Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **75/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

   Bene: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099
   Lotto: 001
   Corpo: DEPOSITO E STALLA
   Categoria: Fabbricati per attivita' agricole [D10]
   Dati Catastali: [redacted]glio 22, particella 557, scheda catastale T250233 e T251532, indirizzo Via Branco, piano T, comune Vivaro, categoria D/10, rendita € 5.520,00

2. **Possesso**
   Bene: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001
   Corpo: DEPOSITO E STALLA
   Possesso: Occupato con titolo

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001
   Corpo: DEPOSITO E STALLA
   Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001
   Corpo: DEPOSITO E STALLA
   Creditori Iscritti: Regione Friuli - Venezia Giulia, Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Soc.Coop. a resp. limitata, Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone s.p.a.

5. **Comproprietari**
   Beni: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001

   Corpo: DEPOSITO E STALLA

   Regime Patrimoniale: separazione dei beni
   Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001
   Corpo: DEPOSITO E STALLA
   Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001
   Corpo: DEPOSITO E STALLA
   Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**
   Bene: Via Branco n.13 - Vivaro (Pordenone) - 33099

   Lotto: 001
   Prezzo da libero: € 175.100,00
   Prezzo da occupato: € 175.100,00

Beni in **Vivaro (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Branco n.13

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: DEPOSITO E STALLA.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Via Branco n.13

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted]
Foglio 22, particella 557, scheda catast[redacted] indirizzo Via Branco, piano T, comune Vivaro, categoria D/10, rendita € 5.520,00
Derivante da: Costituzione del 21.12.2006 protocollo PN0172759
Confini: Nord-Est mapp.558. Sud-Est mapp.724, 595 e 594, Sud-Ovest mapp.556, Nord-Ovest mapp.548

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Caratteristiche zona: isolata normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 31/10/2008 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Maniago il 27/11/2008 ai nn.1891 serie 3
Tipologia contratto: Contratto di locazione di immobili rurali diversi da abitazioni (L.203 del 3.5.1982), scadenza 31/10/2023
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: PER LA CONGRUITA' DELL'AFFITTO Nello specifico della locazione di immobili rurali, per la determinazione dell'equo canone, vige la legge n.203 del3.5.1982 "Norme sui contratti agrari" i cui specifici articoli sono espressamente derogati dal contratto di locazione stipulato (art.2). Quindi la determinazione del giusto canone di locazione esula da conosciuti e dimostrati parametri di mercato. Si consideri inoltre che, al riguardo dell'immobile destinato al ricovero di macchinari e scorte d'azienda, sulla base delle dimensioni riportate in contratto, pare che questo immobile venga concesso in locazione solo parzialmente; si configura quindi una promiscuità nell'utilizzo del bene tra locatore e conduttore difficilmente monetizzabile. Non fanno invece parte del contratto i silos e le vasche liquami esterne, annessi indispensabili allo svolgimento dell'attività zootecnica negli immobili. Per questi motivi lo scrivente si astiene dall'esprimere il parere sulla congruità del canone di locazione pattuito con il contratto rispetto al "giusto canone".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Soc.Coop. a resp. limitata [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2001 ai nn. 7896/1346;
Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 500.000.000
Note: Riguarda tra l'altro il mapp.236 ed il mapp.323, ora mapp.557.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca in ripetizione attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Soc.Coop. a resp. limitata [redacted] Derivante da: Assegnazione per riordinamento della proprietà rurale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2004 ai nn. 1599/317; Importo ipoteca: € 516.456,90; Importo capitale: € 258.228,45
Note: Riguarda tra l'altro il mapp.557 ex mapp.236 e mapp.323.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca in ripetizione attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone s.p.[redacted] Derivante da: Assegnazione per riordinamento della proprietà rurale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2004 ai nn. 1598/316; Importo ipoteca: € 123.949,66; Importo capitale: € 61.974,83
Note: Riguarda tra l'altro il mapp.557 ex mapp.236 e mapp.323.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Soc.Coop. a resp. limitata [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/12/2005 ai nn. 21981/5346; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00
Note: Le annotazioni non riguardano il mapp.557.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Soc.Coop. a resp. limitata [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/10/2006 ai nn. 18346/4931; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00
Note: Annotazione del 23.02.2007 nn.535/3401: erogazione a saldo. Le annotazioni successive non riguardano il mapp.557.
- Trascrizione pregiudizievole:

Atto amministrativo a favore di Regione Friuli - Venezia Giulia c[redacted]
Derivante da: Riordino fondiario iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2003 ai nn. 9632/6424; Segue trascrizione a favore n.6425/9633 del 16.06.2003 (Atto amministrativo) di riordino fondiario contro Regione Friuli - Venezia Giulia.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto amministrativo a favore di Regione Friuli - Venezia Giulia [redacted]
Derivante da: Costituzione di servitù coattiva di transito iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2004 ai nn. 1616/1066; Preceduta da trascrizione a favore nn.1615/1065 del 29.01.2004 (Atto amministrativo Regione FVG): costituzione di servitù coattiva di transito a favore di tutti i soggetti interessati.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto amministrativo a favore di Regione Friuli - Venezia Giulia c[redacted]a;
Derivante da: Riordino fondiario iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/08/2004 ai nn. 13760/9209; Segue trascrizione a favore n.13761/9210 del 10.08.2004 contro Regione FVG a favore di tutti i soggetti interessati.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop [redacted]vante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/03/2016 ai nn. 3174/2293.

Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITO E STALLA

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:------
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-----
Millesimi di proprietà: ------
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: -----
Indice di prestazione energetica: -----
Note Indice di prestazione energetica: ----
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted]
Note: Fg.22 mapp.236 are 36.50 e Fg.22 mapp.323 are 33.40

Titolare/Proprietario: [redacted]
compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 04/02/1981, ai nn. 62133.
Note: Fg.22 mapp.236 are 36.50 e Fg.22 mapp.323 are 33.40

Titolare/Proprietario: [redacted]
riordino fondiario a rogito di , in data 02/09/2002, ai nn. 107720.

Titolare/Proprietario: [redacted]one Friuli Venezia Giulia dal 30/05/2003 al 02/02/2004. In forza di Decreto per riordino fondiario a rogito di Regione Friuli Venezia Giulia, in data 30/05/2003, ai nn. 149.
Note: Il mapp.236 are 36.50 ed il mapp.323 are 33.40 del Fg.22 vengono soppressi e viene costituito il mapp.557 di are 69.90.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1024
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli
Rilascio in data 15/12/1983 al n. di prot. 4501
Abitabilità/agibilità al n. di prot. 876
NOTE: Fabbricato uso deposito

Numero pratica: 1733
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ripristino del manto di copertura in eternit del fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi agricoli
Rilascio in data 26/09/1991 al n. di prot. 4157
NOTE: Fabbricato uso deposito

Numero pratica: 1403
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di una stalla con accessori annessi e di un fabbricato da adibirsi a silos
Rilascio in data 26/01/1988 al n. di prot. 5084
NOTE: Fabbricato uso stalla. Lavori non eseguiti

Numero pratica: 1965 e successiva variante.
Intestazio [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di una stalla (da ingrasso) e di un silos
Rilascio in data 28/10/1994 al n. di prot. 5254
Abitabilità/agibilità in data 18/12/1996 al n. di prot. 6540
NOTE: Fabbricato uso stalla. Variante n.1 del 28.10.1994 Agibilità n.75-1994

Numero pratica: 2408
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: L'affittuario si è avvalso delle disposizioni di cui all'art.17 della L.203/82 e srt.33 della L.R. 34/97
Per lavori: Ampliamento delle strutture aziendali (adeguamento funzionale di fabbricati rurali d uso stalla per bovini da ingrasso ed annessi)
Rilascio in data 14/01/2005 al n. di prot. 532
Abitabilità/agibilità in data 21/06/2007 al n. di prot. 5220
NOTE: Fabbricato uso stalla

Numero pratica: 376
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: [redacted]
Per lavori: Adeguamento funzionale di fabbricati rurali ad uso stalla per bovini da ingrasso e annessi
Oggetto: variante
Presentazione in data 27/12/2006
NOTE: Fabbricato uso stalla

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E5.1 Zona di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato Estratto delle NdA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vincolo determinato dalla presenza di elettrodotto

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **DEPOSITO E STALLA**

Il compendio immobiliare edificato sul mappale 557 si caratterizza per la presenza di due fabbricati ben distinti e relativi annessi, realizzati in tempi diversi ma tra di loro complementari all'azienda agricola per l'allevamento di bovini destinati alla produzione di carne.
Al momento del sopralluogo l'attività risultava sospesa e non vi era la presenza di bovini.

Il primo fabbricato, realizzato tra il 1984 e il 1986, è un capannone attualmente adibito a deposito di macchine e materiali agricoli anche se, la presenza di stalli e di platea esterna recintata, fa supporre un passato utilizzo, seppur parziale, a stalla.
La forma è regolare, le murature perimetrali sono in calcestruzzo mentre la struttura del tetto ed i pilastri di sostegno sono in acciaio zincato. I timpani laterali sono tamponati con lastre di vetroresina traslucide. Serramenti di finestre, parzialmente apribili hanno telaio di cemento, portone in ferro scorrevole. Ampia tettoia sul fronte principale.
Nel 1991, a seguito dei danni conseguenti ad una tromba d'aria, viene ripristinato il manto di copertura sempre con l'utilizzo di lastre in Eternit.
Nel 2005 viene realizzata la platea esterna recintata.

Il secondo fabbricato comprende la stalla da ingrasso ed il silos coperto, realizzati e resi agibili nel 1996 (C.E. n.1965/1994). La stalla ha struttura portante in acciaio e tamponamento in blocchi di cemento. La copertura è in pannelli coibentati tipo Monopanel con intradosso in vetroresina. Portoni scorrevoli aventi struttura in acciaio e tamponamento in pannelli prefabbricati; finestre a nastro con elementi semifissi in materiale traslucido. Interno suddiviso in box con sottostanti vasche per la raccolta dei liquami, con corsia centrale in battuto di cemento.
Successivamente ampliato nel 2006 mediante la costruzione in aderenza di una tettoia aperta adibita a stalla a box con corsia laterale, avente in struttura prefabbricata di acciaio zincato a caldo, su fondazioni in c.a. gettate in opera e copertura in pannelli coibentati tipo Monopanel con intradosso in vetroresina sorretta da colonne in acciaio da un lato e muratura in calcestruzzo dall'altro.
La corsia di alimentazione è realizzata in battuto di cemento i box in grigliato con sottostante canale di raccolta del liquame e vasca interrata collegata a quelle scoperte adiacenti. Le attrezzature zootecniche di rito, quali rastrelliere e cancelli in tubi di acciaio zincato, completano l'opera.
Vengono realizzate anche le due vasche liquami, circolari e interrate della capienza di almeno mc.1.000 ciascuna e due silos per lo stoccaggio del mais trinciato costituito da elementi prefabbricati in c.a. poggianti su fondazioni pure in c.a.. Detti silos sono stati realizzati in aderenza all'esistente silo che è stato all'uopo prolungato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 d[redacted]ena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.115,00**
E' posto al piano: T
Deposito: banchina/capriata h mt.5,10, al colmo mt.7,00; Stalla: h mt.3,00/4,30
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	sup lorda di pavimento	1,00	425,00	€ 175,00
Tettoia esterna del deposito	sup lorda di pavimento	0,25	30,00	€ 175,00
Platea esterna del deposito	sup lorda di pavimento	0,25	30,00	€ 175,00
Stalla	sup lorda di pavimento	1,00	360,00	€ 175,00
Tettoia aperta-stalla	sup lorda di pavimento	1,00	260,00	€ 130,00
Silo coperto	sup lorda di pavimento	1,00	150,00	€ 40,00
Silos scoperti	sup lorda di pavimento	1,00	280,00	€ 40,00
Vasche	sup lorda di pavimento	1,00	400,00	€ 45,00
			1.935,00	

Accessori:

DEPOSITO E STALLA

1. Terreno Valore a corpo: € **20.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La presenza stessa dei fabbricati da stimare è funzionale e connessa con la funzionalità dell'azienda agricola, il valore quindi è stato determinato mediante la stima per sostituzione individuando un ipotetico attuale costo di ricostruzione poi opportunamente deprezzato dalla vetustà tecnologica in rapporto alla durabilità dell'immobile stesso, dall'obsolescenza, ma soprattutto tenendo in debito conto la vetustà commerciale ovvero la scarsa commerciabilità nell'ambito del mercato della zootecnia sul quale incide negativamente la profonda crisi cui versa il settore agricolo in genere. Grava inoltre negativamente la difficoltà ed onerosità dell'eventuale riconversione ad altro uso, specie del manufatto "stalla" e delle circostanti opere complementari.
Ai fini della valutazione, il valore del terreno su cui sorgono i fabbricati, è ricompreso nel valore al metroquadrato dei fabbricati stessi.
Le superfici adottate per la stima sono desunte dalle superfici catastali ed a campione verificate in loco.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vivaro.

8.2 Valutazione corpi:

DEPOSITO E STALLA. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito	425,00	€ 175,00	€ 74.375,00
Tettoia esterna del deposito	30,00	€ 175,00	€ 5.250,00
Platea esterna del deposito	30,00	€ 175,00	€ 5.250,00
Stalla	360,00	€ 175,00	€ 63.000,00
Tettoia aperta-stalla	260,00	€ 130,00	€ 33.800,00
Silo coperto	150,00	€ 40,00	€ 6.000,00
Silos scoperti	280,00	€ 35,00	€ 9.800,00
Vasche	400,00	€ 40,00	€ 16.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 213.475,00
Valore corpo	€ 213.475,00
Valore accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 233.475,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 233.475,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
DEPOSITO E STALLA	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	1.935,00	€ 233.475,00	€ 233.475,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 58.368,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 175.106,25**

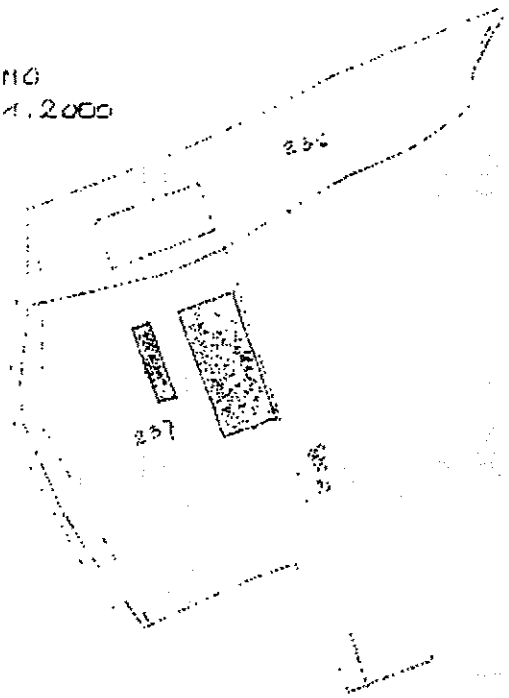
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 175.100,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 175.100,00**

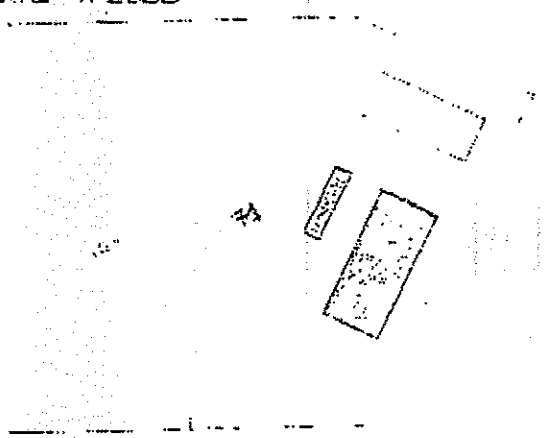
Data generazione: 26-10-2016

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

MAPPA ANTE RIORDINO
F 22 SCALA 1:2000



MAPPA POST RIORDINO
SCALA 1:2000



[redacted]

STUDIO TECNICO GEOMETRI
TOLUSSO LIVIO & FRANCESCA
Via Garibaldi, 32 - Tel. (0427) 97018
33099 VIVARO (PN)

VARIANTE N° 1

COLLEGIO GEOMETRI PORDENONE TOLUSSO FRANCESCA 922

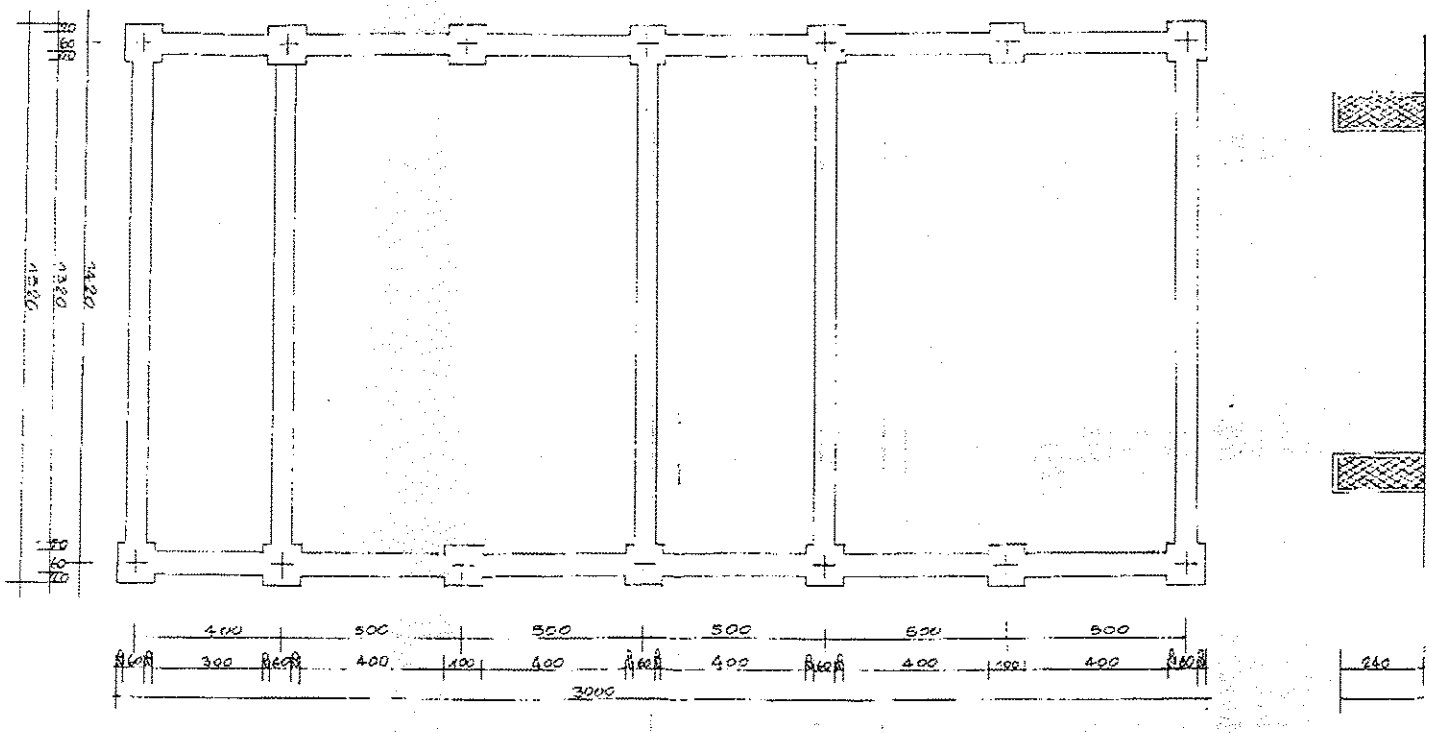
UNICA

OGGETTO: [redacted]

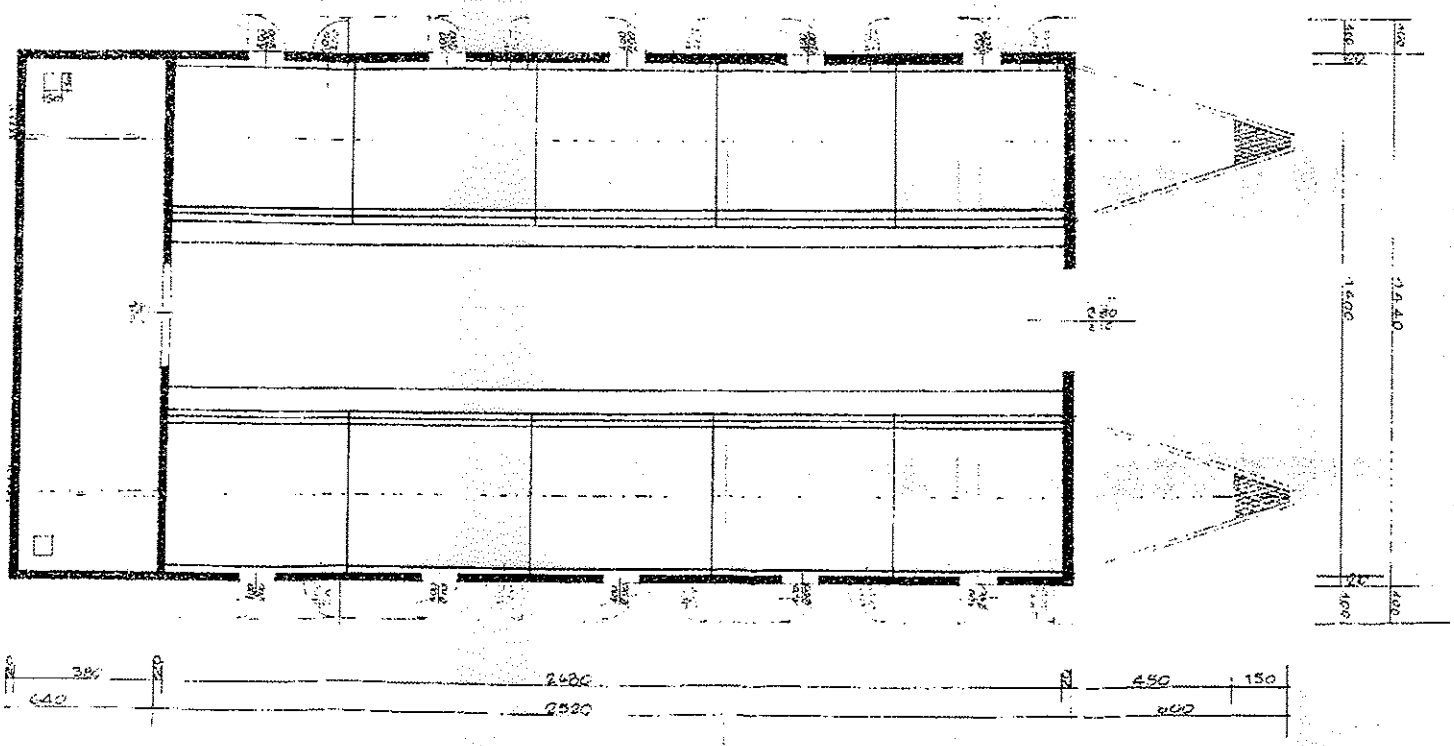
SCALA: 1:100 - 1:500

DATA:

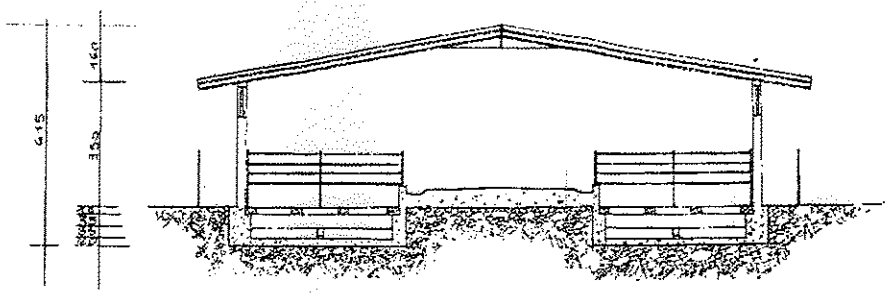
PIANTA FONDAZIONI

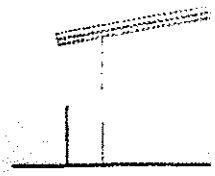


PIANTA

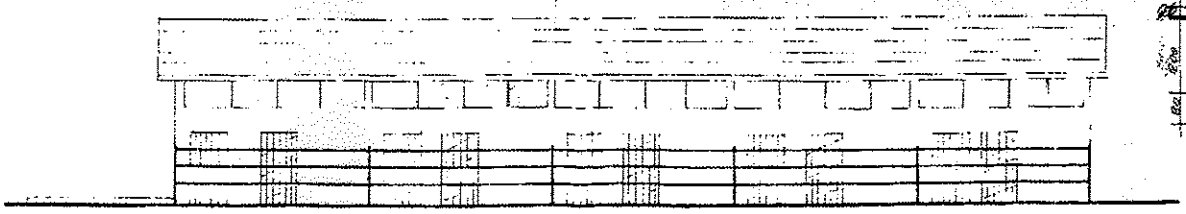


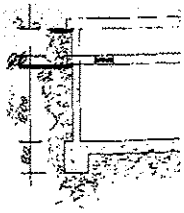
SEZIONE TRASVERSALE



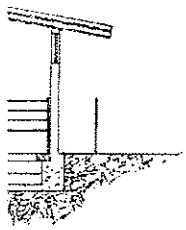


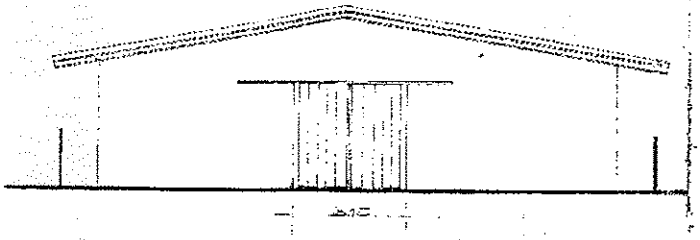
02 OSPETTO EST



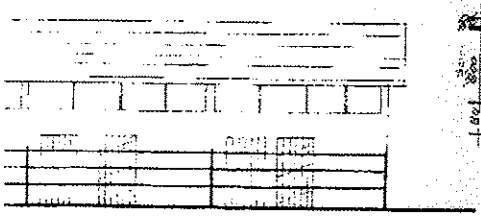


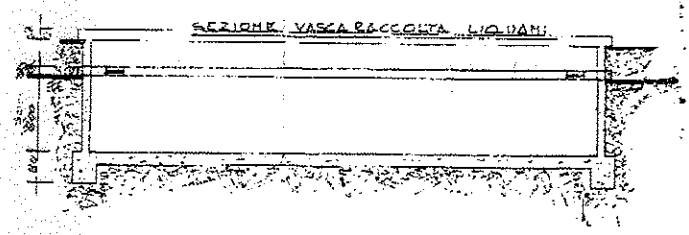
PROGETTO HORA

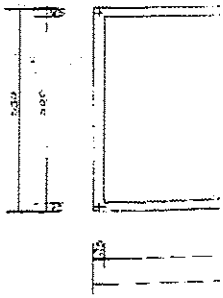


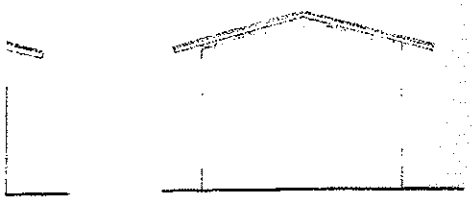


SEZIONE VASCA RACCOLTA LIQUAMI

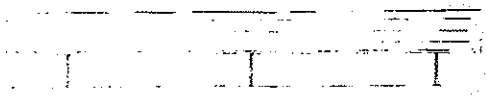




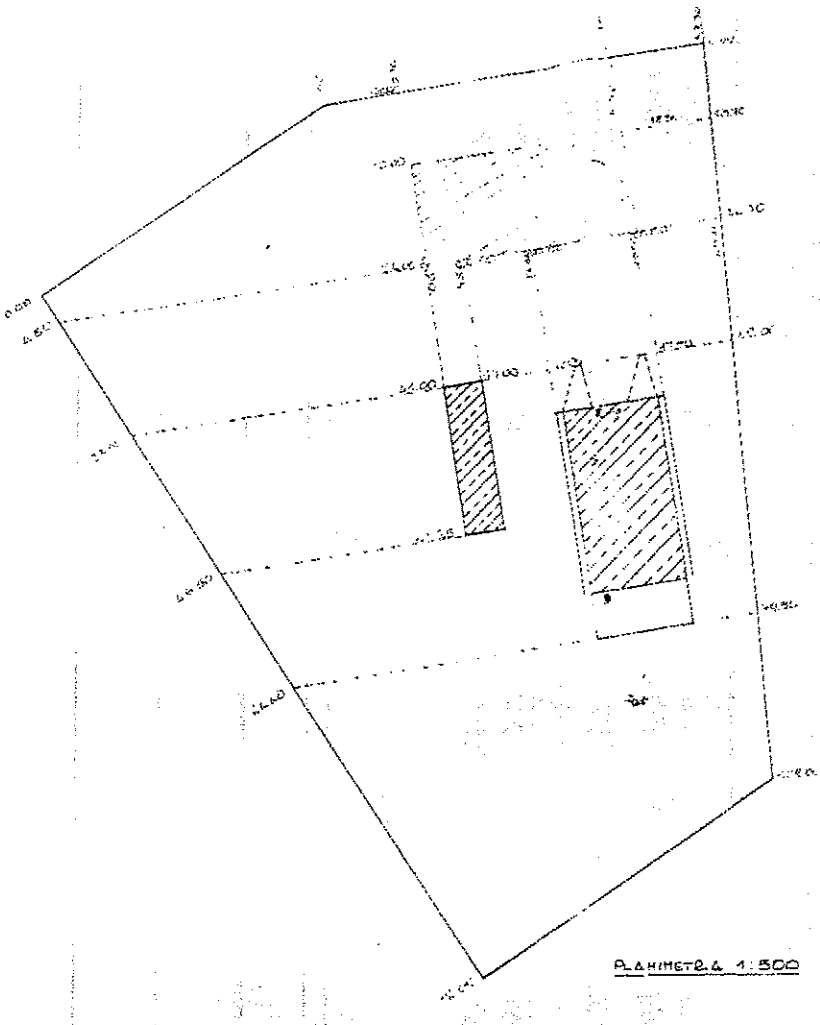




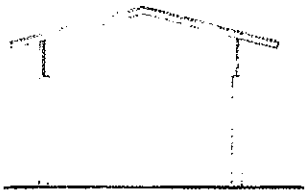
PROSPETTO SUD



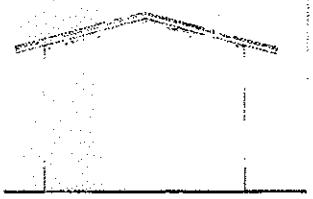
TTO EST



PLANIMETRIA 1:500

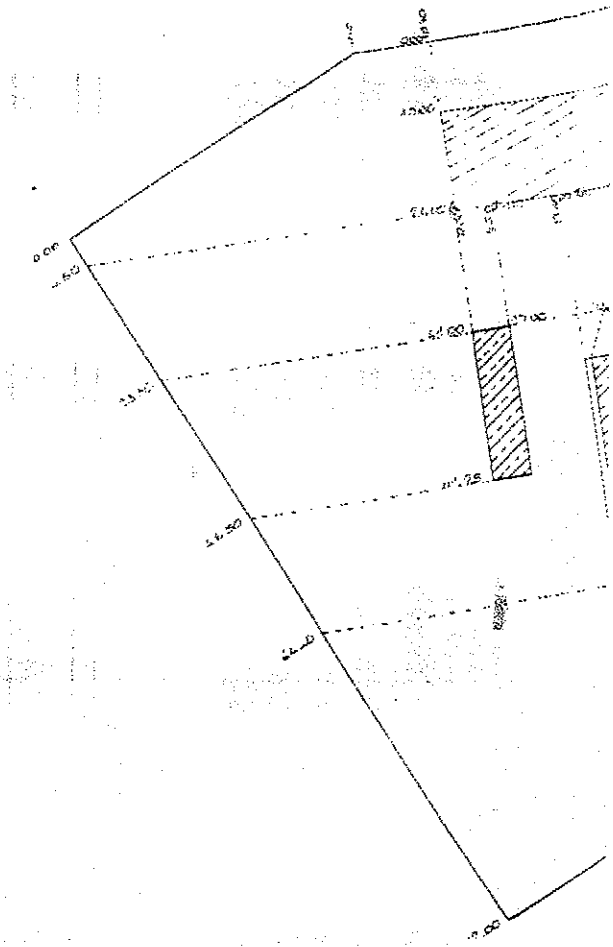


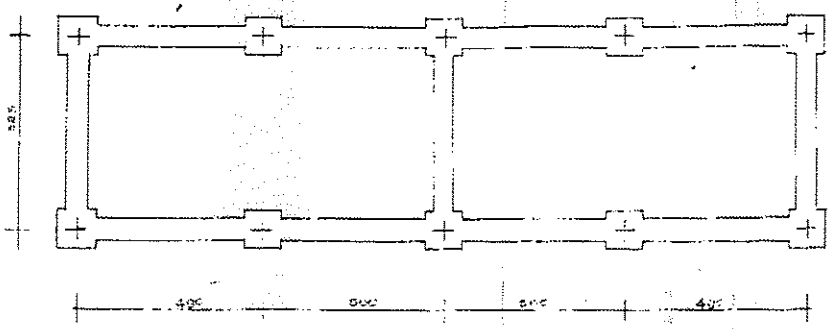
PROSPETTO NORD



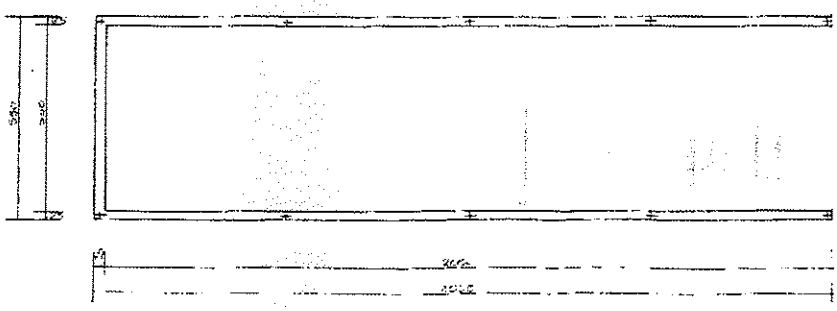
PROSPETTO SUD

PROSPETTO EST

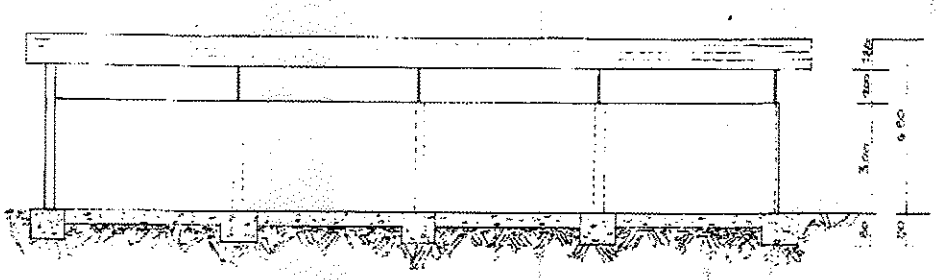




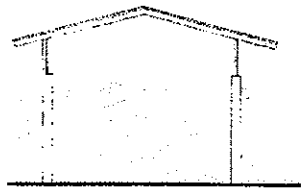
PIANTA FONDAZIONI



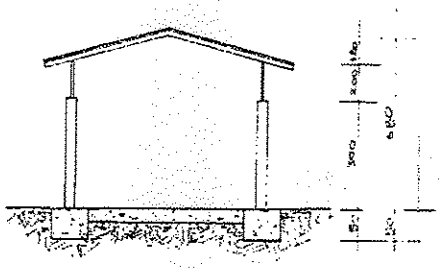
PIANTA



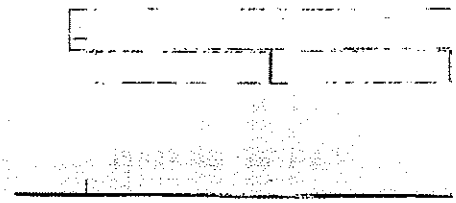
SEZIONE LONGITUDINALE



PROSPETTO NORD



SEZIONE TRASVERSALE



PROSPETTO ES