

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 303/2013

promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE: Ing. BARACIOLLI FABRIZIO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA



PREMESSE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso, Dott.ssa Alessandra Burra del 28.11.2016 il sottoscritto Baraciolli Fabrizio di professione Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. A2582 avente studio in Loria (TV), Via San Pancrazio, 24, mail studio@baraciolli.it, pec fabrizio.baraciolli@ingpec.eu, Codice Fiscale BRCFRZ71R27C111E e Partita IVA 03823180264 accettava in data 23.01.2017 l'incarico e prestava il giuramento di rito per redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della procedura esecutiva n. 303/2013 e per rispondere in merito agli aspetti della due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile e in particolare attraverso:

- ❑ *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- ❑ *una sommaria descrizione del bene;*
- ❑ *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- ❑ *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- ❑ *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- ❑ *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Oltre al controllo, prima di ogni attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In relazione al predetto controllo il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo è presente la relazione notarile del dott. Elia Antonacci notaio in Bologna, avente data



30.09.2013, per cui la documentazione appare completa.

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, il sottoscritto procedeva in data 14.02.2017 ad eseguire, visure catastali, richiesta planimetrie catastali, in data 09.05.2017 ispezione ipotecaria per visura elenco sintetico delle formalità, relative alla ditta esecutata [REDACTED] (allegati n. 5, 6, 7, 8).

In accordo con il custode nominato, Sig. Fabio Menucello (ASTE 33), il sottoscritto dava inizio alle operazioni di sopralluogo il giorno 03.05.2017 alle ore 14.55. Presso l'immobile oggetto di perizia, alla data ed ora sopra indicati, erano presenti:

- la sig.ra [REDACTED] nata in Cina Repubblica Popolare [REDACTED] come identificata con documento di identità n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Vedelago il [REDACTED] risultava residente in [REDACTED] a Vedelago (TV); dalle verifiche presso l'ufficio anagrafe (rif. Allegato n. 14) è stato possibile rilevare che la Sig.ra [REDACTED] non è residente in Comune di Vedelago.

- la sig.ra [REDACTED] nata in Cina Repubblica Popolare [REDACTED] come identificata con documento di identità n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Scorze' (VE) il [REDACTED] la quale dichiarava di essere figlia di [REDACTED] (esecutata).

- il custode Sig. [REDACTED] (ASTE 33).

L'accesso al bene avveniva regolarmente grazie alla collaborazione dei presenti e del custode che ne permetteva l'ingresso.

Le operazioni di sopralluogo iniziavano tramite la misurazione degli interni e provvedeva quindi a scattare delle fotografie illustrative della situazione degli esterni e degli interni del bene oggetto di relazione. Tale documentazione fotografica veniva infine raccolta in apposite schede (allegato n. 12 - documentazione fotografica).



Eseguiti, quindi, gli accessi agli uffici pubblici sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili il sottoscritto procede a rispondere al quesito peritale secondo i punti seguenti relativi all'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c.

1) ritirare la documentazione in cancelleria:

sono stati ritirati i seguenti documenti:

- atto di pignoramento immobiliare (allegato n. 1)
- relazione notarile del dott. Elia Antonacci (allegato n. 2)
- copia atto di nomina dell'esperto (allegato nr. 3)
- copia verbale giuramento (allegato n. 4)

2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6.06.2001, N. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dell'art. 567, comma 2, ultima parte. C.p.c.. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Bene 1 – Laboratorio

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sez. G - Foglio 5

- m.n.. 494 sub. 5, Piazza Gen. Caviglia, piano T, cat. C/3, cl. 3, mq 129, superficie catastale mq 144, RC euro 246,50, derivato dal m.n. 494 sub. 2

Bene 2 – abitazione

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sez. G - Foglio 5



- m.n.. 494 sub. 6, Piazza Gen. Caviglia, piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, superficie catastale mq 310, totale escluse aree scoperte mq 300, RC euro 637,82, derivato dal m.n. 494 sub. 3

Con relativa area scoperta pertinenziale identificata al:

- m.n. 494 sub. 4, Piazza Gen. Caviglia, piano T, corte di mq 925 comune ai sub. 5 e 6, derivato dal m.n. 494 sub. 1.

Immobili insistenti sul mappale 494 del foglio 57 al catasto terreni in Comune di Vedelago, ente urbano di mq 1143.

Ditta intestata:

██████████ nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il ██████████ cf. ██████████ proprietaria per 1/1.

Acquisizione documenti ed atto di provenienza

Relativamente agli immobili sopra descritti, si acquisisce la mappa di visura al catasto terreni (all. n. 7), le planimetrie catastali (all. n.8/A – 8/B), elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale 494 (all. n. 8/C – 8/D) visure storiche (all.6/A, 6/B, 6/C, 6/D) nonché l'atto di provenienza Compravendita in data 27.03.2007, rep. N. 23306 del Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, trascrizione del 26.04.2007 reg particolare 11570, reg. generale 20132 alla conservatoria di Treviso.

Copia autentica rilasciata dall'Archivio Notarile di Treviso in data 18/05/2017 (all. n.9). Ed inoltre visura ipotecaria in data 15/05/2017 relativa alla nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 27.03.2007, rep. N23307/4274 del Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, iscritta a Treviso il 26.04.2007 al n. 20133 reg. generale, n. 5330 reg. particolare (all. n. 10)

La relazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte. C.p.c. relazione a tutto il 27.09.2013 ed è regolarmente depositata agli atti (all. 2).



Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Sulla base dei documenti in atti e delle visure per ispezione ipotecaria eseguita in data 09.05.2017 (allegati n. 5, sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, a carico di [REDACTED])

- **Iscrizione contro** del 26.04.2007 – reg. particolare 5330, reg. generale 20133 iscritta a Treviso

Ipoteca volontaria iscritta per la somma di euro 680.000,00 (seicentoottantamila/00), a garanzia di un debito di euro 340,000,00 (trecentoquarantamila/00) a favore della “BANCA DI ROMA S.P.A.” con sede sociale in Roma viale Umberto Tupini n. 180, Iscr. Reg. Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n. 06978161005, a carico di [REDACTED] a seguito di mutuo stipulato con atto a rogito Notaio Vitantonio Laterza di Treviso in data 27.03.2007 n. 23307/4274 di repertorio (All. n. 10).

- **Trascrizione contro** del 10.05.2013 – reg particolare 9489, reg. generale 14824 Trascritta a Treviso

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 585/2013 del 22.04.2013 (all.1) a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi, 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio, c.f. 00348170101, Albo di Gruppi Bancari cod. 02008.1 – cod. ABI 02008.1 e riguarda gli immobili oggetto della presente perizia.

La relazione notarile, prevista dell’art. 567, comma 2, ultima parte. C.p.c., relaziona a tutto il 27.09.2013 ed è regolarmente depositata agli atti (all.2).

Intervenuti Nell’esecuzione Immobiliare

Nel fascicolo relativo alla procedura rubricata al R.G.E. 303/2013 non vi sono intervenuti.



3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

In data 03.05.2017, ore 14.55, previo accesso concordato con il custode, Sig. Fabio Menucello (ASTE 33) il sottoscritto procedeva al sopralluogo presso gli immobili in Comune di Vedelago (TV) e al rilievo dello stato attuale.

L'edificio nel suo insieme comprende due unità immobiliari urbane, una uso abitazione ed una uso laboratorio artigianale. L'intero edificio insiste sul mappale 494, ente urbano di mq 1143 del foglio 57 (ex sez. G –fg.5) al catasto terreni e confina a nord con m.n. 225 (lotto edificato), ad est con mappale 257, lotto edificato, a sud con la strada di Piazza General Caviglia, ad ovest con mappale 227, lotto edificato.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 16.09.1967 ed è ubicato nel centro abitato della frazione di Cavasagra di Vedelago.

Dati catastali attuali:

Bene 1 – Laboratorio

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sez. G - Foglio 5

- m.n.. 494 sub. 5, Piazza Gen. Caviglia, piano T, cat. C/3, cl. 3, mq 129, superficie catastale mq 144, RC euro 246,50

Trattasi di laboratorio artigianale per attività di confezioni sito in Comune di Vedelago (TV), frazione Cavasagra, in Piazza Generale Caviglia, 38, ubicato al piano Terra (rialzato) di un fabbricato a due piani fuori terra e piano interrato, con accesso indipendente posto sul lato sud.



All'immobile "laboratorio" compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, fra cui area coperta e area scoperta di mq 925.

Ubicazione, confini, descrizione immobili

I confini dell'unità immobiliare di cui al m.n. 494 sub. 5 (laboratorio oggetto di perizia), sono costituiti dai muri perimetrali su tre lati, est, sud e nord, appartamento m.n. 494 sub. 6 sul lato ovest.

La porta d'ingresso è costituita da portafinestra in legno e vetro con serranda esterna in metallo. Al momento del sopralluogo l'accesso avviene dalla porta di ingresso dell'abitazione in quanto risultavano mancanti una parte del serramento interno e la serranda esterna non risultava apribile.

Il laboratorio artigianale, come rilevato (rif. All. n. 16/a) comprende quattro vani per una superficie utile complessiva di mq 123,57 e superficie lorda di mq 144,00.

I 2 vani centrali di mq 19,14 (vano centrale sud) e mq 17,35 (vano centrale nord) sono direttamente accessibili, tramite porta interna, dall'alloggio residenziale, con il quale confinano lungo il lato ovest.

In sede di sopralluogo si è potuto riscontrare che anche il vano centrale nord è utilizzato come laboratorio, sono state demolite le pareti divisorie che delimitavano lo spogliatoio e i servizi igienici per gli addetti. Sono visibili le tracce su pavimento e muri perimetrali delle pareti divisorie demolite, nonché i rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Il pavimento nei due vani è rifinito con mattonelle di marmette, i serramenti sono misti, uno in legno con vetro singolo ed uno in pvc con vetrocamera sul lato nord, gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in plastica con cassonetto non isolato, la portafinestra di ingresso sul lato sud comprendente una porta ed un profilo finestra in



legno, privo di serramento vetrato. Le pareti sono tinteggiate a tempera con rivestimento in piastrelle di ceramica lungo i lati degli ex locali servizi e presentano diverse aree con scrostamenti della tinteggiatura e muffe.

Il vano est presenta una superficie utile di mq 50,18, le finestre sono di legno con vetro singolo sui lati sud ed est, ad eccezione di un foro finestra che presenta profilo in pvc con vetrocamera. Sul lato nord sono presenti due finestre in legno con vetro singolo ed una porta in legno ad ante, che consente l'accesso ad altro locale. La finestra sul lato sud è dotata di serramento esterno con avvolgibile in plastica, le finestre sul lato est sono prive di serramento esterno e sono chiuse con inferriate in ferro. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica di tipo economico. Le pareti perimetrali sono tinteggiate a tempera con evidenze di degrado e carente manutenzione ordinaria. Si osserva la presenza di una stufa a biomassa posta nell'angolo n/w del locale e di un condizionatore per il raffrescamento estivo posto in posizione centrale sulla parete est.

Il quarto vano è posto a nord dell'edificio (vano nord), con superficie utile di mq 36,90, presenta un foro finestra sulla parete est, due fori finestra sulla parete nord, due portoni di ingresso sul lato ovest, due fori finestra sul lato sud e una porta di accesso al vano est. Le finestre sul lato nord sono in legno con vetro singolo e sono dotate di serramento esterno con avvolgibili in plastica ed inferriate in metallo. La finestra sul lato est è in pvc con vetrocamera chiusa da inferriata esterna. I due portoni d'ingresso sono in metallo. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di tipo economico. Le pareti sono tinteggiate con colore a tempera con presenza di grandi aree di scrostamento della pittura o dell'intonaco e con presenza di muffe diffuse.

Impianti:



Il laboratorio è dotato di impianto per la fornitura di energia elettrica, alimentato a 400V – 50Hz e dimensionato per una potenza massima impegnata di 20KW. In tutti i vani, le singole postazioni di lavoro sono alimentate da prese elettriche disposte lungo le pareti perimetrali, con l'ausilio di cavi elettrici sospesi alle postazioni di lavoro stesse o di cavi aerei appesi ai corpi illuminanti pendenti dal soffitto.

L'impianto di riscaldamento prevede corpi scaldanti costituiti da termosifoni che sono visibili nei locali ma non utilizzati.

L'unità laboratorio artigianale allo stato attuale è priva di locali igienici e spogliatoio.

Bene 2 – abitazione

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sez. G - Foglio 5

- m.n. 494 sub. 6, Piazza Gen. Caviglia, piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, superficie catastale mq 310, totale escluse aree scoperte mq 300, RC euro 637,82

Trattasi di alloggio residenziale sito in Comune di Vedelago (TV), frazione Cavasagra in Piazza Generale Caviglia, 40, ubicato al piano terra (rialzato), primo e seminterrato di una palazzina residenziale a due piani fuori terra.

All'immobile compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, fra cui: area coperta e area scoperta.

I confini dell'unità immobiliare di cui al m.n. 494 sub. 6 (alloggio residenziale oggetto di perizia), sono costituiti al piano terra, da muri perimetrali su tre lati, ovest, sud e nord e dal laboratorio (distinto dal m.n. 494 sub. 5) sul lato est, ai piani primo e interrato sono definiti dai muri perimetrali sui quattro lati.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 16.09.1967 ed è ubicato nel centro abitato della frazione di Cavasagra di Vedelago.



L'alloggio al piano terra, si compone di ingresso, cucina-pranzo, lavanderia-wc nel sottoscala, corridoio e vano scale per una superficie utile calpestabile di mq 55,64 e lorda di mq 72,00 . Al piano primo sono presenti cinque camere, corridoio, bagno, tre ripostigli, per una superficie utile calpestabile di mq 147,54 e lorda di mq 171,00 (comprese le murature) un terrazzo sul lato nord di mq 40,93 ed un terrazzino sul lato sud di mq 8,30. Al piano seminterrato troviamo un vano unico destinato a locale magazzino-ripostiglio per una superficie utile di mq 97,35, un locale centrale termica con superficie utile di mq 3,10 e rampa di scale per accesso al piano terra per una superficie complessiva lorda di mq 116,59. I vani abitabili hanno altezza utile di cm 297-298 ai piani terra e primo di cm 225 al piano interrato.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmo o piastrelle in graniglia di marmo su tutto l'alloggio, ad eccezione dei bagni dotati di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di tipo economico e delle camere con pavimento in parquet.

Il piano seminterrato è accessibile tramite rampa di scala interna in calcestruzzo, priva di pavimentazione, presenta pareti perimetrali e soffitto intonacati e privi di tinteggiature, finestre con profili metallici e vetri opachi apribili a vasistas, inferiate esterne in metallo. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica di tipo economico. Sono visibili a soffitto le condutture degli impianti idraulici ed elettrici. La centrale termica è dotata di una caldaia a gasolio obsoleta non funzionante.

Alla data del sopralluogo si rileva in tutti i vani ai piani terra e primo, che le tinteggiature interne di pareti e soffitti sono completamente degradate, con evidenze di muffe diffuse e scrostamenti su gran parte delle superfici.

Le finestre sono in legno con vetro-camera, al piano terra, in legno con vetro singolo al piano primo e dotate di oscuranti esterni costituiti da tapparelle avvolgibili in plastica. Il serramento sul vano scale è costituito da profili metallici con maglie



rettangolari e vetro opaco. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso al piano terra (rialzato) è costituita da porta in legno non blindata.

Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, bidet, wc, doccia, il bagno al piano terra ricavato nel sottoscala di lavabo, bidet, wc, doccia e attacco per lavatrice.

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto per la fornitura del gas per la cucina e per riscaldamento. Il generatore è costituito da caldaia a gas posta all'interno del locale cucina, caldaia murale Immergas, modello eolo extra 32Kw. Non risultano disponibili il libretto d'impianto e le evidenze documentate di regolari manutenzioni periodiche.

L'impianto elettrico di base comprende quello citofonico, l'impianto fognario è allacciato alla fognatura pubblica.

I terrazzini presenti sui lati sud ed est sono delimitati da parapetto in ringhiera metallica con presenza di ruggine, pavimento in piastrelle di cemento.

La tipologia e caratteristiche rilevabili delle finiture e degli impianti dell'immobile, sopra descritte, sono coerenti con quelle dell'epoca di costruzione del fabbricato (1967 - 1969).

Il fabbricato non è conforme alle attuali norme tecniche per le costruzioni, in particolare per quanto riguarda la resistenza all'azione sismica. Nello specifico, il territorio del Comune di Vedelago è classificato in zona sismica 3 (in questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari).

Le pareti esterne dell'edificio sono tinteggiate con rivestimento tipo "graffiato". Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera metallica.

Stato di manutenzione dell'immobile.

L'alloggio si presenta nel suo complesso in pessime condizioni manutentive e conservative.



All'esterno del fabbricato si rilevano alcuni scrostamenti dello strato di finitura o distacchi dell'intonaco concentrati in particolare all'intradosso delle cornici di copertura, evidenze di possibili infiltrazioni o perdite delle lattonerie. Le tinteggiature interne come sopra riportato sono completamente degradate. Le pareti e il soffitto presentano muffe diffuse su larga parte delle superfici, in tutti i locali.

I serramenti esterni (finestre in legno) e relativi avvolgibili, le porte interne, risentono dei limiti tecnologici e/o di usura e di carenze in termini di sicurezza conseguenti alla vetustà e tipologia dell'immobile e alla scarsa manutenzione. La funzionalità è in parte compromessa e/o precaria.

L'impianto elettrico del laboratorio è dotato di certificato di regolare esecuzione ai sensi della Legge n. 46/1990 rilasciato in data 11/01/2008 dalla ditta Baccin Loris impianti elettrici con sede in Fonte (TV). In conseguenza delle modifiche alla distribuzione dei locali rilevate in sede di sopralluogo, allo stato attuale l'impianto non risulta adeguato alle Norme tecniche vigenti in materia di sicurezza degli impianti. I contatori dell'energia elettrica sono alloggiati al piano terra nel locale wc-lavanderia sottoscala.

L'impianto del gas metano è dotato di certificato di regolare esecuzione ai sensi della Legge n. 46/1990 rilasciato in data 13/07/2007 dalla ditta M Service di Maritan Cristiano con sede in Paese (TV). Il contatore gas è alloggiato nell'apposita cassetta posta sulla recinzione ovest del lotto di proprietà.

Si ritengono opportune e necessarie le verifiche di funzionalità per la messa a norma secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Per quanto riguarda l'impianto termico, considerato che la caldaia a gas presente nell'alloggio è vetusta e manca delle regolari verifiche periodiche di manutenzione, è necessario provvedere ai controlli tecnico - funzionali di sicurezza, previsti dalle



norme vigenti, prima di ogni eventuale riattivazione. Inoltre, considerata la vetustà della rete idro - sanitaria, di rubinetterie e scarichi, della rete di distribuzione dei radiatori, si ritengono opportune le necessarie verifiche tecniche di funzionalità e tenuta idraulica.

Per quanto sopra esposto e con particolare riferimento alle carenze rilevate in termini di sicurezza degli impianti tecnologici, alle carenze di manutenzione ordinaria ed alle condizioni riscontrate sotto il profilo igienico – sanitario, si osserva che, allo stato attuale (data di sopralluogo), l'unità residenziale risulta non idonea all'uso abitativo e l'unità ad uso laboratorio non è dotata dei requisiti minimi necessari per i luoghi di lavoro previsti dalle norme vigenti.

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziano, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Bene 1 e Bene 2

Non si rilevano difformità tra la descrizione attuale del beni e quella contenuta nel pignoramento. I dati catastali descrivono correttamente gli immobili oggetto di pignoramento derivati dagli originari mappali 494 sub. 1, 2 e 3 come risultanti nell'atto di provenienza ed ora individuati ai mappali 494 sub. 4, 5 e 6 per variazione catastale del 18.01.2008, prot. TV0017794.

Dati riscontrabili nella visura storica al catasto fabbricati. (all. n. 6/A, 6/B, 6/C)

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Gli immobili risultano regolarmente intestati al catasto fabbricati alla ditta esecutata.

Le planimetrie depositate in catasto non sono pienamente conformi allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo. Le planimetrie dello stato di fatto sono allegate alla presente relazione (rif. All. n. 16/a, 16/b) e rivelano alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali. Nello specifico si evidenzia quanto segue:

a) nell'abitazione, al piano primo le due camere nord dell'edificio sono state suddivise in due locali ciascuna, e nel corridoio sul lato nord, è stato ricavato un ulteriore vano mediante nuove pareti divisorie di cartongesso. Tali locali adibiti a posto letto non verificano pienamente i parametri aero illuminanti e di superficie previsti dalle norme urbanistiche e igienico sanitarie vigenti.

b) nel laboratorio, sono state demolite le pareti divisorie che individuavano i locali destinati a spogliatoio e servizi igienici per gli addetti. Il vano unico ricavato è utilizzato anch'esso come area produttiva.

Tali modifiche non risultano autorizzate e pertanto costituiscono abuso edilizio. Inoltre e come sopra riportato, l'immobile così modificato risulta carente dei necessari requisiti igienico-sanitari.

Non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali secondo lo stato rilevato ma vi è l'obbligo di ripristino dei requisiti minimi di idoneità delle unità immobiliari secondo lo stato autorizzato, come risulta dalle planimetrie catastali stesse (rif. All. n. 8/A e n. 8/B) e dagli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (rif. All. n. 11/c e n. 11/f).

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Veduggio è il Piano di Assetto del Territorio (PAT) efficace dal 12/11/2011 a seguito degli esiti della Conferenza di



Servizi di approvazione del nuovo strumento urbanistico e pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n°81 del 28 ottobre 2011. Da tale data il P.R.G. vigente diventa, per le parti non in contrasto con il PAT, il primo Piano degli Interventi (PI). Con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 28/06/2016 è stata adottata la seconda variante al Piano degli Interventi.

Il lotto ove insiste il fabbricato residenziale ricade in zona classificata B2 – Residenziale di completamento estensiva, normata dall'art. 30 e 25 delle norme tecniche di attuazione al P.I. (all. n.11/g)

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica ed è classificato come "Zona 3" ai sensi della O.P.C.M. n° 3274/2003.

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso:

Le unità immobiliari come rilevate in sede di sopralluogo (rif. All. n. 16/a, 16/b) non sono conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Vedelago (rif. Allegato n. 11/c e n. 11/f).

A seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago in data 22.05.2017 per il deposito della richiesta di accesso agli atti e successivo accesso in data 26.05.2017 per ritiro della documentazione, si è potuto constatare che l'edificio ad uso residenziale è stato edificato a seguito ad autorizzazione edilizia per nuova costruzione residenziale con negozio rilasciata dal Comune di Vedelago in data 29.03.1960 (all. n. 11/a) a cui ha fatto seguito dichiarazione di abitabilità n. 23/960 in data 21.11.1960 (all. n. 11/b). In data 31.10.2007 è stata rilasciata dal Comune di Vedelago Autorizzazione Unica n. 14/2007 per sanatoria difformità apportate al fabbricato con destinazione residenziale e commerciale all'autorizzazione del 29.03.1960 e per esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate al cambio



d'uso in attività artigianale di locali al piano terra (all. 11/c) a cui ha fatto seguito certificato di agibilità n. 039/2008 del 09.06.2008 (all. 11/d – 11/e)

Dall'esame dei grafici di progetto (all. n. 11/f) allegati all'Autorizzazione Unica n. 14/2007 con lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia si osservano le seguenti difformità:

a) nell'abitazione, come riportato al precedente punto 5), al piano primo le due camere nord dell'edificio sono state suddivise in due locali ciascuna, e nel corridoio sul lato nord, è stato ricavato un ulteriore vano mediante nuove pareti divisorie di cartongesso. Tali locali adibiti a posto letto non verificano pienamente i parametri aero illuminanti e di superficie previsti dalle norme urbanistiche e igienico sanitarie vigenti per i vani destinati a "camera da letto".

b) nel laboratorio, sono state demolite le pareti divisorie che individuavano i locali destinati agli addetti come lo spogliatoio e i servizi igienici composti da 2 wc e disimpegno, sono stati rimossi gli impianti idro sanitari. Il vano unico ricavato è utilizzato anch'esso come area produttiva.

Tali modifiche non risultano autorizzate e pertanto costituiscono abuso edilizio. Inoltre e come sopra riportato, l'immobile così modificato risulta carente dei necessari requisiti igienico-sanitari. Questa tipologia di abuso rende di fatto, l'unità immobiliare non idonea all'uso come laboratorio, in quanto priva delle necessarie dotazioni (disimpegno e servizi igienici) che rientrano fra i requisiti generali degli ambienti di lavoro prescritti dalle norme vigenti.

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.



Le difformità rilevate e descritte al punto 7) della presente relazione sono state eseguite dopo il rilascio del certificato di abitabilità – agibilità e non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Al fine della regolarità urbanistica ed igienico-sanitaria devono essere ripristinati i vani spogliatoio e servizi igienici nel laboratorio e demolite le pareti divisorie realizzate nelle camere al piano primo dell'abitazione.

I costi stimati per l'intervento minimo di ripristino della regolarità urbanistica, catastale e dell'idoneità igienico sanitaria sono i seguenti:

- demolizione e smaltimento pareti in cartongesso al piano primo dell'abitazione:
€ 2.000,00;
 - risanamento pareti e soffitti di entrambe le unità immobiliari mediante idrolavaggio e trattamento antimuffa di tutte le superfici, risanamento intonaci degradati, trattamento di finitura con primer e tinteggiatura € 8.000,00
 - verifica funzionalità e adeguamento impianti elettrico e idro termo sanitario, sostituzione caldaia a gas metano: € 5.000,00
 - ricostruzione di pareti divisorie in cartongesso per il ripristino dei locali spogliatoio e servizi igienici completi di finiture, accessori e sanitari: € 5.000,00
 - spese tecniche, sanzioni amministrative ed oneri vari per la pratica edilizia:
€ 4.000,00
- Per un importo complessivo stimato dei lavori di ripristino pari a € 24.000,00;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

Trattasi di bene ad uso alloggio residenziale e bene ad uso laboratorio artigianale, facenti parte di un unico fabbricato. Sono potenzialmente indipendenti per quanto



riguarda l'accessibilità e la fruibilità delle singole unità immobiliari, tuttavia conservano delle promiscuità individuabili soprattutto negli impianti tecnologici, reti di adduzione delle forniture di energia elettrica, gas, acquedotto. Inoltre la qualità costruttiva ed architettonica dell'edificio risente dei limiti dell'epoca di costruzione, la tipologia edilizia e il contesto urbano di ubicazione sono penalizzanti rispetto all'aderenza tra due unità immobiliari a diversa destinazione d'uso (residenziale e artigianale), quest'ultima ricadente in zona impropria dal punto di vista urbanistico. Per quanto sopra esposto si ritiene che le due unità immobiliari siano difficilmente commerciabili separatamente e pertanto si assume che la vendita sia proposta in un lotto Unico.

LOTTO UNICO

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sez. G - Foglio 5

- m.n.. 494 sub. 5, Piazza Gen. Caviglia, piano T, cat. C/3, cl. 3, mq 129, superficie catastale mq 144, RC euro 246,50, derivato dal m.n. 494 sub. 2

- m.n.. 494 sub. 6, Piazza Gen. Caviglia, piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, superficie catastale mq 310, totale escluse aree scoperte mq 300, RC euro 637,82, derivato dal m.n. 494 sub. 3

Con relativa area scoperta pertinenziale identificata al:

- m.n. 494 sub. 4, Piazza Gen. Caviglia, piano T, corte di mq 925 comune ai sub. 5 e 6, derivato dal m.n. 494 sub. 1.

Immobili insistenti sul mappale 494 del foglio 57 al catasto terreni in Comune di Vedelago, ente urbano di mq 1143.

PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1:



10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

- Gli immobili individuati come alloggio residenziale e laboratorio artigianale sono pignorati per l'intero.

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Sulla base del certificato di residenza (all. n. 14) fornito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago l'immobile è risultato occupato dai sigg.:

[redacted] nata a [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted] nato a Montebelluna (TV) il [redacted] cf. [redacted]

Che abitano l'alloggio residenziale, m.n. 494 sub.6, in forza del contratto di locazione stipulato in data 01.03.2017 e registrato il 20/03/2017 presso l'Ufficio di DPVE UT di Venezia 2, al n.2416 serie 3T, durata del contratto 01/03/2017 – 28/02/2021. (all. n. 15/A)

L'unità adibita a laboratorio artigianale, m.n. 494 sub. 5, risulta occupata dal sig.



Residente ad [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 e registrato il 19/10/2015 presso l'Ufficio di DPVE UT di Venezia 2, al n.8474 serie 3T, durata del contratto 01/10/2015 – 30/03/2021. (all. n. 15/D)

Sono presenti i mobili della cucina, del soggiorno, delle camere. Nel piano interrato materiale di deposito vario. Nel laboratorio al piano terra sono presenti macchine e attrezzature varie inerenti l'attività artigianale del settore tessile presente.

Tutto il contenuto all'interno delle unità immobiliari di proprietà degli occupanti o dell'esecutato dovranno essere trasferiti altrove prima del rilascio dell'immobile, non essendo oggetto della esecuzione giudiziaria.

A seguito di accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 17.05.2017 il sottoscritto ha potuto verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutata.

Bene 1) laboratorio, m.n. 494 sub. 5

contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 e registrato il 19/10/2015 presso l'Ufficio di DPVE UT di Venezia 2, al n.8474 serie 3T, durata del contratto 01/10/2015 – 30/03/2021. (all. n. 15/B – 15/D).

Bene 2) abitazione, m.n. 494 sub. 6

contratto di locazione stipulato in data 01.03.2017 e registrato il 20/03/2017 presso l'Ufficio di DPVE UT di Venezia 2, al n.2416 serie 3T, durata del contratto 01/03/2017 – 28/02/2021. (all. n. 15/A- 15/B)

Contratti successivi alla data di pignoramento.

Altri contratti di affitto stipulati in date anteriori 01.03.2017 inerenti l'abitazione e anteriori al 01.10.2015 inerenti il laboratorio, risultano risolti.



Non vi sono pertanto contratti di locazione registrati attivi anteriori alla data del pignoramento 22.03.2013.

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att.c.p.c.;

La vendita dei beni costituenti il Lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Non si sono rilevate l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici sugli immobili pignorati.

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp.att.c.p.c.;

Gli immobili formanti il Lotto unico, sono costituiti da abitazione ed annesso laboratorio artigianale non inseriti in un contesto condominiale. Le parti comuni delle due unità presenti sull'edificio sono quelle previste dall'art. 1117 del C.C., tra le quali fondazioni, muri portanti, muri delimitanti le unità, copertura, ed inoltre area coperta e scoperta.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;



LOTTO UNICO

Comprende:

Laboratorio artigianale e alloggio residenziale, immobili pignorati per l'intero.

Bene 1) LABORATORIO ARTIGIANALE:

laboratorio mq 144,00 x 1 = mq 144,00

Con arrotondamento all'intero, si assume la SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CONVENZIONALE di mq 144

Bene 2) ALLOGGIO RESIDENZIALE:

Alloggio, p.T-1 mq 243,00 x 1,00 = mq 243,00

Alloggio, p.Int mq 116,59 x 0,50 = mq 58,29

terrazzi mq 49,23 x 0,25 = mq 12,30

Sommano = mq 313,59

Con arrotondamento all'intero, si assume la SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CONVENZIONALE di mq 313,00

VALORE IMMOBILI - LOTTO UNICO -

Il valore degli immobili come sopra descritto, tenuto conto della consistenza e vetustà, della destinazione d'uso autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, e per tutto quanto sopra esposto è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Bene 1) LABORATORIO

Valore di mercato al metro/quadro (artigianale): €/mq 280,00

Valore di mercato laboratorio: mq 144,00 x €/mq 280,00 = € 40.320,00

Arrotondamento assunto: € 40.000,00

Bene 2) ALLOGGIO RESIDENZIALE

Valore di mercato al metro/quadro (residenziale): €/mq 530,00

Valore di mercato abitazione : mq 313,00 x €mq 530,00 = € 165.890,00

Arrotondamento assunto: € 166.000,00

Il calcolo del valore di mercato complessivo degli immobili – lotto unico - è il seguente: (€ 40.000,00 + € 166.000,00) = € 206.000,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILI - LOTTO UNICO - : 206.000,00 €

- A tale valore va detratto il costo stimato per l'intervento di ripristino della regolarità urbanistica e catastale pari a € 24.000,00 (rif. Punto 8 della presente relazione)

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard di almeno il 15% rispetto al valore di mercato stimato:

- abbattimento standard del 15% (€ 206.000,00 x 15%) = € 30.900,00

Ne deriva che il calcolo del valore base del lotto unico è il seguente:

Valore di mercato	206.000,00 €
-------------------	--------------

A detrarre

- Stima intervento di ripristino	- 24.000,00 €
----------------------------------	---------------

- Abbattimento standard (15%)	- 30.900,00 €
-------------------------------	---------------

RESTO	151.100,00 €
-------	--------------

Arrotondamento assunto: 151.000,00 €

VALORE BASE IMMOBILI - LOTTO UNICO - : 151.000,00 €

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio



elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

Si procede all'invio di copia dell'elaborato alle parti a mezzo posta ordinaria o elettronica rispettivamente ai seguenti indirizzi:

- Avv. [REDACTED]

- [REDACTED]

(come richiesto dall'esecutato in sede di sopralluogo)

Altro recapito: elettivamente domiciliato presso la Casa Comunale di Vedelago (TV),
Piazza Martiri della Libertà, 16

- Custode, Sig. Fabio Menucello, ASTE 33 : aste33@pec.it

Si assegna alle parti il termine del 20/06/2017 per far pervenire, presso l'esperto nominato, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, eventuali note di osservazione all'elaborato.

Constatato che entro il termine assegnato, le parti non hanno fatto pervenire note di osservazione all'elaborato, si procede al completamento e al deposito della relazione peritale come previsto al seguente punto 16)

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

Vedi allegato n. 12 – lotto unico



18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

Vedi allegato n. 13 – lotto unico

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso:

Non sono stati rilevati ostacoli all'accesso.

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo.

Il sottoscritto Esperto Stimatore provvederà non appena si renda necessario alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, previa acquisizione del codice catasto impianto ai sensi D.G.R.Veneto n.1363 del 28 luglio 2014.

Allegati:

- 1) - atto di pignoramento immobiliare
- 2) - relazione notarile del dott. Elia Antonacci Notaio
- 3) - copia atto di nomina dell'esperto
- 4) - copia verbale giuramento
- 5) - ispezione ipotecaria del 09.05.2017 [REDACTED]
- 6) - visure catastali immobili pignorati:
 - 6/A) visura storica m.n. 494 sub 4



- 6/B) visura storica m.n. 494 sub 5
- 6/C) visura storica m.n. 494 sub. 6
- 6/D) visura storica m.n. 494, catasto terreni
- 7) - estratto di mappa immobili pignorati, fg. 57 – Comune di Vedelago, m.n. 494
- 8) – planimetrie catastali immobili pignorati
 - 8/A– alloggio residenziale
 - 8/B- laboratorio
 - 8/C – elaborato planimetrico m.n. 494
 - 8/D – Elenco subalterni, m.n. 494
- 9) - copia atto di compravendita stipulato dal Notaio Laterza Vitantonio in data 27.03.2007, rep. N. 23.306, rilasciato dall'Archivio notarile di Treviso
- 10) - copia nota di iscrizione di ipoteca volontaria con atto a rogito Notaio Laterza Vitantonio in data 27.03.2007, rep. N. 23307/4274
- 11) – urbanistica fabbricato:
 - 11/a –Autorizzazione edilizia per nuova costruzione di abitazione e negozio del 29.03.1960
 - 11/b – Certificato di Abitabilità n. 23/960 del 21.11.1960
 - 11/c – Autorizzazione unica n. 14/2007 del 31.10.2007.
 - 11/d – certificato di agibilità n. 039/2008 del 09.06.2008
 - 11/e - parere ulss 8 al rilascio agibilità
 - 11/f - grafici di progetto allegati all'autorizzazione unica di cui al n. 11/c
 - 11/g – estratto P.I. Comune di Vedelago
- 12) documentazione fotografica - Lotto unico, di cui al punto 17 del quesito
- 13) scheda sintetica Lotto unico, di cui al punto 18 del quesito
- 14) Stato di famiglia – certificato di residenza, civ. 40



15) Contratti locazione

15/A – Visura agenzia entrate di Montebelluna, contratto di locazione abitazione

15/B – Copia contratto di locazione abitazione

15/C – Visura agenzia entrate di Montebelluna, contratto di locazione laboratorio

15/D – Copia contratto di locazione laboratorio

16) planimetrie rilievo stato attuale

16/a - laboratorio

16/b - abitazione

Loria, 23/6/2017

L'Esperto Stimatore

Ing. Fabrizio Baraciolli

