

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ATS Insubria

DIPARTIMENTO AMMINISTRATIVO DI CONTROLLO E DEGLI AFFARI GENERALI E LEGALI

U.O.C. GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese

Tel. 0332/277.251

e-mail: gtp@ats-insubria.it

www.ats-insubria.it

protocollo@pec.ats-insubria.it

Unità immobiliare in Varese, Via Luini, 19



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1- PREMESSA

ATS Insubria è proprietaria di un immobile a destinazione terziaria ubicato in Varese, via Bernardino Luini, 19 non più funzionale all'esercizio delle attività istituzionali dell'Agenzia e pertanto oggetto di alienazione.

In data 30.01.2019, in seguito all'acquisizione della prescritta autorizzazione da parte di Regione Lombardia (*decreto del Direttore della Direzione Centrale Programmazione, Finanza e Controllo n. 2149 del 01.03.2017*) è stata indetta asta pubblica per la vendita del suddetto bene sulla scorta di una stima redatta il 28.08.2015 dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate per un importo pari ad Euro 2.000.000,00. Non sono pervenute offerte per l'acquisto del lotto in esame presumibilmente per un valore di base eccedente le quotazioni immobiliari del momento.

Infatti, l'andamento del mercato immobiliare in Varese dal 2015 (anno di redazione della stima) al 2019 (anno di messa in vendita del bene) è stato caratterizzato da una considerevole diminuzione dei prezzi degli immobili come desumibili dalle pubblicazioni specialistiche in materia.

Si rende quindi necessario avviare una nuova procedura per l'alienazione del bene, aggiornando la perizia estimativa.

L'UOC GTP è incaricata di procedere a quanto sopra; la relazione di stima sarà quindi sottoposta a verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate preliminarmente all'avvio di una nuova procedura di gara.

Localizzazione dell'immobile



(Fonte: google maps)

Oggetto della stima è una palazzina a suo tempo adibita ad uffici ubicata in Varese, via Luini, 19.

Scopo della stima è l'individuazione del più **probabile valore di mercato del bene finalizzato all'alienazione** dello stesso.

Trattandosi di un immobile ad uso terziario, è possibile individuare nel mercato locale beni simili di cui si conoscono i prezzi di vendita; si utilizzerà pertanto un procedimento sintetico-comparativo per punti di merito per determinare il valore di mercato del bene.

2- NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Ambientazione e caratteristiche della zona

L'immobile si trova in area a destinazione residenziale, prossima al centro storico.

L'area non presenta particolari caratteristiche di pregio ambientale quali panoramicità o presenza di ambiti ad elevata valenza naturalistica, tuttavia a meno di 1 km sono raggiungibili i giardini Estensi ed il parco di Villa Panza.

Ubicazione ed accessi

L'immobile è ubicato in zona centrale, ad una distanza di circa 500 m dal Tribunale, centro pedonale e stazioni ferroviarie. Nel medesimo raggio si trovano scuole di ogni ordine e grado.

L'immobile, realizzato in aderenza a stabili di proprietà di terzi, si affaccia su via Bernardino Luini e su via Dandolo. L'accesso all'immobile avviene da via Luini.

3- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Identificazione catastale

L'unità immobiliare in questione è catastalmente identificata al NCEU di Varese come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
VA	11	5229	501	B/4	-	1887 mq	--

Caratteristiche

L'immobile oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica a pianta irregolare (con presenza di riseghe e sporgenze) inizialmente destinato a dispensario antitubercolare, poi destinato ad ambulatori ed uffici.

Realizzato negli anni '50 e successivamente sopralzato, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è costituito da:

- una struttura in cemento armato
- pareti di tamponamento e tavolati interni in laterizio
- copertura a falde inclinate (in parte con manto in tegole ed in parte con manto in lastre di eternit, come si evince dalle pratiche edilizie agli atti del Comune di Varese).

Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, ascensore), tuttavia la loro vetustà ed il prolungato inutilizzo non li rendono più fruibili senza un preventivo adeguamento/rifacimento. L'ascensore inoltre non serve direttamente tutti i piani, ma lo sbarco avviene ad una quota inferiore di 4 gradini rispetto a ciascun piano e non vi sono serviscala per il superamento del dislivello.

All'atto del trasferimento di tutte le funzioni presenti nello stabile, sono state disattivate tutte le utenze e sospese tutte le verifiche periodiche prescritte dalla normativa tecnica.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del piano seminterrato che è rivestito in pietra. Lo sporto di gronda è in parte in legno ed in parte in c.a. (costituito in realtà da una struttura sopralzata ed indipendente dalla copertura). I pluviali sono a vista in lamiera preverniciata.

Internamente la scala è rivestita in marmo; i pavimenti ai piani sono in parte in vinilamianto, in parte in pvc ed in parte in ceramica; i servizi igienici erano dimensionati per la funzione a suo tempo svolta; la pittura su pareti e soffitti si sta in gran parte sfogliando. Da rilevare come le finiture sono obsolete; in particolare i serramenti (costituiti da finestre in legno con vetro semplice ed oscuranti avvolgibili) e le porte interne in legno presentano forti carenze manutentive e non sono più idonee all'uso.

L'attestato di certificazione energetica per l'immobile di cui trattasi individua la sostituzione delle porzioni trasparenti di facciata quale intervento prioritario per migliorare la prestazione energetica del bene. Tuttavia anche la stratigrafia muraria non risulta performante dal punto di vista energetico, pertanto un recupero dell'immobile dovrà prevedere anche una coibentazione generata interna o esterna.

L'edificio si presenta nella sua generalità in cattivo stato di manutenzione e conservazione necessitando di:

- rifacimento integrale e relativa certificazione degli impianti;
- adeguamento distributivo (è evidente l'obsolescenza funzionale del complesso);
- sostituzione degli infissi e degli oscuranti;
- sostituzione dei pavimenti;
- eliminazione di barriere architettoniche (come già evidenziato le fermate dell'ascensore sono collocate ad un livello inferiore di alcuni gradini rispetto ai piani)
- coibentazione delle superfici disperdenti;
- adeguamento alla vigente normativa in materia tecnica (strutturale, acustica, energetica, ambientale).

Lo stabile è privo di balconi, inoltre una delle due pareti di maggior estensione è orientata verso nord ed il lato ovest è parzialmente aderente ad altri edifici che ne compromettono il soleggiamento.

Consistenza dell'unità immobiliare

La consistenza dell'immobile è stata desunta dalla scheda catastale e risulta pari a mq 1887.

4- ESAME ATTI TECNICO-LEGALI

L'immobile attualmente è inutilizzato.

Epoca di costruzione, titolo abilitativo: è stato realizzato negli anni '50 in forza di titolo abilitativo pratica prot. 2608/1950 e 14546/1951 del Comune di Varese. Successivamente è stato sopralzato con pratica prot 14748/1962 ed ampliato nel 1974. Infine sono state eseguite alcune opere interne con pratica del 2001.

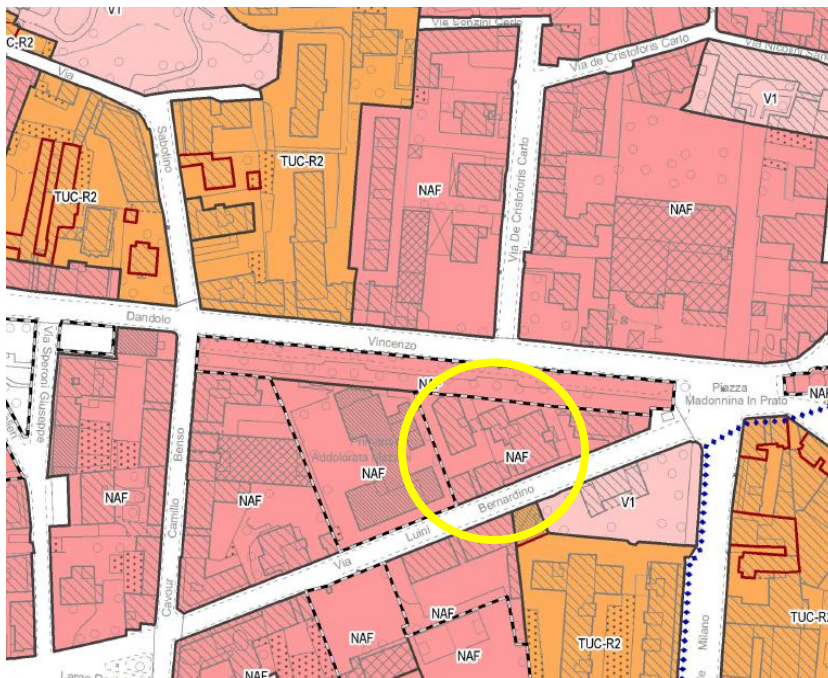
Conformità edilizia: si riscontrano alcune difformità distributive interne tra quanto rappresentato negli elaborati autorizzativi e lo stato di fatto. Tali difformità dovranno essere sanate prima del trasferimento di proprietà.

Le schede catastali dovranno essere aggiornate in quanto non rappresentano correttamente alcuni elementi (aperture in facciata, tramezzi, porte).

Provenienza: l'immobile è stato assegnato ad ATS a seguito di disposizioni normative di riorganizzazione del sistema sanitario lombardo.

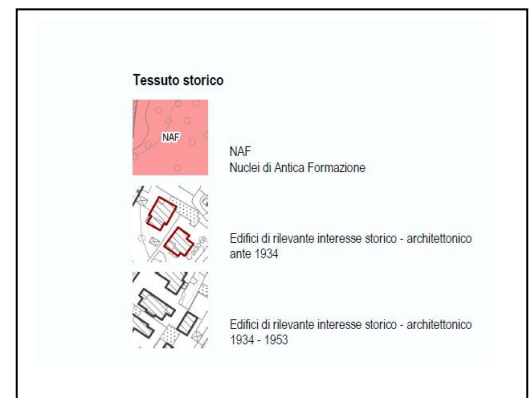
Destinazione urbanistica

Per il Piano delle Regole del PGT del Comune di Varese, l'immobile ricade in una zona "NAF- Nuclei di Antica Formazione". L'attività urbanistico-edilizia all'interno delle zone NAF è disciplinata dall'Art. 25 del Piano delle Regole.



*Stralcio Piano delle Regole
PGT Comune di Varese*

Legenda:



5- APPETIBILITA'

L'appetibilità di un bene è funzione di numerosi fattori quali:

- l'ubicazione;
- la prossimità a servizi di interesse pubblico, sistemi di trasporto e facilities che agevolino lo svolgimento di mansioni quotidiane;
- le caratteristiche costruttive.

Il bene in esame ha un'ubicazione certamente interessante, tuttavia l'assenza in zona di parcheggi liberi, la prossimità di altri stabili che limitano la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione pesante, l'orientamento non particolarmente felice, la significativa cubatura complessiva e la tipologia costruttiva e distributiva non più idonea ad attuali esigenze di mercato, costituiscono certamente fattori di sensibile riduzione del valore.

Di ciò si terrà conto nel procedimento estimativo.

6- VALUTAZIONE

a- Aspetti economici e procedimenti estimativi –metodologia valutativa adottata

Scopo della stima è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ovvero *“quel valore che avrebbe la maggior probabilità di determinare il punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori in un dato mercato”*.

Data la presenza sul mercato di immobili con analoga destinazione d'uso, si ritiene applicabile il metodo sintetico-comparativo per punti di merito.

Al fine di verificare il risultato ottenuto si applicherà il modello additivo con riferimento al valore OMI ed il modello moltiplicativo con riferimento a valori desunti da annunci di compravendite per beni analoghi.

b- Analisi del mercato immobiliare

Propedeutico all'espletamento delle elaborazioni estimative vere e proprie è l'analisi del trend del mercato immobiliare di Varese.

Da una ricerca effettuata sul sito *www.immobiliare.it* si evince come il mercato sia in continua contrazione.

Evidentemente Varese non risente dell'effetto trainante della crescita immobiliare del Comune di Milano.

Il grafico in calce riporta il trend del mercato residenziale.



(fonte: www.immobiliare.it)

Analogo è stato l'andamento del mercato immobiliare del settore terziario.

I dati raccolti da "Mercato Immobiliare" indicano un calo del 4,09% dei prezzi unitari per gli uffici nell'arco del trimestre novembre 2019-gennaio 2020.

Di seguito una tabella illustrativa:

Dinamica dei prezzi a Varese e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Varese mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,11%). Questo calo delle quotazioni è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Varese, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **attici**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **monolocali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 17% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.550 /m ²	€ 8,8 /m ² /mese	-2,22% 📉	Q appartamenti in vendita a Varese
attico	€ 2.200 /m ²	€ 8,7 /m ² /mese	+1,62% 📈	Q attici in vendita a Varese
bifamiliare	€ 1.400 /m ²	-	-7,47% 📉	Q bifamiliari in vendita a Varese
bivano	€ 1.450 /m ²	€ 9,5 /m ² /mese	-4,06% 📉	Q bivani in vendita a Varese
casa indipendente	€ 1.650 /m ²	€ 7,8 /m ² /mese	-0,11% 📉	Q case indipendenti in vendita a Varese
casa semindipendente	€ 1.450 /m ²	€ 8,6 /m ² /mese	+1,50% 📈	Q case semindipendenti in vendita a Varese
casale	€ 1.300 /m ²	-	-	Q casali in vendita a Varese
locale commerciale	€ 1.450 /m ²	€ 8,6 /m ² /mese	-3,06% 📉	Q locali commerciali in vendita a Varese
mansarda	€ 1.850 /m ²	€ 8,6 /m ² /mese	-1,16% 📉	Q mansarde in vendita a Varese
monocale	€ 1.400 /m ²	€ 10,8 /m ² /mese	-17,75% 📉	Q monolocali in vendita a Varese
pentavano	€ 1.550 /m ²	€ 7,7 /m ² /mese	-3,52% 📉	Q pentavani in vendita a Varese
quadrivano	€ 1.750 /m ²	€ 8,3 /m ² /mese	+0,46% 📈	Q quadrivani in vendita a Varese
trivano	€ 1.500 /m ²	€ 7,7 /m ² /mese	-2,14% 📉	Q trivani in vendita a Varese
ufficio	€ 1.400 /m ²	€ 8,4 /m ² /mese	-4,09% 📉	Q uffici in vendita a Varese
villa	€ 1.700 /m ²	€ 7,5 /m ² /mese	+0,47% 📈	Q ville in vendita a Varese
villetta a schiera	€ 1.700 /m ²	-	-3,39% 📉	Q villette a schiera in vendita a Varese

Fonte: www.mercato-immobiliare.info/lombardia/varese/varese.html - aggiornamento 24/02/2020

c- Analisi della banca dati OMI

Per definire il più probabile valore unitario del bene (dal quale ricavare il valore complessivo dello stesso), è opportuno consultare in primis la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI). L'edificio oggetto di stima si colloca al limite della zona centrale B2 ed a ridosso della zona semicentrale C1.

Per gli immobili a destinazione terziaria in normali condizioni di conservazione per il primo semestre 2019, l'Omi fornisce valori di mercato compresi tra:

- 1.050,00 €/mq e 1.250,00 €/mq per gli immobili in zona C1
- 1.300,00 €/mq e 1.800,00 €/mq per gli immobili in zona B2.

Dalle immagini seguenti, tratte dal portale dell'Agenzia delle Entrate, si evince la collocazione del bene e la zona di appartenenza.

24/1/2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: VARESE

Fascia/zona: Semicentrale/CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPE

Codice zona: CI ODROMO,VALGAINNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZLS.ANTONIO,TREN

Microzona: 2

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	
Uffici	Normale	1050	1250	L	5,1	7,3	L

Stampa

Legenda

Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni



19/2/2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: VARESE

Fascia/zona: Centrale/VDANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, VMAGENTA,V.AVEGNO,V

Codice zona: B2 YOUR

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

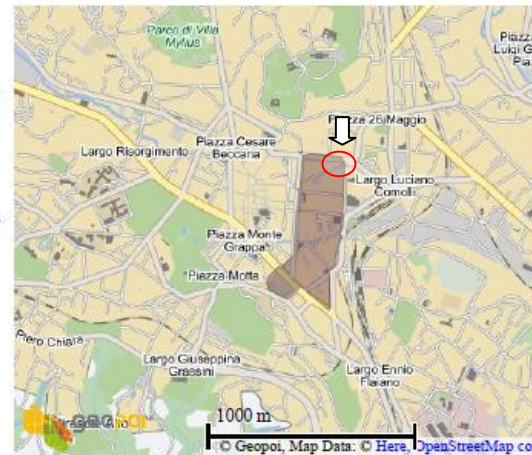
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	1800	L	5,6	8,2	L

Stampa

Legenda

Geopoi

Via Luini, 19
Zona B2
Destinazione: terziario



d- Operazioni estimali

Per determinare il valore dell'immobile si procede quindi mediante stima sintetica multiparametrica per punti di merito (metodo additivo) e per valore medio (metodo moltiplicativo).

Il *metodo additivo* consente di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima come percentuale del valore unitario (noto) di un bene campione (nel caso in esame il bene campione sarà l'immobile "tipo" quotato dall'OMI). La percentuale sarà data dalla somma di una serie di "punti di merito" rappresentativi delle diverse condizioni estrinseche ed intrinseche del bene da stimare rispetto a quello di riferimento.

Il *metodo moltiplicativo* prevede invece di determinare una serie di coefficienti mediante il confronto a coppie tra il bene oggetto di stima ed una serie di beni paragonabili (detti *comparables*); il prodotto dei coefficienti verrà applicato a ciascun *comparable*. La media di tutti i valori così ricavati fornirà il valore del bene in esame.

L'utilizzo di due metodi consente di verificare l'accettabilità dei risultati ottenuti.

1- STIMA PER PUNTI DI MERITO – metodo additivo

Quale bene di confronto per l'applicazione del metodo additivo, si considererà un immobile con destinazione funzionale analoga a quello oggetto di stima, in condizioni normali di conservazione ed ubicato nella medesima zona urbana attingendo dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Atteso che il sedime del bene è posto sul limite della microzona B2, in adiacenza alla microzona B1, si assumerà quale valore di riferimento il valore minimo della zona B2 pari ad Euro 1.300,00/mq.

Determinate, sulla scorta delle indicazioni fornite dalle pubblicazioni specialistiche in materia, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che possono incidere sul valore immobiliare, si confronterà il bene da stimare con il bene di riferimento (che si ipotizza possieda tutte le caratteristiche in misura massima) definendo così una serie di parametri *Ki* indicativi delle caratteristiche del bene da valutare.

Quindi si procederà al calcolo nel modo seguente:

$$Vm \text{ di stima} = V_{OMI} * Ki$$

Dove:

- *Vm di stima* = valore unitario del bene da stimare
- *Ki* è la somma dei punti attribuiti alle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto al bene di riferimento;
- $V_{OMI} = 1.300,00 \text{ €/mq}$

Analizzando il bene, la collocazione, la tipologia costruttiva, lo stato di conservazione ed il tessuto urbano circostante, con riferimento alla tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008, si determinano, per l'immobile di via Luini 19, i seguenti parametri correttivi del valore di raffronto:

CARATTERISTICA	PARAMETRO CORRETTIVO
Posizione: <i>periferica</i>	-0,3
Servizi pubblici: > 300 m	0
Trasporti pubblici: > 300 m	0
Servizi commerciali: > 300 m	0
Verde pubblico: > 300 m	0
Dotazione di parcheggi: <i>scarsa</i>	-0,1
Stato conservativo: <i>realizzato da oltre 30 anni</i>	-30
Livello manutentivo complessivo: <i>scadente</i>	-3
Finiture: <i>economiche</i>	-1
Pertinenze comuni: <i>scarse</i>	-0,5
Prospicienza: <i>degradata</i>	-0,5
Barriere architettoniche: <i>presenti</i>	-0,5
Piani fuori terra: 2	-0,2
Esposizione: <i>scadente</i>	-0,5
Impianti: <i>economici</i>	-0,9
Distribuzione interna: <i>approssimativa</i>	-0,5
TOTALE:	-38

Da cui si ottiene:

$K_i = -38\%$

$V_m \text{ di stima} = 1.300,00 \text{ €/mq} * (-38\%) = 806,00 \text{ Euro /mq}$

Valore del bene: mq 1.887 * 806,00 Euro/mq = Euro 1.520.922,00

2- STIMA PER VALORE MEDIO

Con questo metodo ci si riferirà ad immobili con destinazione funzionale analoga al bene da valutare detti “*comparables*”, il cui valore di mercato è noto. Da un confronto a coppie riferito a i caratteristiche posizionali estrinseche (*qualificazione infrastrutturale, accessibilità; qualificazione ambientale*) posizionali intrinseche (*panoramicità, orientamento, soleggiamento*), intrinseche o tecnologiche (*qualità edilizia, tipologia, stato conservativo*) e produttive (*capacità di produrre reddito*) si ottiene una matrice di normalizzazione dei valori unitari necessaria per ricavare il valore unitario del bene oggetto di stima.

I valori assegnati a ciascuna caratteristica sono compresi tra 0 ed 1,5 in linea con quanto indicato dalle pubblicazioni in materia.

In particolare un coefficiente superiore ad 1 significa che nel bene oggetto di stima quella data caratteristica è superiore al *comparable*; un coefficiente inferiore ad 1 significa che il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al *comparable*.

Definiti i coefficienti si applica la seguente formula:

$$V_m \text{ di stima} = \text{MEDIA} (V_{\text{comparable}} * K_i)$$

dove:

- K_i è il prodotto dei coefficienti K_1, K_2, \dots, K_n
- $V_{comparabile}$ = valore del bene di confronto
- V_m di stima = valore unitario del bene da stimare

Si sono cercati, quindi, annunci di vendita on line relativi ad immobili aventi destinazione d'uso analoga a quello oggetto di stima con il risultato che segue:

n.	descrizione	Superficie	Prezzo unitario	sito
1	Ufficio in via Peschiera, 20	mq 1.000	Euro 750,00/mq	www.immobiliare.it
2	Ufficio in viale Borri	mq 521	Euro 1.200,00/mq	www.immobiliare.it
3	Ufficio in Via Orrigoni, 15	mq 224	Euro 1.470,00/mq	www.immobiliare.it
4	Ufficio in Via Bellotto	mq 900	Euro 1.100,00/mq	www.idealista.it
5	Ufficio in Via Cairoli	mq 165	Euro 1.400,00/mq	tribunale di Varese

Matrice di normalizzazione:

Comparable	1	2	3	4	5
$V_{comparabile}$:	750	1200	1470	1100	1400
Caratt. Posiz. Estr	1,4	1,2	1	1,4	1,2
Posiz. Intrinseche	0,9	0,9	0,9	0,9	0,95
Intrinseche	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Produttive	1,2	1,3	1	1,5	1,2
K_i	0,756	0,702	0,45	0,945	0,684
Valore unitario normalizzato	567,0	842,4	661,5	1039,5	957,6

V_m di stima: MEDIA (567,0; 842,4; 661,5; 1039,5; 957,6) = Euro 813,6/mq

Valore del bene: mq 1.887 * 813,60 Euro/mq = Euro 1.535.263,00

e- Sintesi valutativa

I valori ricavati con due differenti metodi risultano tra loro coerenti a supporto della validità del risultato ottenuto.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame si ritiene opportuno, in considerazione della validità di entrambi i procedimenti, mediare i due valori con il risultato che segue:

Valore di mercato: Euro (1.520.922,00 + 1.535.263,00)/2 = Euro 1.528.093,00

in c.t. **1.525.00,00 Euro.**

7- CONCLUSIONI

La presenza sul mercato di immobili con destinazione d'uso analoga al bene oggetto di valutazione ha consentito l'applicazione di una metodologia sintetica multiparametrica.

Al fine di verificare l'esito della valutazione sono stati utilizzati due diversi procedimenti attingendo a banche dati differenti.

I risultati ottenuti con i due metodi applicativi sono coerenti pertanto il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato come media aritmetica dei due valori distintamente calcolati.

Si determina quindi quanto segue:

il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Varese, via B. Luini, 19 di proprietà di ATS Insubria è pari ad Euro 1.525.00,00 (un milione cinquecento venticinque).

Prima di procedere con l'alienazione del bene occorre:

- regolarizzare lo stato di fatto per quanto non corrispondente alle pratiche edilizie agli atti del Comune;*
- rettificare alcuni errori materiali presenti nelle schede catastali.*

Trattandosi tuttavia di difformità edilizie e catastali di lieve entità non si ritiene che possano influire sul valore di mercato del bene che si conferma come sopra determinato.

Varese, aprile 2020

Il tecnico estimatore:

ing. Marzia Molina

Documento informatico firmato digitalmente
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

Allegati: documentazione fotografica

Visto:

IL DIRETTORE DELL'UNITA' OPERATIVA

Arch. Marco Pelizzoni

Documento informatico firmato digitalmente
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da via B. Luini

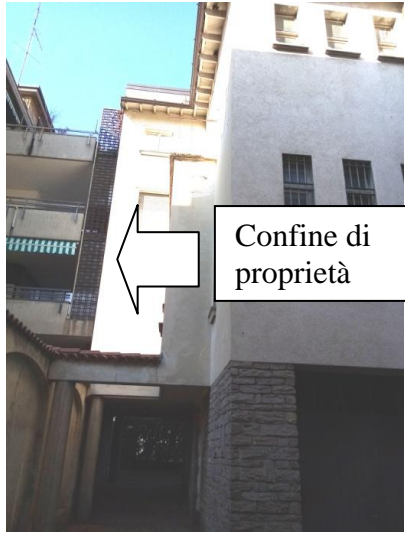


Confine di proprietà



Area perimetrale

VISTE DEL CORTILE INTERNO:



Confine di proprietà





PARTICOLARE FABBRICATO IN ADERENZA

AFFACCIO SU PROPRIETA' CONFINANTE



VISTE ESTERNE: ACCESSI





VANO SCALA



VISTE DELL'INTERNO:



DETTAGLI:

