenzione stipulata con atto a rogito del notaio Luciano Severini di Milano il 29.09.1978, numero di repertorio 155.207/13.826, registrato a Milano, Atti Pubblici, il 16.10.1998 al numero 23.978, serie 1V, trascritto a Milano 1 il 20.11.1998 ai numeri 48.450/33.822 e 48.451/33.823 a favore del Comune di Milano;
- Convenzione edilizia ai sensi degli artt. 7 ed 8 della legge 28.01.1977, numero 10, stipulata con atto a rogito del notaio Alba Maria Ferrara di Milano, in data 31.10.2002, numero di repertorio 85.953/10.981, trascritto a Milano 1 in data 6.11.2002 ai numeri 69.263/41.724 a favore del Comune di Milano.
Il 05.11.2021 si è ricevuto l'atto dal notaio che si allega (Allegato G)
- Nel Quadro D della nota di trascrizione del sopracitato atto in autentica del notaio Ferrara Alba Maria, di Milano, in data 14.06.2005, numero di repertorio 1.385/13.088, viene riportato quanto segue:
- "L'assegnatario ha dichiarato:
a) di essere a conoscenza degli obblighi contenuti nell'articolo 3 della convenzione, secondo il quale: "la coope-rativa, per se' e suoi aventi causa, si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto" (31.10.2002) "ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative che saranno realizzate rispettivamente al prezzo di cessione o al canone di locazione determinati con le modalità indicate nei successivi articoli;" b) di essere a conoscenza dei criteri di determina-zione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, de-terminati ai sensi degli articoli 4 e 5 della convenzione, precisandosi altresì che, a' sensi dell'articolo 6, "i prezzi di cessione e i canoni di locazione sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione alle variazioni

dell'indice ISTAT del costo di costruzione;" e) di essere a conoscenza della clausola contenuta nell'articolo 4 della convenzione, secondo la quale: "ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso."

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (iscrizioni) e eventuali trascrizioni.

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento sull'unità immobiliare oggetto di valutazione.

09.03.2005 Annotazione tipo frazionamento in quota.

Annotazione del 09.03.2005 alla formalità tipo Iscrizione 995 del 2003, Registro particolare 3.179, Registro generale 15.481, pubblico ufficiale Alba Maria Ferrara, numero di repertorio 90.724 del 29.12.2004.

Formalità di riferimento 995 del 2003.

Sub. 130, 184, 187, 195

16.06.2005 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 16.06.2005, Registro particolare 23.822, Registro generale 43.219, pubblico ufficiale Alba Maria Ferrara, numero di repertorio 91.385/13.088 del 14.06.2005. L'atto è allegato.

Sub. 130, 184, 187, 195

14.06.2006 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca legale del 14.06.2006, Registro particolare 9.773, Registro generale 46.518 Pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi S.p.a., numero di repertorio 1.666/68 del 31.05.2006 derivante da a norma art. 77 D.p.r. 602 del 29.09.1973. L'ipoteca, per l'importo di Euro 654.889,84 di cui Euro 327.444,92 per capitale, è a favore di Equitalia Nord S.p.a., con sede in via dell'innovazione 1/B a Milano e a carico di [REDACTED]

Annotazione 19.028 del 23.11.2006 (cancellazione totale).

Sub. 130, 184, 187, 195

05.03.2008 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro particolare 2.838, Registro generale 13.894, Pubblico ufficiale Massimo Napolitano, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 59.767/34.840 del 28.02.2008 iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1, il 05.03.2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., C.f. 00884060526 e contro [REDACTED], per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100, per il valore di Euro 480.000 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 320.000.

Annotazione 1.411 del 29.01.2020 (Cessione dell'ipoteca)

Sub. 130, 184, 187, 195

27.04.2009 Iscrizione

Ipoteca legale iscritta a Milano 1 il 27.04.2009 ai numeri 20.967/4.093, per Euro 654.889,84 a favore di "EQUITALIA ESATRI S.P.A.", con sede in Milano, C.f. 09816500152, contro [REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro, il bene distinto con il subalterno 184 (dati relativi al titolo: atto amministrativo del predetto ente in data 22.10.2009, repertorio 5.939/68).

Annotazione per restrizione di beni del 2021.

Sub. 184

24.06.2009 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Costituzione di fondo patrimoniale del 24.06.2009, Registro particolare 20.276, Registro generale 32.529, Pubblico Ufficiale Carlo Biotti, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 9.215/6.765, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5 il 15.06.2009 (costituzione del fondo a far fronte ai bisogni della famiglia). Riguarda tutti i beni oggetto di questa relazione.
Sub 130, 184, 187, 195

31.07.2009 Iscrizione

Ipoteca legale iscritta a Milano 1 in data 31.07.2009 ai numeri 43.015/9.241, per Euro 32.083.38, a favore di "Equitalia Esatri S.p.A.", con sede in Milano, C.f. 09816500152, contro [redacted] [redacted] avente ad oggetto il bene distinto con il subalterno 195 (dati relativi al titolo: atto amministrativo del predetto ente in data 28.07.2009, numero di repertorio 10.232/68).
Sub.195

14.06.2016 Iscrizione.

Iscrizione del tipo ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Registro particolare 6.650, Registro generale 39.713, Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.a., con sede in via dell'innovazione 1/B a Milano, numero di repertorio 8.496/6.816, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 il 14.06.2016 e gravante su tutti i beni della presente procedura come riunita.

L'ipoteca, per l'importo di Euro 163.8850,66 di cui Euro 81.925,33 per capitale, è a favore di Equitalia Nord S.p.a., con sede in via dell'innovazione 1/B a Milano e a carico di [redacted]

Annotazione per restrizione di beni del 2021.

Sub.130, 184, 187, 195

4.2.2. Pignoramenti.

09.04.2018 Trascrizione.

Pignoramento del 02.05.2018, Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 11.160/2018, trascritto il 09.05.2018 ai numeri 26.009/36.701 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore del Condominio Edilfermilano I, C.f. 97395170158 e a carico di [redacted] il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

Il pignoramento è stato notificato il 27.03.2018/06.04.2018. Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

Sub 130

19.06.2020 Trascrizione.

Pignoramento del ..., Pubblico Ufficiale, Tribunale di Milano, numero di repertorio 4.648/2020, trascritto il 19.06.2020 ai numeri 23.359/37.074 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1.

Sub. 130, 184, 187, 195

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

- Quota di comproprietà delle parti comuni: millesimi 11,329 (appartamento e cantina) e 0,982 (box per auto sub 195) e 0,848 di tutti gli enti, spazi e servizi comuni dell'intero condominio; per i beni di cui al Lotto 2 e 3, e 0,98 ciascuno circa.

- Società che amministra, amministratore condominiale *pro tempore*, ragioniera Silvia Castelluccia, con studio in Cologno Monzese (MI), viale Marche 17. Spese annue medie (stima) Euro 2.500.
- Certificazione energetica condominiale, nessuna.
- Riscaldamento per teleriscaldamento con contabilizzazione autonoma.
- Il proprietario riferisce durante il sopralluogo del 09.11.2021 che il condominio ha deliberato per l'effettuazione dei lavori di efficientamento energetico con agevolazioni fiscali al 110% (Sperbonus).

Pertinenzialità dell'autorimessa di cui al lotto 1.

Si segnala che [redacted] ha acquistato con il medesimo atto in via Caduti di Marcinelle 18, scala D, cinque locali oltre i servizi e balcone e terrazzo al nono piano con cantina al secondo piano interrato e tre box per auto, tutti al piano primo interrato, di cui uno, il sub. 195 pertinenziale, il tutto censito al Catasto fabbricati del Comune di Milano al Foglio 322, Mappale 117, come segue:

- sub. 130, piano 9-S2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, rendita catastale Euro 1.141,37 (appartamento e cantina).

Coerenze dell'appartamento in linea di contorno, da Nord in senso orario: cortile comune, appartamento sub. 131, vano scala, appartamento sub. 129 cortile comune, vano scala C, ancora cortile comune.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, box sub. 274, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 96.

- sub. 195, piano SI, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, rendita catastale Euro 85,16 (box pertinenziale non trasferibile separatamente)

Dall'Atto di acquisizione si apprende che "ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso".

Coerenze del box sub. 195 da Nord in senso orario: box sub. 196, enti comuni, e cantina sub. 153.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- sub. 184, piano SI, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, rendita catastale Euro 70,13
- sub. 187, piano SI, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, rendita catastale Euro 70,13
- Coerenze del box sub. 184 da Nord in senso orario: mappale 116, box sub. 185, enti comuni, e box sub. 185
- Coerenze del box sub. 187 da Nord in senso orario: mappale 116, box sub. 186, enti comuni, e box sub. 188

Fondo patrimoniale.

Si segnala nuovamente la **costituzione del fondo patrimoniale** per "far fronte ai bisogni della famiglia" (del proprietario). La presenza del fondo, e la sua eventuale opponibilità, richiedono un approfondimento che potrebbe avere incidenza sulla valutazione.

4.3.2. Conformità catastale.

- a. Il bene risulta non conforme alla scheda catastale allegata (si evidenziano, infatti, alcune differenze rispetto alla distribuzione interna e in particolare: ove indicato il bagno cieco alla destra dell'ingresso è presente un ripostiglio/lavanderia; il bagno aerato e illuminato direttamente (che, peraltro, è obbligatorio in un appartamento di superficie lorda di pavimento maggiore di 70 mq) è posto tra le due camere; la cabina armadio ha accesso dalla seconda camera e alla cucina si accede dal soggiorno e non, come indicato in planimetria, dall'ingresso. Tali modifiche interne non fanno capo a nessuna pratica edilizia.
- b. Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata.
- c. Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata.
- d. Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Il bene oggetto di valutazione fa parte di un fondo patrimoniale costituito ante pignoramento.

Secondo la convenzione stipulata con il comune di Milano, fino al 31.10.2022 i beni possono essere alienati o locati agli stessi prezzi della cessione da parte della Cooperativa. Il 05.11.2021 si è ricevuto l'atto dal notaio che si allega (Allegato G)

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

6.1 Attuali proprietari

Dal 16.06.2005 ad oggi.

- [redacted] per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

Provenienza.

Atto tra vivi - assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 16.06.2005, Registro particolare 23.822, Registro generale 43.219, pubblico ufficiale Alba Maria Ferrara, numero di repertorio 91.385/13.088 del 14.06.2005.

Atto di assegnazione a socio in cui la Cooperativa edilizia Edilfermilano I, C.f. 13232680150, iscritta all'Albo delle Società Cooperative con il numero A101419, nella Sezione *Cooperative a Mutualità Prevalente*, assegnava a

[redacted] K che ne acquisiva la piena proprietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione con cantina e autorimessa pertinenziale (oltre a due autorimesse ulteriori già alienate). L'atto è allegato.

Il prezzo degli immobili corrispondeva a Euro 357.000 circa per l'appartamento con cantina e a Euro 19.175 circa, per l'autorimessa pertinenziale.

Dal 02.10.2002 al 16.06.2005.

- Cooperativa edilizia Edilfermilano I, C.f. 13232680150, iscritta all'Albo delle Società Cooperative con il numero A101419, nella Sezione *Cooperative a Mutualità Prevalente*. La Edilfermilano I ha costruito il fabbricato in cui si trova l'unità oggetto di valutazione nell'ambito di una progettazione concordata con il Comune di Milano.

Provenienza.

Atto di compravendita del 02.10.2002 in cui la Rubattino 87 S.r.l. vendeva l'area su cui sarebbero stati costruiti i fabbricati residenziali alla Cooperativa edilizia Edilfermilano I, C.f. 13232680150. L'atto è stato autenticato dal notaio Alba Maria Ferrara, trascritto a Milano 1 il 09.10.2002, Registro particolare 37.660, Registro generale 62.211.

Per titoli antecedenti al ventennio anteriore al pignoramento.

- Rubattino 87 S.r.l.

7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

Tutte le realtà industriali precedentemente presenti sull'area cessarono le attività nel 1993: si trattava di una superficie ad andamento Est-Ovest, attraversata nella sua parte mediana (da Nord a Sud) da due elementi sovrapposti di forte "rigidità", la tangenziale Est e il Lambro. Occorreva contemperare le esigenze residenziali con quelle del recupero di strutture ed edifici già appartenenti alle passate attività, dotandole nel contempo di standard di verde e di servizi a un livello consono al recupero dell'intera superficie¹.

Nel 1997 il comune di Milano indisse un concorso d'idee per un Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U. Rubattino) complessivo; dall'esito del concorso e dagli studi elaborati, oltre che le indicazioni per la parte costruita, sono emerse le linee che hanno portato alla realizzazione del parco dell'Acqua come punto nodale del sistema.

(Sempre tratto dalla Relazione di presentazione del progetto) ...Il **Parco dell'Acqua**, noto anche come **Parco Maserati**, è la struttura verde ricavata dov'era localizzata una parte del complesso industriale Innocenti Maserati a Lambrate (quartiere Rubattino), nel Municipio 3 di Milano.

Il laghetto a sbalzo sul Lambro e sotto la tangenziale con la piazza e la fontana monumentale progettata dall'architetto Luigi Caccia Dominioni, è collegato alla via Riccardo Pitteri dal lungo *Boulevard verde*, il "viale dei platani"; vi sono oltre 56.000 metri quadrati di prati, alberature isolate, larghe macchie di cespugli intersecate da percorsi pedonali e ciclabili. Le aree di gioco per i più piccoli sono sei, mentre due quelle riservate ai cani.

Nelle aree boscate sono state messe a dimora robinie, acero campestre, carpino bianco, frassino maggiore, alcune varietà di ontano, orniello, platano comune, pioppo cipressino, quercia e salice bianco che non hanno ancora raggiunto le dimensioni ottimali.

Nel frattempo, alcune varianti al P.R.U. hanno mutato la destinazione d'uso degli edifici sopravvissuti dei vecchi stabilimenti, che ora hanno la finalità di sede o residenza universitaria e questo sta favorendo l'ulteriore ampliamento degli spazi verdi.

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della relazione fa parte, dunque, di un intervento molto ampio che è stato realizzato sulla base di una progettazione unitaria sia dal punto di vista tipologico che costruttivo. Si tratta, infatti, di una composizione urbana di diversi edifici con sviluppo planimetrico semplice a stecca o a corte aperta che disegnano un quartiere a medio / bassa densità edilizia. Ciascun corpo di fabbrica ha altezza di 9/10 piani fuori terra con coperture piane parzialmente utilizzabili.

I diversi corpi di fabbrica sono disposti sull'area così da garantire ampio spazio tra gli stessi; sono presenti giardini condominiali e cortili pavimentati che a livello visuale proseguono fino al parco dell'Acqua delineando una realtà non unica ma particolare nel contesto milanese.

Si tratta di edifici quasi completamente destinati a residenza.

La composizione architettonica delle facciate corrisponde ad una estetica piuttosto contemporanea nella quasi totale assenza di effetti volumetrici, arricchendosi piuttosto mediante bucatore irregolari ma ordinate: balconi piccoli ma aggettanti e allineati si contrappongono ad un rivestimento piano realizzato con lastre di colore a contrasto tra lo zoccolo corrispondente al piano terra e lo sviluppo verticale dell'edificio. Parapetti in ferro anche sulle finestre alleggeriscono l'effetto del rivestimento. La copertura è piana e adibita a terrazzo.

Si rileva che si tratta di un progetto di una certa qualità nonostante le dimensioni complessive e sebbene sia situato in ambito periferico. A livello di servizi, il condominio non prevede portineria ma ingressi abbastanza curati e parti comuni interne ed esterne dignitose.

Unità immobiliare tipo appartamento.

L'unità oggetto di valutazione si trova in un corpo di fabbrica/condominio situato, rispetto agli altri, verso la Tangenziale Est ed è composto da ingresso su un'ampia zona giorno con camino, cucina abitabile tre stanze da letto di cui una prospiciente un balcone piuttosto ampio, una cabina armadio accessibile da una delle camere

¹ Tratto dalla relazione di presentazione del progetto.

da letto, due bagni di cui uno aerato e illuminato naturalmente, e un ripostiglio / lavanderia. A corredo, un ampio terrazzo al piano con accesso dal soggiorno che attualmente non è in buone condizioni per una problematica legata all'acqua e al suo allontanamento.

L'appartamento, la cui esposizione su tre lati è particolarmente gradevole ed è ulteriormente "ampliata" dalla presenza del terrazzo che occupa l'intero corpo di fabbrica da parte a parte è garanzia, comunque, di molta tranquillità grazie all'affaccio sul viale pedonale alberato e sul cortile interno.

Presenta pavimentazioni prevalentemente in parquet, porta blindata, impianto di climatizzazione, termostato digitale per il controllo del riscaldamento. Si tratta, in particolare, del teleriscaldamento che, insieme al videocitofono, e all'impianto di condizionamento rendono l'appartamento attuale. Il *comfort* interno è altresì garantito dai serramenti in legno con doppio vetro, prestazionali dal punto di vista dell'isolamento termico e acustico.

L'appartamento che dal punto di vista distributivo è molto funzionale, è in ottime condizioni di manutenzione e presenta finiture di buon livello; la dotazione impiantistica è per quanto si è potuto vedere, a norma poiché recente; si segnala tuttavia che il camino non è funzionante per problemi di infiltrazione dalla copertura soprastante. Come già anticipato anche il terrazzo non corrisponde all'appartamento per il livello manutentivo.

Unità immobiliari tipo boxes.

I tre box sono posizionati al primo piano interrato e sono stati costruiti insieme ai fabbricati residenziali: sono, quindi, piuttosto recenti. Il piano è raggiungibile attraverso le scale e l'ascensore.

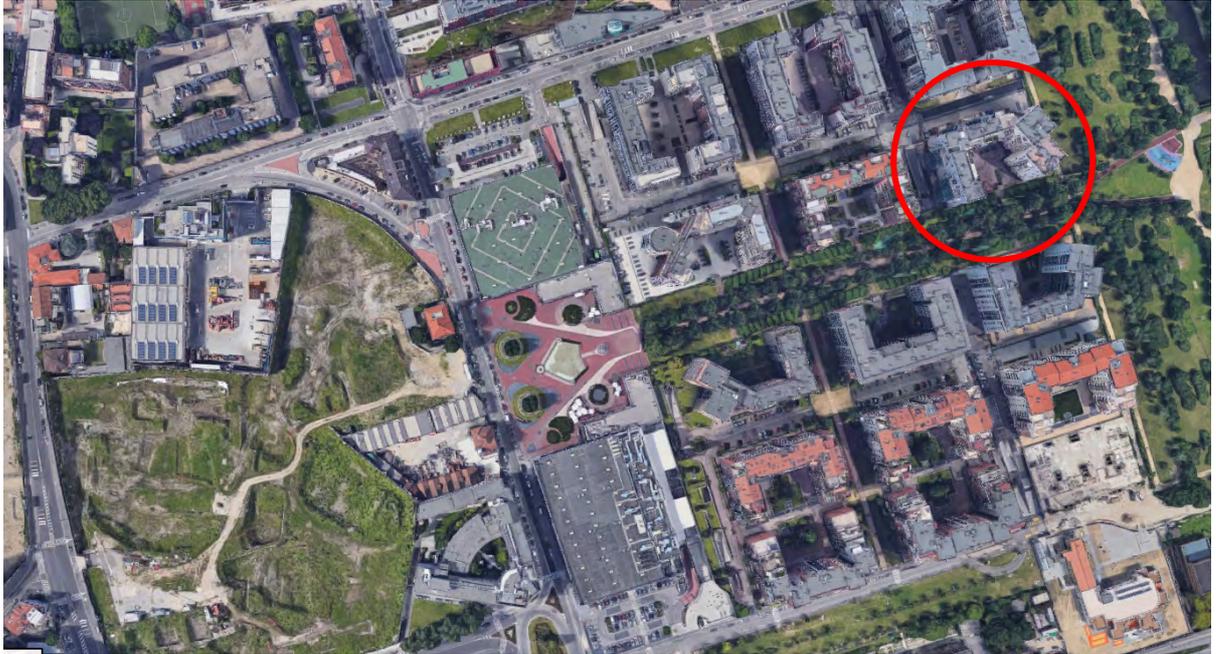


Immagine 6. Vista complessiva dell'intervento.

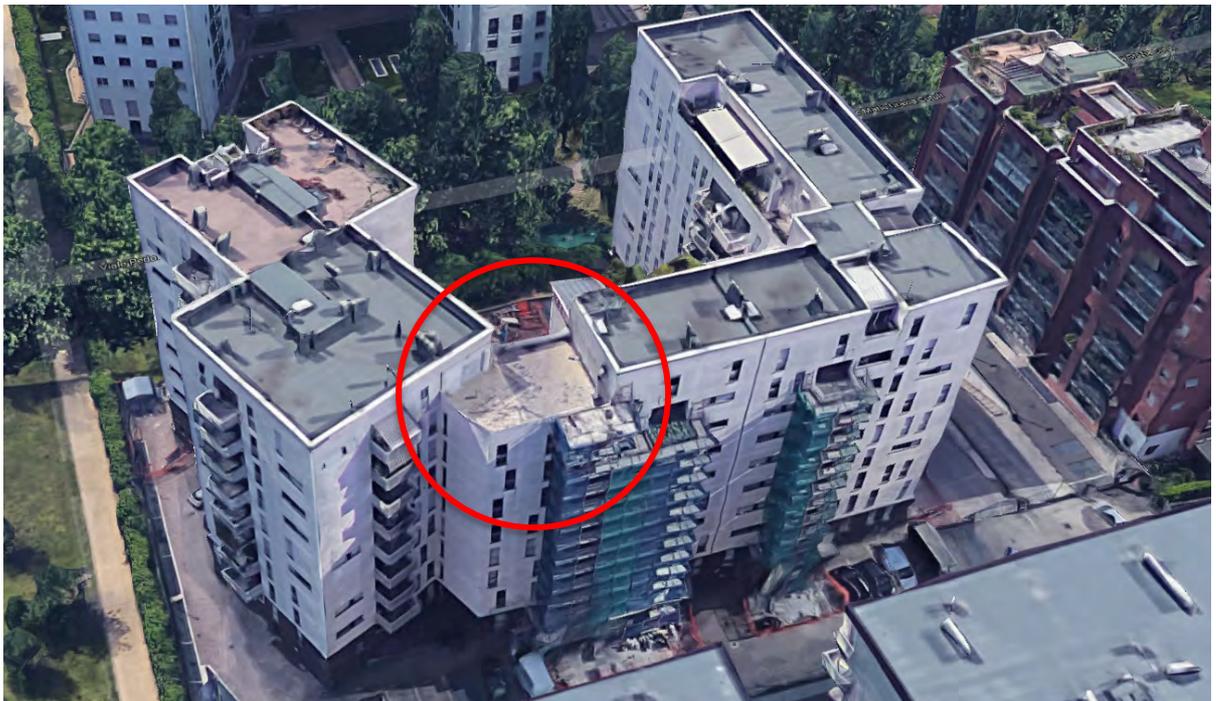


Immagine 7. Vista dell'ultima fase di costruzione dell'immobile con in evidenza il terrazzo.

Caratteristiche descrittive del fabbricato condominiale (alcuni aspetti potranno essere approfonditi dopo la visura degli Atti di fabbrica).

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Struttura portante verticale	materiale/tipologia: pilastri e travi in c.a.	
Murature perimetrali	materiale/tipologia: (ipotesi) facciata isolata con cappotto esterno e strato resistente in blocchi prefabbricati.	
Solai	solette miste con laterizio e c.a.	
Fognatura	allacciamento alla fognatura comunale	
Pavimenti delle parti comuni	Parti comuni interne in pietra naturale e/o ceramica. L'androne è pavimentato in pietra naturale.	in buone condizioni
Rivestimenti delle parti comuni	In stucco.	in ottime condizioni
Scale	Con struttura in c.a., rivestimenti in pietra naturale.	in buone condizioni
Portone di ingresso	In alluminio e vetro	in buone condizioni e funzionante.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	in buone condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in buone condizioni
Pavimenti	In pietra naturale e in ceramica tipo gres. Il pavimento del terrazzo (danneggiato) e del balcone sono in gres.	in ottime condizioni
Rivestimenti	nei bagni e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici	in ottime condizioni
Serramenti interni	porte in legno tamburato con finitura tipo legno di ciliegio.	in ottime condizioni
Portoncino di ingresso	Portoncino blindato	in ottime condizioni e funzionante.
Serramenti di facciata	Serramenti in legno con doppio vetro e vetrocamera e oscuramento mediante tapparelle.	in ottime condizioni.
Bagno 1	aerato e illuminato naturalmente con 4 apparecchi (vasca)	in ottime condizioni
Bagno 2	cieco e con 4 apparecchi. La lavatrice è in apposito locale.	in ottime condizioni
Impianto idrico	sotto traccia	funzionante
Elettrico	sotto traccia. Il contatore è localizzato al piano secondo interrato in spazio comune.	funzionante
Gas	Il contatore del gas è sul balcone.	
Citofono	Del tipo audio predisposto per video	funzionante
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	Teleriscaldamento e contabilizzazione autonoma anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La diffusione avviene con caloriferi in ghisa.	funzionante
Aria condizionata	assente	



8. ATTI DI FABBRICA.

In data 06.12.2018 è stata fatta richiesta al comune di Milano per la visura degli atti di fabbrica trasmettendo la ricevuta di pagamento e gli allegati necessari. Ad oggi non si è ancora ricevuto invito alla visura.

Dall'*Atto di provenienza* allegato si apprende che la Cooperativa Edilfermilano I, in attuazione dello scopo sociale ha acquistato in Comune di Milano, lungo la allora via Rubattino all'altezza del civico 87, una porzione di area urbana edificabile della superficie catastale di 4.108 mq già individuata catastalmente al Foglio 322, al mappale 117; l'area in oggetto ricadeva in un Programma di Riqualificazione Urbana, ai sensi del D.M. 21.12.1994 e successive modificazioni ed integrazioni, relativo alle aree site tra le vie Rubattino, Pitteri e prolungamento di via Crespi, denominato PRU "Innocenti - Lambrate" approvato con Accordo di Programma in applicazione dell'art. 27 della Legge 142 8.06.1990 sottoscritto in data 5.12.1997 tra il Comune di Milano, la Regione Lombardia ed il Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione Generale per il Coordinamento Territoriale, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione 148 dell'11.12.1997, ed approvato con decreto 60.973 del Presidente della Giunta Regionale Lombardia in data 1.06.1998, pubblicato sul B.U.R.L. il 16.06.1998, supplemento straordinario, al riferimento 24, e oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 29.09.1998 con numero di repertorio 155.207/13.826, pubblico ufficiale, Severini (registrata a Milano - Atti Pubblici - 23.978 del 16.10.1998 al Serie IV, e trascritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 con nota in data 20.11.1998, Registro generale 48.450, Registro particolare 33.822 e 48.451, 33.823).

Si è appreso inoltre che la realizzazione degli interventi edificatori ivi previsti "(Edilizia Residenziale Convenzionata nell'ambito dell'Unità Minima di Intervento E7 - I Edificio C - del Programma di Riqualificazione Urbana relativo alle aree di via Rubattino, Pitteri e prolungamento di via Crespi)" è stata disciplinata da apposita Convenzione, stipulata con il Comune di Milano ai sensi degli articoli 7 ed 8 della Legge 10 del 28.01.1977.

La costruzione è stata realizzata in base alla Concessione Edilizia 354 rilasciata dal Comune di Milano il 25.11.2002 (Atti P.G. 12.584.176/2002 - R.I. 17.865/2002, successiva variante D.I.A 11.696.76/2004 del 22.11.2004 avente oggetto un edificio ad uso residenziale convenzionato di nove piani fuori terra, oltre ad un piano terra a porticato e due piani interrati ad uso cantine, autorimesse e locali tecnici, il tutto con accesso dalle Scale A-B-C-D-E, comprendente 123 appartamenti, 143 autorimesse, 19 posti auto, 5 posti moto oltre a cantine e locali deposito, anche di uso comune.

Allo stato nulla si può dire circa la conformità dei beni dal punto di vista edilizio, sebbene da quanto si può dedurre, si presume che l'immobile non sia conforme ma conformabile.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 con le sue pertinenze (cantina e autorimessa), così identificata:

- a. **F. 322, M. 117, S. 130**, unità immobiliare sita a Milano in via Caduti di Marcinelle 18, piano 9-S2, zona censuaria 2, categoria A3, classe 4°, consistenza 8,5 vani, totale 153 mq, rendita catastale Euro 1.141,37.
- b. **F. 322, M. 117, S. 195**, autorimessa pertinenziale non espressamente oggetto di pignoramento immobiliare e non vendibile separatamente.
- c. **F. 322, M. 117, S. 184**, autorimessa.
- d. **F. 322, M. 117, S. 187**, autorimessa.

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

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

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione, il migliore e più conveniente uso restano quelli abitativo e autorimessa.

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** considerano gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si è rilevati 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 degli immobili 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.

Nel caso specifico stante la convenzione, fino al 31.10.2022 i beni potranno essere alienati o locati ai prezzi della originaria cessione. Il 05.11.2021 si è ricevuto l'atto dal notaio che si allega (**Allegato G**).

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON
 Codice di zona: D13
 Microzona catastale n.: 35
 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	2350	2900	L	6,9	9,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2350	L	5,2	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2200	L	5,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1750	L	4,5	5	L
Box	NORMALE	1450	1950	L	5,8	7,8	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni civili in stato di conservazione ottimo, sono compresi tra **Euro/mq 2.350 (arrotondato) e Euro/mq 2.900 (arrotondato)**.

Abitazioni e Ville			Uffici			Box & Parcheggi		
ABITAZIONI CIVILI			In ottimo stato			BOX		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)			
2.314 €/mq	2.791 €/mq	3.267 €/mq	1.407 €/mq	1.611 €/mq	1.815 €/mq			

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 2.315 (arrotondato) e Euro/mq 3.270 (arrotondato)** per immobili tipo abitazione/autorimessa.

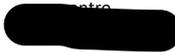
La locazione per l'immobile a. si stima in Euro si stima in Euro 8 Euro/mq/mese.

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%.

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.



9.3 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. F. 322, M. 117, S. 130 appartamento con terrazzo e con cantina.	136,05	113,26	84,78	0,30	4,51	0,25	162,61	139,82	162,61
b. F. 322, M. 117, S. 195 autorimessa pertinenziale									19,00
Valore stimato									
Riduzioni									
Regolarizzazione edilizia e catastale									
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)									
Riduzione del valore del 5%									
Totale riduzioni e adeguamenti									
Valore ridotto									
c. F. 322, M. 117, S. 184 autorimessa									19,00
Valore stimato									
d. F. 322, M. 117, S. 187 autorimessa									19,00
Valore stimato									

Il lotto 1 non può essere diviso.

I lotti 2 e 3 sono gestibili separatamente dal lotto 1 e tra loro.

9.4 Valori e prezzi a base d'asta dei lotti e prezzi imposti.

	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
a. F. 322, M. 117, S. 130 appartamento con terrazzo e con cantina.	2.350,00	2.900,00	2.315,00	3.270,00	2.400,00	390.267,60
b. F. 322, M. 117, S. 195 autorimessa pertinenziale	1.500,00				1.500,00	28.500,00
Valore stimato						
Riduzioni						
Regolarizzazione edilizia e catastale						2.000,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)						2.500,00
Riduzione del valore del 5%						19.513,38
Totale riduzioni e adeguamenti						24.013,38
Valore ridotto					a corpo	394.754,22
c. F. 322, M. 117, S. 184 autorimessa	1.500,00				1.500,00	28.500,00
Valore stimato						28.500,00
d. F. 322, M. 117, S. 187 autorimessa	1.500,00				1.500,00	28.500,00
Valore stimato						28.500,00
Prezzi stabiliti secondo la convenzione del 2002						
a. F. 322, M. 117, S. 130 appartamento con terrazzo e con cantina.						357.000,00
b. F. 322, M. 117, S. 195 autorimessa pertinenziale						19.175,00
Prezzo imposto dalla convenzione del 2002						376.175,00
c. F. 322, M. 117, S. 184 autorimessa						
Prezzo imposto dalla convenzione del 2002						19.175,00
d. F. 322, M. 117, S. 187 autorimessa						
Prezzo imposto dalla convenzione del 2002						19.175,00

Il valore stimato per il **Lotto 1** è di Euro 395.000 (ridotto e arrotondato, se libero); il prezzo fino al 31.10.2022 dovrà essere 357.000 Euro + 19.175 (oltre agli aggiornamenti dei prezzi su base Istat dal 2002 ad oggi);
 Il valore stimato per il **Lotto 2** è di Euro 28.500 (ridotto e arrotondato, se libero); il prezzo fino al 31.10.2022 dovrà essere Euro 19.175 (oltre agli aggiornamenti dei prezzi su base Istat dal 2002 ad oggi);
 Il valore stimato per il **Lotto 3** è di Euro 28.500 (ridotto e arrotondato, se libero); il prezzo fino al 31.10.2022 dovrà essere Euro 19.175 (oltre agli aggiornamenti dei prezzi su base Istat dal 2002 ad oggi).

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, 5.11.2021

10. ALLEGATI.

A. Rilievo fotografico.

Allegati separati.

B. Visure ipotecarie.

C. Planimetrie catastali.

D. Visure catastali.

E. Atti di fabbrica.

F. Atto di provenienza.

G. Convenzione.

H. Esistenza di contratti di locazione.

Allegato A. Rilievo fotografico.



Immagine 1 e 2. Viste del complesso edilizio di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione che nello specifico è situata nel corpo di fabbrica dell'immagine a sinistra all'ultimo piano (ove presente l'arretramento di facciata).



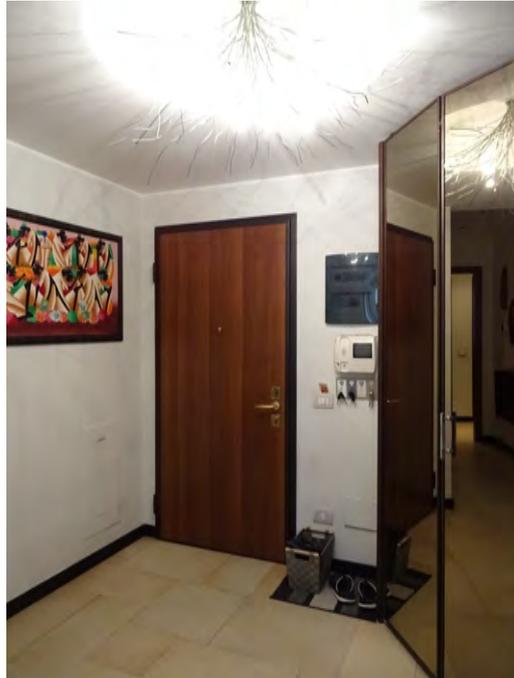
Immagine 3. Vista dell'ingresso.



Immagine 4. Vista dell'ingresso dall'interno.



Immagini 5 e 6. L'ascensore e le scale condominiali.



Immagini 7 e 8. L'ingresso all'appartamento visto dal pianerottolo e dall'interno.
Si notano il videocitofono e il quadro elettrico generale alla destra del portoncino blindato.



Immagine 9 e 10. La cucina che è aperta verso la zona pranzo (ma eventualmente separabile).



Immagine 11 e 12. La zona pranzo.



Immagine 11 e 12. Il soggiorno.

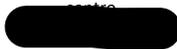


Immagine 13. Il soggiorno si avvantaggia della presenza di un camino che attualmente non è funzionante anche per alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura (a detta del proprietario).



Immagine 14. Il soggiorno si apre sul grande terrazzo passante che consente la vista sia verso il cortile che verso Est.

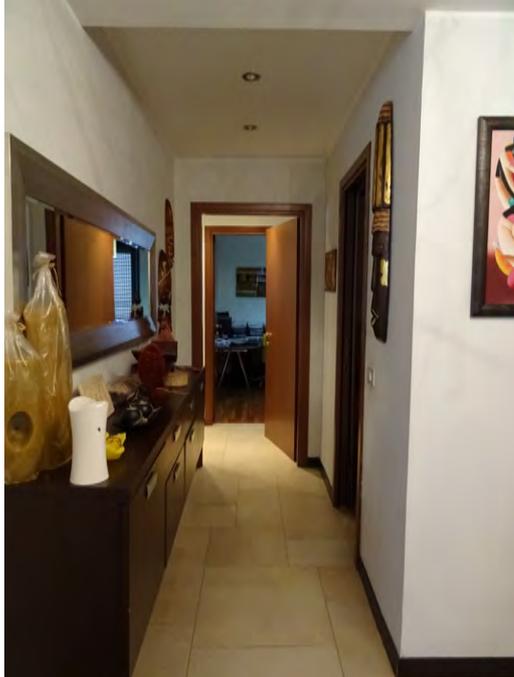
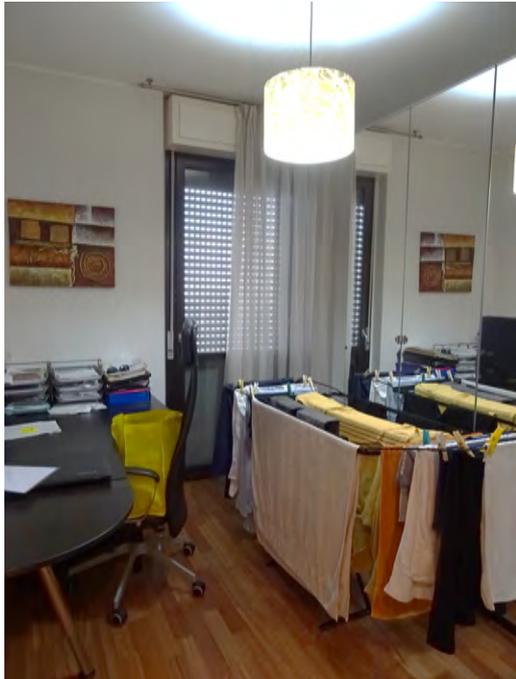


Immagine 15. Un breve corridoio conduce alla zona notte; sul corridoio si affaccia la lavanderia (si intravedere la porta sulla destra). Sullo sfondo la seconda camera.

Immagine 16. L'interno della lavanderia.



Immagini 17 e 18. La camera principale.



Immagini 19 e 20. La seconda camera con la piccola cabina armadio annessa.



Immagini 21 e 22. La terza camera con il vicino bagno cieco.



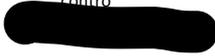
Immagine 23. Il bagno aerato e illuminato naturalmente che sta in mezzo tra la seconda camera e la camera principale.



Immagine 24. La cantina (non è stato possibile aprirla).



Immagine 25 e 26. L'autorimessa pertinenziale.



Lotto 2.



Immagine 27. L'autorimessa di cui al sub 184 (evidenziata mediante cartello bianco) e con riferimento alla parte terminale del corsello.

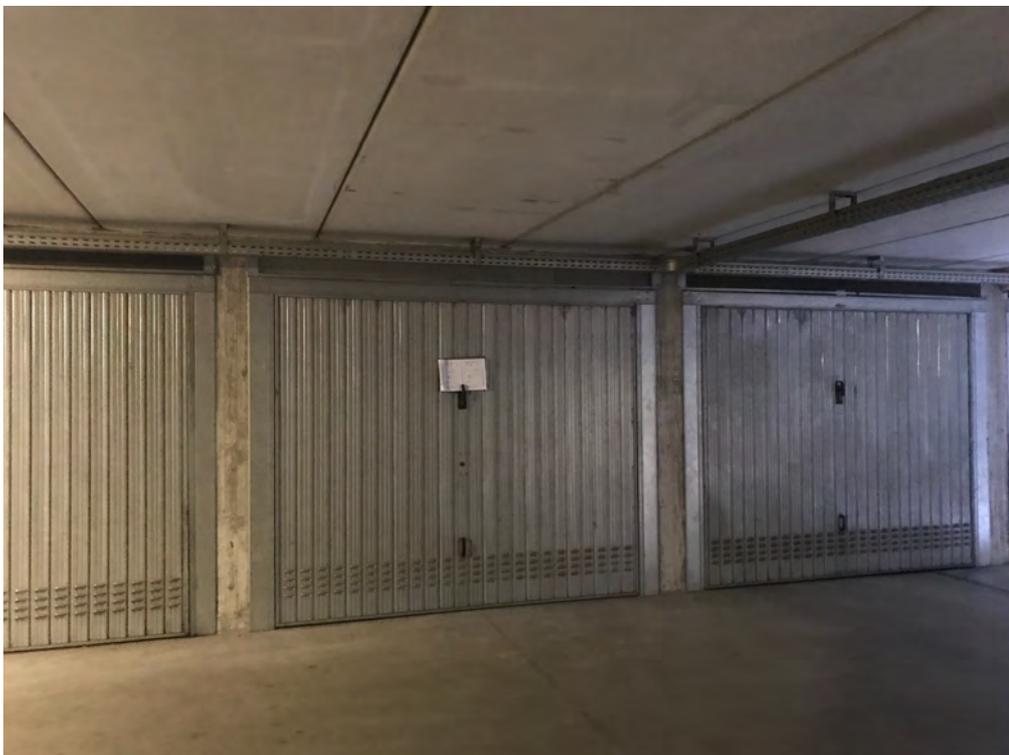


Immagine 28. L'autorimessa di cui al sub 184 (evidenziata mediante cartello bianco) e con riferimento alla parte terminale del corsello.



Immagine 29. L'autorimessa di cui al sub 187 (evidenziata mediante cartello bianco) e con riferimento alla porta.