

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione civile – Cancelleria Esecuzioni Mobiliari
G.I.: Dott. ssa Dorotea Agnoli
Procedura n. 2702/2014 R.G. Esecuzioni Civili

RELAZIONE DI STIMA DELLA SOCIETÀ

NEW PROPRETY S.R.L.

La sottoscritta dott. rag. Francesca Cervo, iscritta all'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili della Provincia di Belluno al n. 118 Sezione A, con studio in Belluno, Vicolo Santa Maria dei Battuti, 3 con la presente relazione adempie all'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Dorotea Agnoli, Giudice dell'Esecuzione n. 2702/2014 R.G.E., in merito alla valutazione delle quote della società New Proprety Srl.

Con provvedimento del 20.10.2014, il Giudice dott.ssa Agnoli nominava la scrivente per la redazione della stima delle quote di partecipazione di cui è titolare il debitore esecutato Signor [REDACTED] nella società New Proprety Srl, oggetto di pignoramento da parte della Signora [REDACTED]
[REDACTED]

La scrivente si presentava all'udienza del 01.12.2014, accettava formalmente l'incarico di perito estimatore delle quote anzidette, prestando il giuramento di rito.

La sottoscritta, nel ringraziare per la fiducia accordata,

ESPONE

di seguito il risultato delle operazioni compiute per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. LA SOCIETÀ | 3 |
| DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ..... | 4 |
| 2. SCHEMA DI LAVORO..... | 4 |
| 3. PARTE PRIMA | 8 |
| STIMA DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO | 8 |
| I – SITUAZIONE PATRIMONIALE CONTABILE..... | 8 |
| II – ANALISI DELLE POSTE CONTABILI..... | 9 |
| III - RICOSTRUZIONE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO (PN)..... | 14 |
| 4. PARTE SECONDA | 15 |
| CONCLUSIONI..... | 15 |
| VALUTAZIONE DELLA QUOTA SOCIALE..... | 16 |

1. LA SOCIETÀ

La società New Proprety Srl, come si evince dalla visura camerale eseguita tramite l'archivio telematico della CCIAA (*allegato 1*), è stata costituita in data 12.12.2005 a mezzo atto Notaio dott. Paolo Forti di Treviso repertorio n. 15427 e risulta iscritta al registro delle imprese di Treviso al n. 04022120267 a far data dal 19.12.2005 e al R.E.A. n. TV-316601, codice fiscale e partita IVA n. 04022120267.

La durata prevista dallo statuto societario è fino al 31.12.2020; gli esercizi sociali scadono al 31 dicembre di ogni anno.

La sede legale risulta sita in Treviso Viale Quindici Luglio, 81.

Lo statuto prevede il seguente oggetto sociale:

- *"l'acquisto, la vendita e la gestione di beni immobili in tutte le forme ordinarie e straordinarie, nonché la costruzione di immobili civili ed industriali sia per il pubblico che per il privato;*
- *l'acquisto e la vendita di licenze, marchi, brevetti, know how e più in generale diritti di proprietà intellettuale.*

Nel rispetto delle leggi vigenti in materia ed al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale, la società potrà, non in via prevalente e senza che ciò possa costituire esercizio professionale nei confronti del pubblico, compiere operazioni immobiliari, mobiliari e finanziarie, rilasciare fidejussioni, avalli e garanzie anche a favore di terzi, stipulare polizze assicurative anche a favore degli amministratori, acquistare ed affittare aziende, costituire consorzi, assumere partecipazioni in altre imprese, purché per la misura e per l'oggetto della partecipazione non ne risulti sostanzialmente modificato l'oggetto sociale come sopra determinato. L'assunzione di partecipazioni in altre imprese comportante una responsabilità illimitata per le obbligazioni delle medesime dovrà essere deliberata dall'assemblea; di tali partecipazioni gli amministratori daranno specifica informazione nella nota integrativa del bilancio."

Il capitale sociale ammonta a Euro 10.000,00 (diecimila/00), interamente sottoscritto e versato dal socio unico 

[REDACTED] In data 04.07.2014, su tale quota è stato annotato presso la CCIAA il pignoramento a favore della Signora [REDACTED]

Quanto all'amministrazione della società, in data 19.12.2005 è stata iscritta presso la CCIAA la nomina ricevuta in data 12.12.2005 (contestuale alla costituzione) di un amministratore unico nella persona del Signor [REDACTED] [REDACTED] cessato da tale carica con atto del 07.07.2011, iscritto presso la CCIA in data 08.09.2011. Nelle stesse date, risulta nominato amministratore unico della società il Signor [REDACTED] [REDACTED], il quale a tutt'oggi riveste tale carica.

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ

La società ha comunicato alla CCIAA di esercitare l'attività di valorizzazione e promozione immobiliare a far data dal 01.06.2006.

2. SCHEMA DI LAVORO

La sottoscritta, in primo luogo, ha provveduto ad estrapolare mediante gli archivi telematici del Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Treviso, il fascicolo storico della società (*allegato 2*) che comprende la visura camerale storica, il bilancio abbreviato di esercizio al 31.12.2010 corredato dal verbale di assemblea ordinaria del 30.04.2011 che lo approva e lo statuto sociale completo. Ha inoltre eseguito le visure catastali riferite a terreni e fabbricati eventualmente intestati alla società dalle quali è emersa la presenza di due terreni e di un immobile siti in Susegana, provvedendo, a tal proposito, ad affidare la stima di tali beni ad un ausiliario, individuato nel perito edile Antonio Sponga.

La sottoscritta segnala che, come già comunicato all'Ill.mo G.E. con istanza del 27.02.2015, ha riscontrato numerose difficoltà nell'adempire al presente incarico in quanto:

- in data 07.01.2015 recapitava alla società una comunicazione attraverso posta elettronica certificata con la richiesta dei documenti necessari per lo svolgimento dell'incarico, non riuscendo a raggiungere il destinatario, nonostante l'indirizzo pec utilizzato fosse quello risultante dalla visura camerale;

- successivamente contattava telefonicamente lo studio del sig. [REDACTED] già amministratore unico della società fino a luglio 2011, presso cui risulta la sede legale della società, ricevendo conferma che la stessa società non aveva più rapporti con lo studio;
- data 16.01.2015, pertanto, la sottoscritta inviava raccomandata a.r. al legale rappresentante Sig. [REDACTED] con la richiesta della documentazione necessaria, oltre all'invito di essere contattata telefonicamente con urgenza. Nessun riscontro è pervenuto, a tutt'oggi, relativamente a detta comunicazione;
- alla luce di quanto delle difficoltà sopra riferite, la scrivente si trovava costretta a inoltrare istanza al G.E. al fine di richiedere:
 - * l'accesso all'immobile sito in Susegana (TV), Via Barriera, con l'ausilio della forza pubblica e di personale tecnico atto a rimuovere eventuali ostacoli fisici (fabbro o falegname);
 - * l'autorizzazione a rivolgersi direttamente all'Istituto di Credito mutuante al fine di reperire la documentazione inerente il contratto di finanziamento ipotecario in essere;
 - * l'interrogazione della Centrale Rischi presso la Banca d'Italia al fine di verificare la presenza di ulteriori posizioni debitorie nei confronti degli Istituti di Credito;
 - * l'accesso a pubblici uffici quali, a titolo esemplificativo, Agenzia Entrate e Equitalia, al fine di reperire informazioni utili alla redazione della relazione;
 - * una proroga del termine concesso per il deposito della perizia, in considerazione delle difficoltà riscontrate, fino al 18.05.2015.

In data 09.03.2015 il G.E. autorizzava quanto richiesto.

- soltanto a seguito telegramma inviato al Sig. [REDACTED] in data 12.03.2015 con cui la scrivente preannunciava l'accesso forzoso presso le unità immobiliari site in Susegana, il legale dell'amministratore provvedeva ad incaricare una terza persona di consentire l'accesso al fabbricato al fine di procedere alla stima dello stesso.

Riepilogando, nessun documento contabile è stato consegnato, nonostante le ripetute richieste e l'ultimo bilancio consultabile poiché pubblicato in CCIAA risulta datato 31.12.2010. Le informazioni utilizzate nella presente perizia, pertanto, possono riferirsi solo ai dati contabili evidenziati in tale documento e alle informazioni reperite dalla scrivente mediante terzi. A tal proposito, si segnala che, nonostante l'autorizzazione del G.E., la Banca d'Italia non fornisce informazioni circa la centrale rischi non richieste direttamente dal debitore, le fonti di notizie sono pertanto risultate unicamente l'Istituto di credito presso cui è acceso il contratto di mutuo ed Equitalia Nord Spa.

La scelta del metodo per la stima della "New Proprety Srl" è stata operata considerando i metodi valutativi più utilizzati nella prassi economico-aziendale.

Nella pratica vengono applicati principalmente i seguenti metodi di valutazione:

1. metodo patrimoniale (semplice e complesso);
2. metodo reddituale;
3. metodo finanziario;
4. metodi misti.

L'utilizzo del metodo patrimoniale semplice consente di giungere alla valutazione del capitale economico attraverso la ridefinizione a valori correnti dei cespiti e tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula $W = K$.

Tale metodo ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile senza però considerare la capacità dell'azienda di generare flussi reddituali nel futuro.

Il metodo patrimoniale complesso parte dall'analisi fatta con il metodo patrimoniale semplice e giunge a quantificare anche i c.d. *intangibles* (beni immateriali o invisibili), ovvero quell'insieme di elementi appunto non tangibili ma che costituiscono comunque un valore reale quali: il marchio, il *know how*, le licenze, le concessioni, le *skill*, il capitale umano, la tecnologia, il

portafoglio lavori, l'insegna delle imprese commerciali, l'organizzazione e simili. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, sommato il valore attribuito agli *intangibles*, in base alla seguente formula $W = K + I$.

Il metodo reddituale giunge alla stima del capitale economico dell'azienda in virtù della sua capacità di generare reddito. Un insieme di beni economici può essere definito "capitale" solo se è in grado di produrre reddito. La redditività dell'azienda è dunque, in funzione del suo capitale. Il valore dell'azienda è funzionale alla sua redditività, che, a sua volta, è espressione del capitale economico. L'obiettivo di questo metodo è valutare (economicamente) l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore-redditività. Il valore dell'azienda viene quindi calcolato mediante l'attualizzazione (capitalizzazione) dei risultati economici attesi.

Con il metodo finanziario, il perito si pone nell'ottica del possibile investitore, che come contropartita di un proprio immediato impegno finanziario prevede un futuro flusso di cassa proveniente dall'azienda. In questo caso il problema della determinazione del valore dell'azienda può essere considerato un particolare e complesso caso di analisi economica degli investimenti. Infatti, il metodo finanziario identifica il valore dell'azienda con la sommatoria dei futuri flussi monetari che l'azienda stessa sarà in grado di generare, attualizzati ad un tasso appropriato.

L'applicazione del metodo reddituale associato a quello patrimoniale, è consigliata dalla dottrina prevalente per la valutazione del capitale economico di aziende che presentano apprezzabili livelli di redditività.

Sulla base delle indicazioni ricavate dalla più autorevole dottrina, in considerazione del tipo di attività svolta e considerando le caratteristiche della società oggetto della presente perizia, la scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo patrimoniale semplice.

Sono stati assunti come base della valutazione, pertanto, i valori esposti nel bilancio al 31.12.2010, apportando agli stessi le necessarie modifiche nel tentativo di esprimere le consistenze a valori correnti. Tale procedimento ha tenuto nel debito conto la necessità di ispirarsi a criteri di prudenza e riveste

comunque particolari profili di rischio e scarsa attendibilità considerato il tempo trascorso rispetto alla data del bilancio anzidetto.

L'elaborato che si presenta viene suddiviso in due parti:

- nella prima parte si fornisce una stima del patrimonio netto rettificato con evidenziazione delle eventuali differenze tra i valori contabilizzati e quelli determinati a valori correnti, desumibili da una sommaria valutazione dei beni formanti il complesso delle attività e passività aziendali;
- nella seconda parte si sintetizzano i risultati ottenuti e si determina il valore del patrimonio sociale e della quota oggetto di stima.

3. PARTE PRIMA

STIMA DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

I - SITUAZIONE PATRIMONIALE CONTABILE

La situazione contabile della società riferita alla data del 31.12.2010 estrapolata dall'ultimo bilancio disponibile, si presenta in sintesi come di seguito trascritta:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| ATTIVITA': | |
| Immobilizzazioni materiali | Euro 137.500 |
| Crediti | Euro 50.209 |
| Disponibilità liquide | Euro 17.067 |
| TOTALE ATTIVO | Euro 204.776 |
| PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO: | |
| Patrimonio netto | Euro 10.302 |
| Debiti | Euro 194.474 |
| TOTALE PASSIVO E NETTO | Euro 204.776 |

II – ANALISI DELLE POSTE CONTABILI

Il patrimonio netto rettificato (K), è determinato mediante la verifica della consistenza delle poste attive e passive e la ridefinizione a valori correnti delle stesse, qualora il valore contabile non sia giudicato congruo.

La valutazione delle immobilizzazioni è stata eseguita a campione, visionando i cespiti che erano presenti presso la sede dell'azienda in occasione del sopralluogo effettuato.

➔ IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte nel bilancio al 31/12/2010 per Euro 137.500,00 descritte come terreni agricoli.

Come meglio specificato nella perizia redatta dall'ausiliario perito edile Antonio Sponga (*allegato 3*) i beni immobili intestati alla società risultano siti in Comune di Susegana e consistono in:

- terreno foglio 26 particella 719 qualità bosco misto;
- terreno foglio 26 particella 721 qualità bosco misto;
- fabbricato foglio C/3 particella 770 categoria A/3 classe 2.

Tali cespiti sono stati acquistati in data 18.07.2006 a mezzo atto a rogito Notaio Francesca Guizzo di Venezia, repertorio n. 14444/778, e sono gravati da mutuo fondiario stipulato contestualmente all'atto di compravendita a favore di Banca di Cividale Spa concesso per complessivi Euro 170.000,00 (di cui Euro 120.000,00 per l'acquisto dell'immobile ed Euro 50.000,00 per lavori di ristrutturazione), della durata di 180 mesi.

Il fabbricato di proprietà della società è sede del cosiddetto "Museo dell'Uomo", aperto al pubblico la domenica pomeriggio, in cui sono conservati attrezzi e strumenti della vita contadina dei secoli scorsi.

La voce anzidetta viene rettificata in Euro 239.039,00 conformemente al risultato della stima eseguita dal perito ausiliario.

| SALDO AL 31.12.2010 | RETTIFICHE | VALORE DI STIMA |
|---------------------|------------|-----------------|
| 137.500,00 | 101.539,00 | 239.039,00 |

➤ CREDITI

Sono iscritti nel bilancio al 31.12.2010 per Euro 50.209,00 e risultano così dettagliati:

| DESCRIZIONE | SALDO AL 31.12.2010 | RETTIFICHE | VALORE DI STIMA |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Fatture da emettere a clienti | 21.400,00 | -21.400,00 | 0,00 |
| Clienti Italia | 27.840,00 | -27.840,00 | 0,00 |
| Erario conto liquidazione IVA | 467,00 | -467,00 | 0,00 |
| Erario conto IVA da compensare | 500,00 | -500,00 | 0,00 |
| Erario conto IRES | 2,00 | -2,00 | 0,00 |
| TOTALE | 50.209,00 | -50.209,00 | 0,00 |

In assenza delle scritture contabili e dei dettagli riferiti alle voci che precedono, ispirandosi al principio della prudenza, la scrivente ha ritenuto di svalutare integralmente la voce.

| SALDO AL 31.12.2010 | RETTIFICHE | VALORE DI STIMA |
|---------------------|------------|-----------------|
| 50.209,00 | -50.209,00 | 0,00 |

➤ DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono iscritte nel bilancio al 31.12.2010 per Euro 17.067,00, descritte in nota integrativa come cassa contanti, rappresentativa di provviste di denaro. La sottoscritta non è stata messa nelle condizioni di verificare l'esistenza di tale valore, pertanto, ritiene di assumerlo pari a zero ai fini della presente perizia.

| SALDO AL 31.12.2010 | RETTIFICHE | VALORE DI STIMA |
|---------------------|------------|-----------------|
| 17.067,00 | -17.067,00 | 0,00 |

➔ DEBITI

Sono iscritti nel bilancio al 31.12.2010 per Euro 194.474,00 e risultano così dettagliati:

| DESCRIZIONE | SALDO AL 31.12.2010 | RETTIFICHE | VALORE DI STIMA |
|--------------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Mutuo ipotecario | 158.734,00 | 28.495,72 | 187.229,72 |
| Fornitori Italia | 35.682,00 | 0,00 | 35.682,00 |
| Erario conto IRAP | 58,00 | -58,00 | 0,00 |
| Debiti erariali | 0,00 | 3.364,16 | 3.364,16 |
| Debiti verso CCIAA | 0,00 | 1.630,10 | 1.630,10 |
| Debiti per ICI/IMU | 0,00 | 4.166,79 | 4.166,79 |
| TOTALE | 194.474,00 | 37.598,77 | 232.072,77 |

Di seguito, si procede alla disamina delle componenti della voce:

- Mutuo ipotecario: come accennato nel paragrafo afferente le immobilizzazioni materiali, la società ha stipulato in data 18.07.2006 un contratto di finanziamento fondiario a mezzo atto Notaio Francesca Guizzo di Venezia Mestre, repertorio n. 14445, raccolta n. 779. Tale contratto, unitamente al piano di ammortamento del finanziamento (*allegato 4*), è stato consegnato, su richiesta avanzata dalla scrivente previa autorizzazione del G.E., dall'Istituto di Credito mutuante, Banca Popolare di Cividale. Dalle informazioni assunte, risulta che la società abbia eseguito il pagamento delle prime 15 rate del finanziamento, conseguentemente il residuo del debito ammonta attualmente ad Euro 160.099,86. Tale somma deve necessariamente essere incrementata degli interessi moratori, conteggiati in conformità a quanto indicato

nell'art. 5.2 del contratto di finanziamento (tasso Euribor 365 maggiorato di uno spread pari a 1,80 oltre a 3 punti da confrontarsi con i tassi soglia di Banca d'Italia). La scrivente, pertanto, ha provveduto ad effettuare un conteggio, pur approssimativo, degli interessi di mora dovuti alla data del 31.12.2014 ottenendo un risultato di Euro 27.129,86 incrementativo del debito verso Banca Popolare di Cividale. L'ammontare complessivo del debito per mutuo fondiario viene pertanto rettificato in complessivi Euro 187.229,72

- Debiti verso fornitori Italia: considerata la mancata consegna delle scritture contabili, l'impossibilità di un dettaglio sulle singole posizioni, al fine meramente prudenziale la scrivente ritiene di confermare l'ammontare del debito iscritto in bilancio, pur segnalando i limiti valutativi e la possibilità che sulle somme anzidette siano maturati interessi passivi e/o spese per eventuali azioni giudiziarie afferenti il recupero coattivo da parte dei creditori;
- Erario conto Irap: l'importo del debito, iscritto in bilancio per Euro 58,00 è stato stralciato in quanto i tributi sono stati inseriti in apposite voci di cui seguirà la disamina, sulla scorta delle risultanze dell'interrogazione effettuata presso Equitalia Nord.
- Debiti erariali: tale voce non è presente nel bilancio al 31.12.2010 ed è stata ricostruita attraverso i dati degli estratti di ruolo stampati da Equitalia (*allegato 5*) afferenti due cartelle esattoriali emesse dall'Amministrazione Finanziaria dell'ammontare rispettivamente di Euro 1.340,81 e di Euro 2.023,35. La somma assunta ai fini di perizia pari a complessivi Euro 3.364,16 dovrà essere maggiorata delle ulteriori sanzioni e degli interessi in corso di maturazione fino all'effettivo pagamento.

- Debiti verso CCIAA di Treviso: tale voce non è presente nel bilancio al 31.12.2010 ed è stata ricostruita sia attraverso i dati comunicati da Equitalia che si assumono aggiornati al diritto annuale per il 2012 che ricostruendo il dovuto per le annualità 2013 e 2014. Sono presenti tre cartelle esattoriali riferite a CCIAA rispettivamente di Euro 664,21, 277,21 e 288,68 a cui è stato sommato l'importo di Euro 400,00 assumendo un diritto di Euro 200,00 annuali per il 2013 e il 2014 non ancora iscritto a ruolo. La somma assunta ai fini di perizia pari a complessivi Euro 1.630,10 dovrà essere maggiorata delle ulteriori sanzioni e degli interessi in maturazione fino all'effettivo pagamento.
- Debiti per ICI/IMU: tali tributi, non iscritti a ruolo, sono stati prudenzialmente calcolati dalla scrivente con riferimento alle annualità successive rispetto alla data di riferimento dell'ultimo bilancio depositato, quindi per il periodo 2011 / 2014. La somma è stata quantificata in Euro 4.166,79, con riguardo alla rendita catastale dell'immobile e alle aliquote ICI/IMU comunali vigenti nelle annualità anzidette. Tale posta è comunque da considerarsi approssimativa in quanto sui mancati pagamenti matureranno interessi e sanzioni da quantificarsi a cura del Comune di Susegana.

Considerata la mancanza di documentazione contabile e fiscale dell'azienda, la distanza temporale rispetto alla data attuale dell'ultimo bilancio depositato, la scrivente ribadisce che non è possibile escludere la presenza di ulteriori debiti che potrebbero peggiorare, anche significativamente, il valore della posta qui esaminata.

Tale circostanza è stata inoltre confermata dall'Agenzia delle Entrate, presso cui la sottoscritta ha effettuato un apposito accesso, la quale ha riscontrato che le dichiarazioni fiscali sono state presentate soltanto fino all'anno di imposta

2010 (nell'anno di imposta 2011 è stata depositata unicamente la comunicazione annuale dati IVA). Quanto ai modelli F24, non risulta eseguito alcun pagamento successivo al 16.03.2011. Si dimette, in allegato, la relativa documentazione prodotta dall'Amministrazione Finanziaria (*allegato 6*). L'omessa presentazione delle dichiarazioni fiscali comporta altresì un concreto rischio di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

| SALDO AL 31.12.2010 | RETTIFICHE | VALORE DI STIMA |
|---------------------|------------|-----------------|
| 194.474,00 | 37.598,77 | 232.072,77 |

* * *

III - RICOSTRUZIONE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO (PN)

Le rettifiche effettuate sulle varie poste contabili sono sintetizzate nel prospetto che segue:

| RETTIFICHE DELL'ATTIVO | |
|---|------------------|
| Incremento valore "immobilizzazioni" | 101.539,00 |
| Decremento valore "crediti" | -50.209,00 |
| Decremento valore "disponibilità liquide" | -17.067,00 |
| TOTALE RETTIFICHE DELL'ATTIVO (A) | 34.263,00 |

| RETTIFICHE DEL PASSIVO | |
|--|------------------|
| Incremento valore "debiti" | 37.598,77 |
| TOTALE RETTIFICHE DEL PASSIVO (B) | 37.598,77 |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| TOTALE RETTIFICHE (A-B) | -3.335,77 |
|--------------------------------|------------------|

Di seguito, assumendo come dato di partenza il patrimonio netto esposto nel bilancio al 31.12.2010, si provvede a rettificarlo sulla scorta di quanto precedentemente dettagliato:

| Descrizione | Saldo al 31.12.2010 | Rettifiche | Saldo di valutazione |
|---|---------------------|------------|----------------------|
| Capitale sociale | 10.000,00 | 0 | 10.000,00 |
| Riserva legale statutaria | 33,00 | 0 | 33,00 |
| Utile esercizi precedenti | 339,00 | 0 | 339,00 |
| Perdita di esercizio | -70,00 | 0 | -70,00 |
| Patrimonio netto | 10.302,00 | 0 | 10.302,00 |
| Rettifiche operate sui valori del bilancio al 31.12.2010 | | | |
| TOTALE RETTIFICHE | | | -3.335,77 |
| Patrimonio netto rettificato (Pn) | | | 6.966,23 |

4. PARTE SECONDA

CONCLUSIONI

All'udienza del 01.12.2014 il Giudice formulava il seguente quesito:

"Stima del valore nominale e del valore reale della quote possedute da [redacted] nella società New Proprety Srl."

Mentre in relazione al valore nominale, la risposta può limitarsi al valore di sottoscrizione delle quote possedute dal Sig. [redacted] dell'importo di Euro 10.000,00, giova ribadire le difficoltà riscontrate nella valutazione afferente la stima del valore reale delle quote medesime.

Gli ostacoli sono da imputare alla mancata consegna della documentazione più volta richiesta, anche in considerazione che l'ultimo bilancio depositato presso la CCIAA risale alla data del 31.12.2010. Tale circostanza comporta una elevata alea nella stima eseguita, dovuta al mancato aggiornamento delle scritture contabili. A questo si aggiunge l'assoluta assenza di comunicazioni da parte dell'amministratore unico Signor [redacted] nonostante le numerose richieste avanzate dalla scrivente.

In risposta alla seconda parte del quesito posto dal G.E., considerati i limiti esposti, la sottoscritta ritiene di affermare che dalla valutazione dei beni costituenti il patrimonio aziendale della società New Proprety Srl è emerso valore complessivamente pari a Euro 6.966,23, arrotondato ad Euro 7.000,00.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA SOCIALE

Nella fattispecie, considerato che il quesito posto consisteva nell'esprimere il valore della quota sociale di proprietà del Signor ██████████, socio unico di New Proprety Srl, la sottoscritta quantifica il valore nominale della quota in Euro 10.000,00 ed il valore reale in Euro 7.000,00.

* * * * *

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico conferito e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati numerati da 1 a 6, come specificato.

Con osservanza.

Belluno, 16 maggio 2015

IL PERITO

Dott. Rag. Francesca Cervo



Allegati:

- 1) Visura camerale storica;
- 2) Fascicolo storico estratto da CCIAA;
- 3) Perizia ausiliario p.ed. Antonio Sponga;
- 4) Contratto di finanziamento ipotecario;
- 5) Estratti di ruolo Equitalia Nord Spa;
- 6) Interrogazioni eseguite da Agenzia Entrate.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Esecuzione n. 2702/14
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
G.O.T.: Dott.ssa Dorotea Agnoli
Perito Estimatore: p.ed. Antonio Sponga

PREMESSA

Il sottoscritto perito edile SPONGA Antonio nato a Belluno il 21.04.1956 (c.f.SPNNNTN56D21A757Y), ivi residente i via Col de Gou 5/c, con studio in Belluno, piazza S. Stefano civ. 7, tel. 0437/943439 - antoniosponga@tin.it., Iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Belluno con il n. 595, - P. IVA 00249880253 – Pec: antonio.sponga @pec.eppi.it, con la presente dà seguito all'incarico ricevuto dal perito estimatore, Dott.ssa Francesca Cervo, delle quote di proprietà del Sig. [REDACTED] nella società NEW PROPERTY S.R.L..

Oggetto del presente elaborato peritale è la determinazione del valore commerciale dei beni immobili previa identificazione degli stessi, con dettagliata indicazione di: comune, località, via, numero civico, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune, e verifica della regolarità urbanistica, con precisazione sull'eventuale sussistenza di procedure amministrative e sanzionatorie.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico lo scrivente si è recato il giorno 26.03.2015 alle ore 10:00 presso gli immobili siti in Comune di Susegana (TV) – Via Barriera n. 35, procedendo al sopralluogo e alle verifiche degli immobili oggetto di stima. Gli immobili sono raggiungibili percorrendo via Barriera, che collega l'abitato di Crevada a Susegana. Da questa si diparte una strada sterrata privata e chiusa da cancello metallico che conduce agli immobili oggetto di perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Al C.F. (Catasto Fabbricati) gli immobili oggetto di stima sono intestati come segue:

Comune di Susegana – Sezione Urbana C

fg. 3 – mapp. 770 – cat. A/3 – Cl. 2 – consistenza 14,5 vani - rendita € 861,19 - via
Barriera - piano T-1-2

NEW PROPERTY S.R.L. con sede in Treviso C.F. 04022120267 - proprietà per
1/1

Al C.T. (Catasto Terreni) gli immobili oggetto di stima sono intestati come segue:

Comune di Susegana

fg. 26 – mapp. 719 – bosco misto – Cl. 3 – superficie 1.125 m² – R.D. € 1,05 – R.A. €
0,17

fg. 26 – mapp. 721 – bosco misto – Cl. 3 – superficie 3.778 m² – R.D. € 3,51 – R.A. €
0,59

NEW PROPERTY S.R.L. con sede in Treviso C.F. 04022120267 - proprietà per
1/1

ACCERTAMENTI IPOTECARI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFF. PROV. TREVISO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di
Treviso in data 02.04.2015 è emerso quanto segue:

Comune di Susegana

Catasto Fabbricati

A) foglio 3 mapp. 770 - via Barriera p. T-1-2 - A/3 Cl. 2 – consistenza 14,5 vani -
rendita € 861,19

Catasto Terreni

B) foglio 26 mapp. 719– bosco misto – Cl. 3 – superficie 1.125 m² – R.D. € 1,05 – R.A.
€ 0,17

C) foglio 26 – mapp. 721 – bosco misto – Cl. 3 – superficie 3.778 m² – R.D. € 3,51 –
R.A. € 0,59

attualmente tutti in piena proprietà alla NEW PROPERTY S.R.L. con sede in Treviso
C.F. 04022120267

Provenienza dei beni in forza dei seguenti titoli

C.F. foglio 3 mappale 770 (ex CT fg. 26 mapp. 686)

C.T. foglio 26 mappali 719 e 721

Risultavano di proprietà della NEW PROPERTY S.R.L. con sede in Treviso C.F. 04022120267, in forza di:

- atto a rogito Notaio Guizzo Francesca in data 18.07.2006, repertorio n. 14444/778, R.P. 22229 – R.G. 38361;

Annotazioni

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02.04.2015 a carico della NEW PROPERTY S.R.L. risultano:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Guizzo Francesca in data 18.07.2006, repertorio n. 14445/779, R.P. 9788 – R.G. 38362;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso degli immobili oggetto di perizia si compone da un fabbricato in un'unica unità immobiliare attigua ad altri edifici e da un terreno in due particelle catastali.

I terreni, corrispondenti alle particelle 719 e 721 di totali are 49,03 catastali all'attualità sono un bosco misto con il piano dominante formato sia da resinose sia da latifoglie, con il sottobosco formato prevalentemente da specie arbustive, in prevalenza rovo (foto 1 e 2). La compagine arborea, ad evoluzione naturale, nel complesso risulta rada e di scarso valore commerciale.

L'edificio (particella 770 del foglio 3 C.F. – Sezione C) è inserito in un complesso immobiliare di altra Ditta proprietaria, sia per la corte esterna sia per la strada d'accesso.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, parte in pietra e parte in laterizio, i solai di piano e di copertura sono in legno.

Il fabbricato è formata da:

- piano terra (altezza interna vani ml 2,75): vano d'ingresso principale-esposizione con ripostiglio (foto 3), secondo vano ad uso esposizione (foto 4), atrio con servizio igienico e ripostiglio (foto 5), un vano con piano abbassato (altezza interna ml 3,50) e divisorio di separazione ad uso aula didattica (foto 6) e, sul fronte nord, vano scala di collegamento tra i vari piani accessibile dal piano terra (foto 7);
- piano primo (altezza interna vani ml 2,60): atrio d'ingresso (foto 8) con sei vani ad uso esposizione (foto 9, 10, 11, 12 e 13) e collegamento vano scala, su fronte est, di altra Ditta proprietaria;
- piano secondo-sottotetto di tipo mansardato a unico padiglione sul fronte ovest, altezze interne variabili tra ml 2,80 e 4,20 (foto 14 e 15);
- vano scale di collegamento interno tra i vari piani a civile con rampe, pianerottoli e parapetti in legno verniciato (foto 16).

Le finiture sono di tipo a civile-residenziale con caratteristiche dei primi anni '900. Al piano terra l'aula didattica-esposizione vini è in battuto di cemento al quanto deteriorato, gli altri vani di piano con pavimenti in piastrelle, compreso il servizio igienico. Gli intonaci sono di tipo civile con parziale rivestimento in piastrelle di maiolica sul servizio igienico. Al piano primo pavimenti tipo "sioli" di legno parallelo verniciato, intonaci a civile. Al piano sottotetto pavimento tipo "sioli" di legno parallelo non verniciato, intonaco a civile e soffitto di copertura in tavole di cotto a vista senza intonaco su caratteristiche capriate e orditura di legno.

Gli infissi sono formati da finestre in legno, parte verniciate parte a vista, a vetro semplice e balconcini ad ante verniciate di verde. Le porte interne sono in larga parte in legno verniciato, alcune con vetratura, prevalentemente al

piano terra, alcune di tipo tamburato.

Esternamente le facciate sono intonacate a civile di tipo semigrezzo color nocciola con le forature a corniciatura bianca e balconcini sia di porte sia di finestre ad ante color verde (foto 17 e 18). Il manto di copertura è in coppi a canale di tipo tradizionale con lattonerie in lamiera zincata. Presenti impianti idrico ed elettrico.

Lo stato di conservazione dell'immobile è carente in quanto le finiture sono vetuste e l'edificio non è mai stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione, in alcuni vani si notano infatti danni da pregresse infiltrazioni d'acqua e distacchi d'intonaci (foto 19 e 20).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Catastalmente l'unità immobiliare 770 è censita nel C.F. con rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso, in pratica i meri perimetri del fabbricato dei tre piani di cui si compone (dichiarazione protocollo n. TV0249246 del 18.11.2013 n. 4000.1/2013).

Il bene, non essendo correttamente identificato sia da un punto di vista planimetrico sia per qualità (reale destinazione museale e non abitativa), dovrà essere opportunamente accatastato per l'esatta destinazione d'uso e la corretta rendita.

Per l'accatastamento si stima un costo complessivo pari a € 3.000,00 circa.

SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni allibrati in C.T. al foglio 26 mapp. 719 e 721, stante al vigente P.R.G. del Comune di Susegana, ricadono in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E3a "zona agricola", E1 "zona agricola" e FB "aree di attrezzature di interesse comune", in pratica la pertinenza dell'area museale in cui insiste il fabbricato (particella 770 del folio 3 C.F.).

Il fabbricato inserito completamente in Z.T.O. FB "aree di attrezzature di interesse comune" e con grado di protezione 3A da un punto di vista urbanistico è stato oggetto, con Delibera n. 36/93 del 13.04.1992, di deroga

ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27.06.1985 n. 61 per realizzazione di un complesso museale con cambio di destinazione d'uso senza opere su un precedente edificio ad uso residenziale. Sentito l'U.T. del Comune di Susegana la relativa Concessione Edilizia predisposta, pratica edilizia n. 329/92 comunicata con raccomandata prot. n. 19007 del 16.12.1993, non è mai stata ritirata.

Gli strumenti pianificatori evidenziano la destinazione museale del complesso immobiliare, formato anche da altri fabbricati oltre a quello oggetto di perizia. Stante a quanto prodotto dall'U.T. del Comune di Susegana in data 26.03.2015 dovrà essere perfezionata la relativa pratica per la corretta utilizzazione dell'immobile ad uso museale.

Rispetto ai documenti agli atti del Comune, relativi alla pratica sopra citata, nel vano indicato quale "aula didattica-esposizione vini" insiste un divisorio non indicato negli elaborati grafici

Ai fini dell'edificazione le Z.T.O. di tipo FB "aree di attrezzature di interesse comune" (così come modificato da DDC n. 9 del 17.02.2011) vengono così normate:

Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 150 mq di superficie lorda.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non superiore al 60% dell'area
- altezza massima < ml 8,50 salvo diversa e motivata indicazione tecnico progettuale
- distanza dalle strade < ml 10,00

- distanza minima dai confini < ml 10,00

Fanno parte delle attrezzature generali i cimiteri: qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge.

Fanno parte della medesima categoria gli impianti tecnologici per i servizi elettrici e telefonici, per l'erogazione del gas e dell'acqua, per l'accumulo e la distribuzione dell'energia.

Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

Per ciò che concerne la sola Zona "Fb/183/785" (a seguito di accoglimento dell'osservazione n. 325) valgono le seguenti norme:

assegnata una volumetria tipo C pari a 800 mc per residenza.

Nella stima si tiene in considerazione la discrepanza tra l'effettiva e la formale destinazione d'uso del fabbricato, pur senza opere, che richiede il completamento della allora non ritirata concessione edilizia di cui alla pratica ed. n. 329/92 con una spesa valutata in € 10.000,00.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Nello stimare il valore all'attualità degli immobili sono stati considerati l'ubicazione, la posizione e dotazione di servizi, la destinazione d'uso, la vetustà e lo stato del bene. La stima viene eseguita con metodo comparativo, ovvero sulla base dei valori espressi dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche, opportunamente corretti per tenere conto delle peculiarità dei beni (stato di conservazione, ubicazione, tipologia, ecc.).

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzeria con le unità contermini.

C.F. Comune di Susegana - Foglio n. 3 particella n. 770 – sezione urbana C

C.T. Comune di Susegana - Foglio n. 26 particella n. 719

C.T. Comune di Susegana - Foglio n. 26 particella n. 721

Calcolo superficie commerciale fabbricato:

La superficie commerciale viene calcolata vuoto per pieno comprensiva delle mura perimetrali, quelle in comune calcolate sulla linea di mezzeria, ed interne. L'applicazione dei coefficienti di ponderazione sulle superfici determinate, in relazione alla destinazione d'uso degli stessi, da una consistenza equivalente del bene oggetto di perizia pari a mq 395,55:

| | | | | | |
|---------------------------|----|--------|--------|---|---------------|
| piano terra | mq | 132,62 | x 100% | = | 132,62 |
| piano terra vano scale | mq | 12,74 | x 100% | = | 12,74 |
| piano primo | mq | 132,62 | x 100% | = | 132,62 |
| piano primo vano scale | mq | 12,74 | x 50% | = | 6,37 |
| piano secondo | mq | 132,62 | x 80% | = | 106,10 |
| piano secondo vano scale | mq | 12,74 | x 40% | = | <u>5,10</u> |
| TOTALE COMMERCIALE | | | | | 395,55 |

STIMA DELGLI IMMOBILI

fabbricato

$$\text{mq } 395,55 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 237.330,00$$

terreno (bosco misto – mapp. 719 e 721)

$$\text{mq } 4.903 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 14.709,00$$

$$\text{spese per accatastamenti} = \text{€ } 3.000,00$$

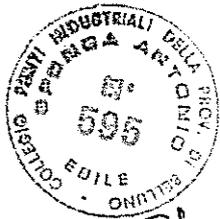
$$\text{spese per adeguamento urbanistico formale fabb.} = \text{€ } 10.000,00$$

$$\text{VALORE DI STIMA} \quad \quad \quad \text{€ } 239.039,00$$

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti: estratti della corografia, della carta tecnica regionale, del P.R.G., della foto aerea e della planimetri catastale, la rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso, la visura catastale e la documentazione fotografica.

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

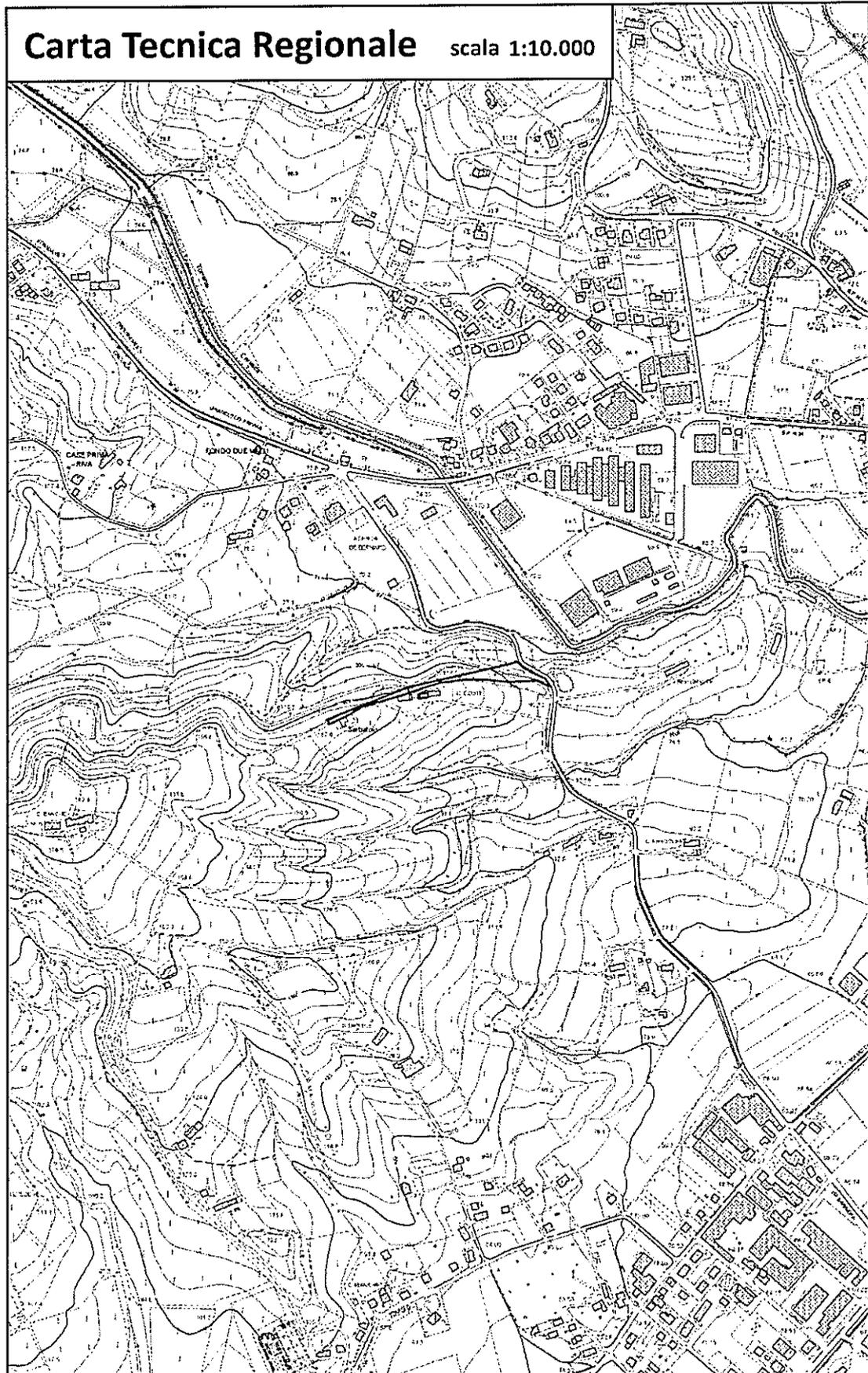
Belluno, 14 maggio 2015
Il Perito Estimatore
Sponga p.ed. Antonio



Antonio Sponga

Allegati:

- All. 1 corografia (scala 1:25.000);
- All. 2 carta tecnica regionale (scala 1:10.000);
- All. 3 P.R.G. (scala 1:2.000);
- All. 4 foto aerea (scala 1:2.000);
- All. 5 planimetri catastale (scala 1:2.000);
- All. 6 rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso (scala 1:200)
- All. 7 visura catastale;
- All. 8 documentazione fotografica



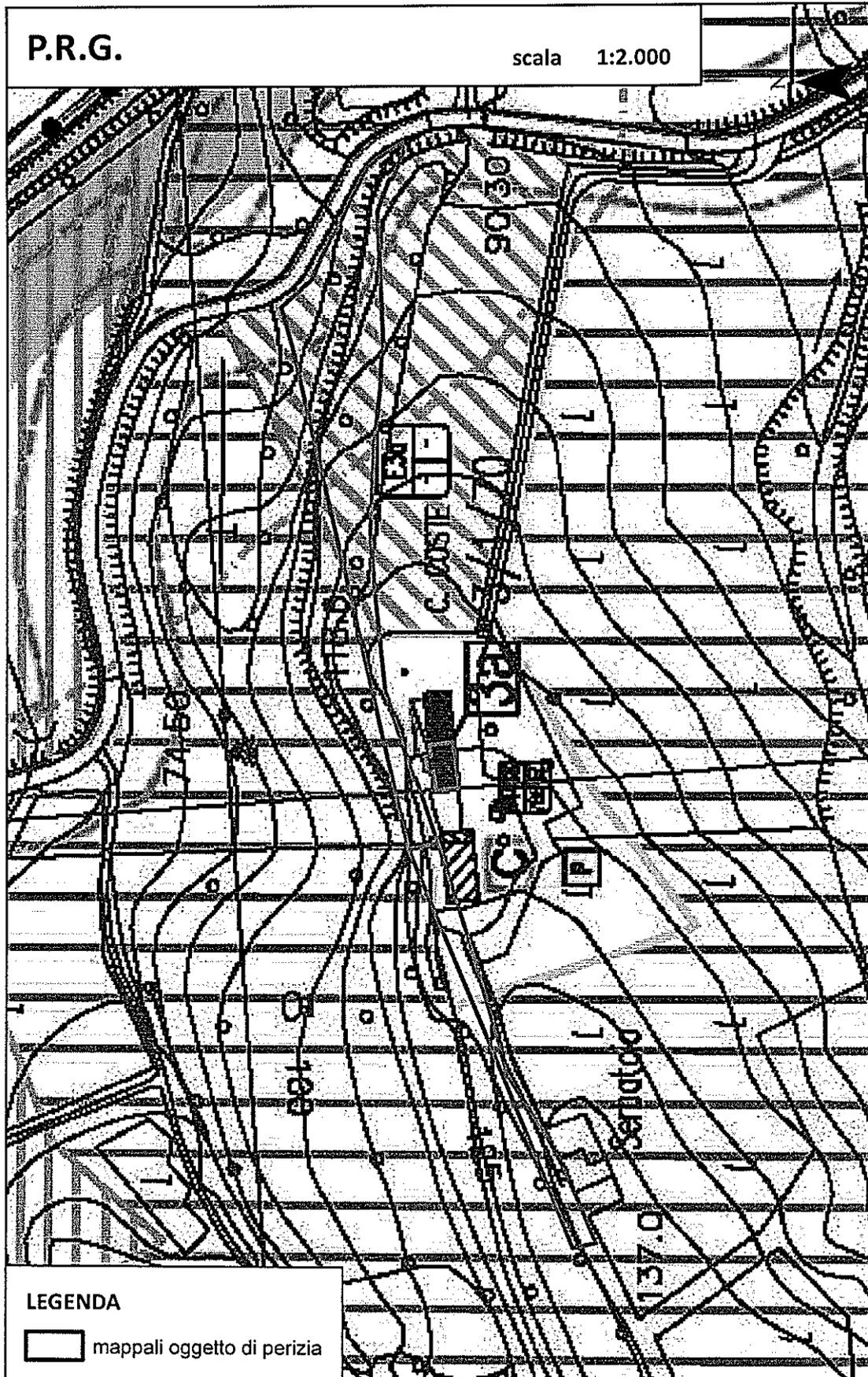
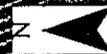


Foto Aerea

scala 1:2.000

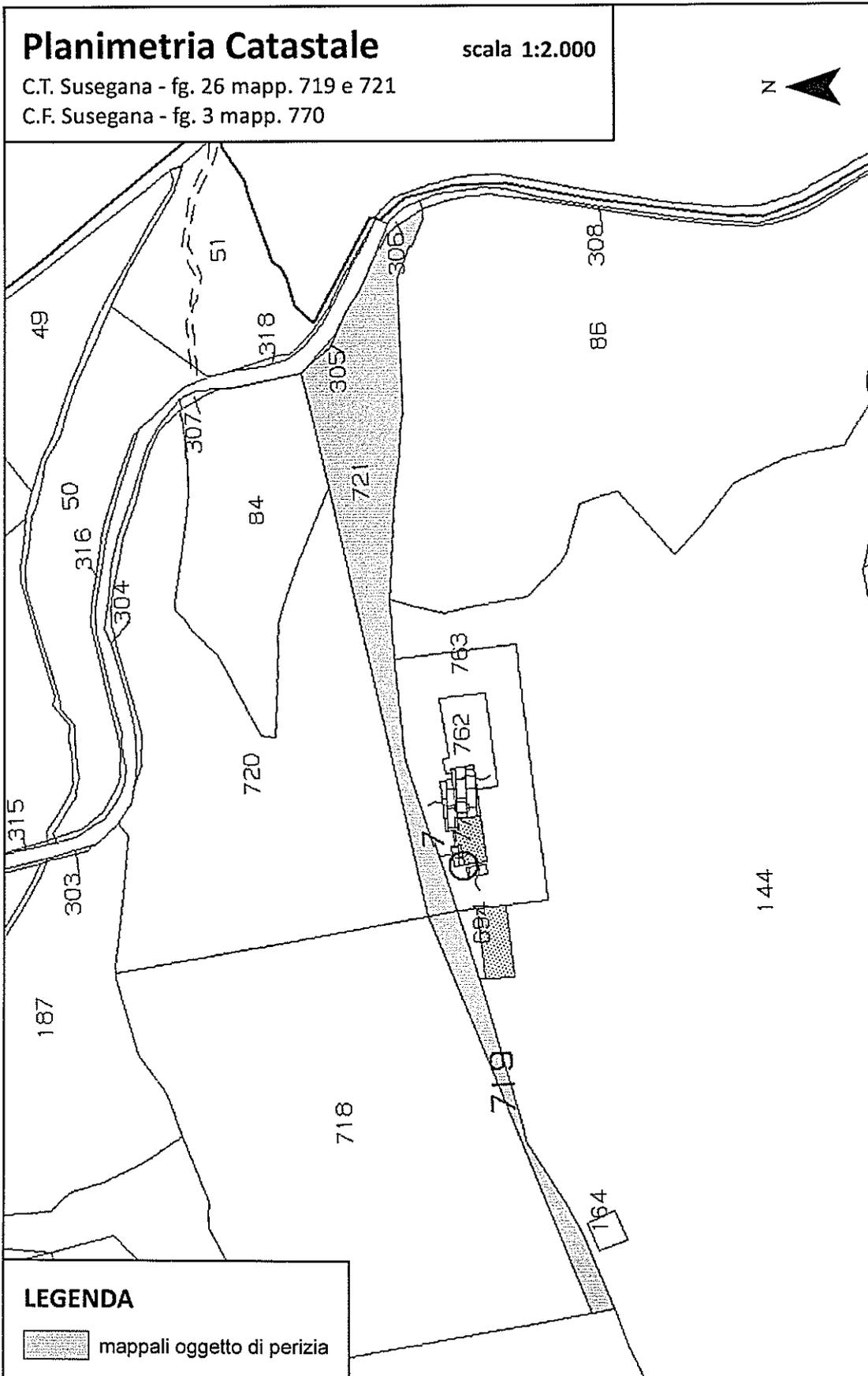
C.T. Susegana - fg. 26 mapp. 719 e 721

C.F. Susegana - fg. 3 mapp. 770



LEGENDA

 mappali oggetto di perizia

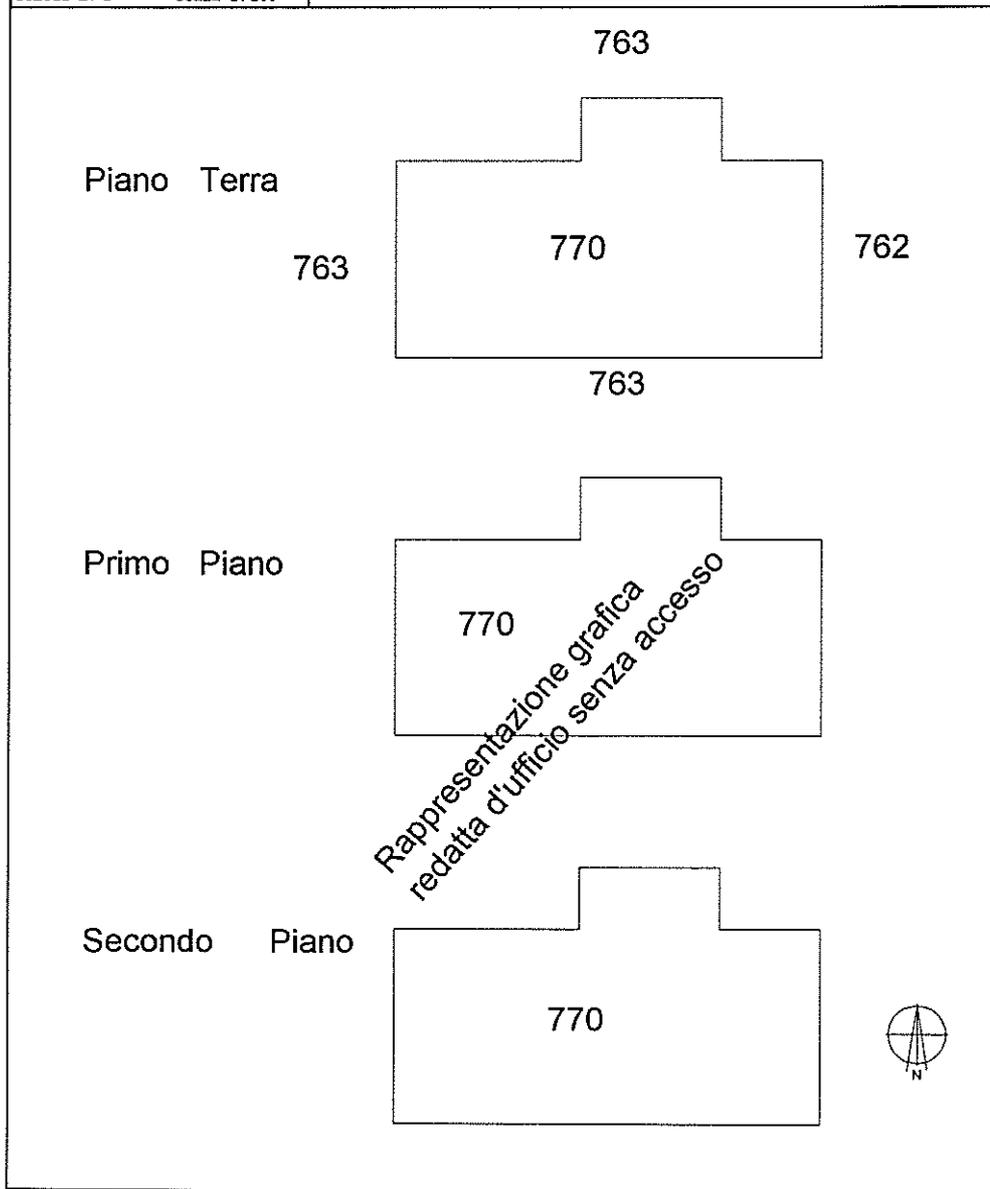


Allegato 6

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

| | |
|--|------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. TV0249246 del 18/11/2013 | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Susegana | |
| Via Barriera oiv. | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: C | Italiano Nunzio |
| Foglio: 3 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 770 | Geometra Dipendente Pubblico |
| Subalterno: | Prov. N. |

Scheda n. 1 Scala 1:200



*Rappresentazione grafica
redatta d'ufficio senza accesso*

Documento dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2015 - Comune di SUSEGANA (L014) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 770 - Subalterno: 0 >
VIA BARRIERA piano: 1-1-2

10 metri

**Visura per soggetto**

Visura n.: T29267 Pag: 1

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2015

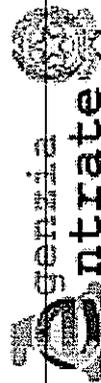
| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: NEW PROPERTY S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO |
| Soggetto individuato | NEW PROPERTY S.R.L. con sede in TREVISO C.F.: 04022120267 |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SUSEGANA(Codice L014) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|-------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | C | 3 | 770 | | | | A/3 | 2 | 14,5 vani | Euro 861,19 | VIA BARRIERA piano: T-1-2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2013 n. 100583.1/2013 in atti dal 27/11/2013 (protocollo n. TV0259396) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|-----------------------|
| 1 | NEW PROPERTY S.R.L. con sede in TREVISO | 04022120267* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/11/2013 n. 4000.1/2013 in atti dal 18/11/2013 (protocollo n. TV0249246) Registrazione: COSTITUZIONE | | | |

**Visura per soggetto**

Visura n.: T29267 Pag: 2

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2015

2. Immobili siti nel Comune di SUSEGANA(Codice L014) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 26 | 719 | | . | BOSCO MISTO | 11 25 | | Dominicale Euro 1,05 | Agrario Euro 0,17 | FRAZIONAMENTO del 21/11/2005 n. 339540.1/2005 in atti dal 21/11/2005 (protocollo n. TV0339540) |
| 2 | 26 | 721 | | . | BOSCO MISTO | 37 78 | | Euro 3,51 | Euro 0,59 | FRAZIONAMENTO del 21/11/2005 n. 339540.1/2005 in atti dal 21/11/2005 (protocollo n. TV0339540) |

Totale: Superficie 49.03 Redditi: Dominicale Euro 4,56 Agrario Euro 0,76**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|-----------------------|
| 1 | NEW PROPERTY S.R.L. con sede in TREVISO | 04022120267* | (1) Proprietà per 1/1 |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 22229.1/2006 in atti dal 31/07/2006 Repertorio n.: 14444 Rogame: GUIZZO FRANCESCA Sede: MESTRE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA | | | |

Totale Generale: vani 14,5 Rendita: Euro 861,19**Totale Generale: Superficie 49.03 Redditi: Dominicale Euro 4,56 Agrario Euro 0,76**

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Foto 1: la compagine arborea insistente sui mapp. 719 e 721



Foto 2: la compagine arborea insistente sui mapp. 719 e 721



Foto 3: PT - vano ingresso principale-esposizione



Foto 4: PT - secondo vano uso esposizione



Foto 5: PT - atrio d'accesso al servizio igienico e al ripostiglio

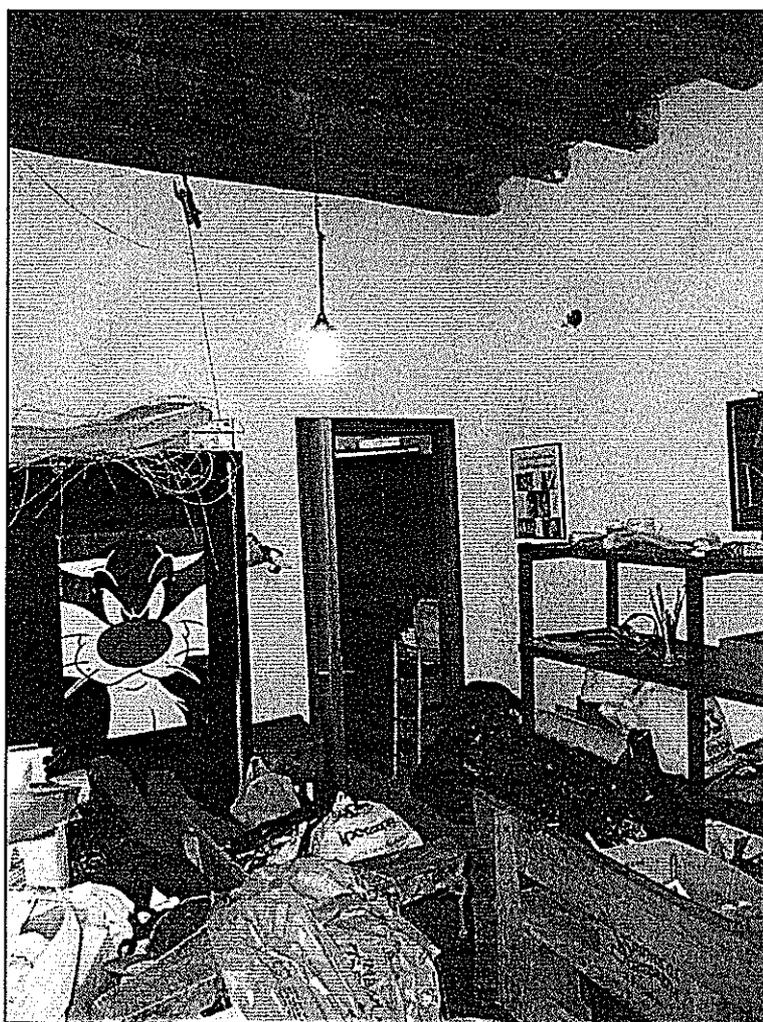


Foto 6: PT - "aula didattica"

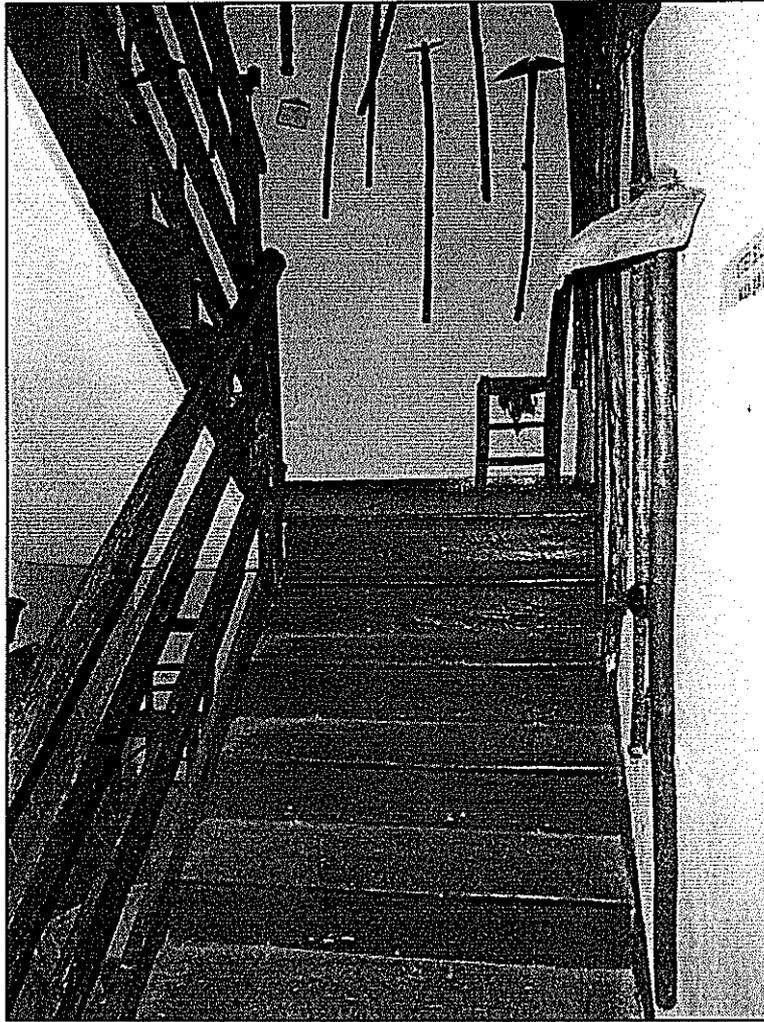


Foto 7: PT - vano scale

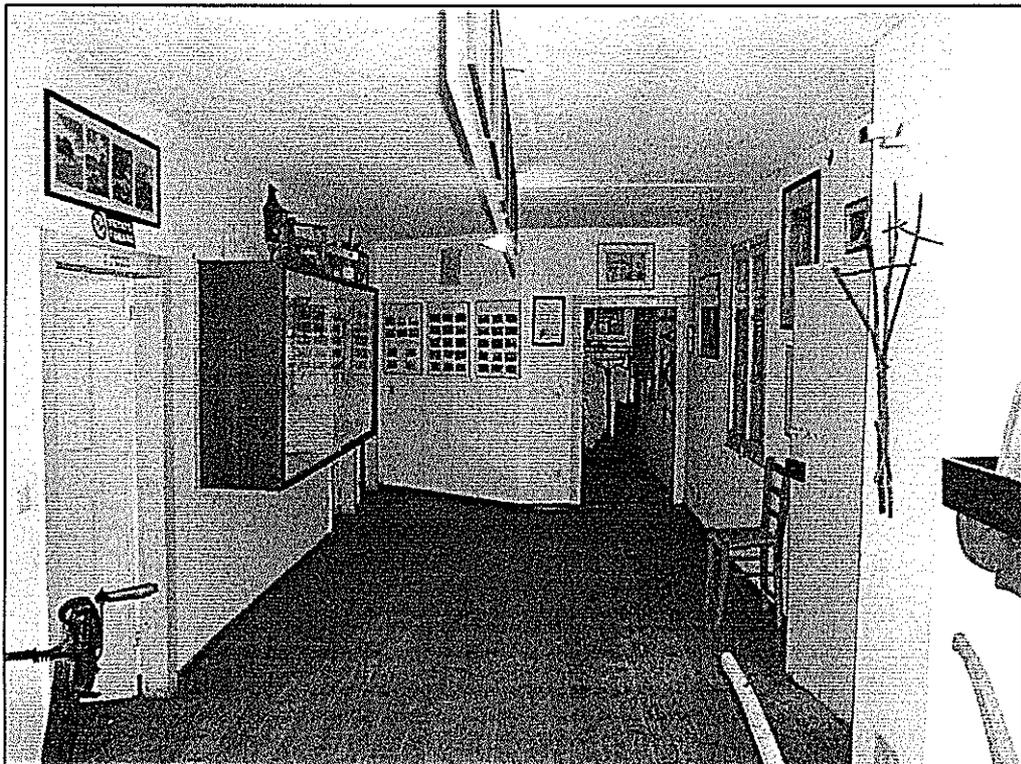


Foto 8: P1 - atrio d'ingresso

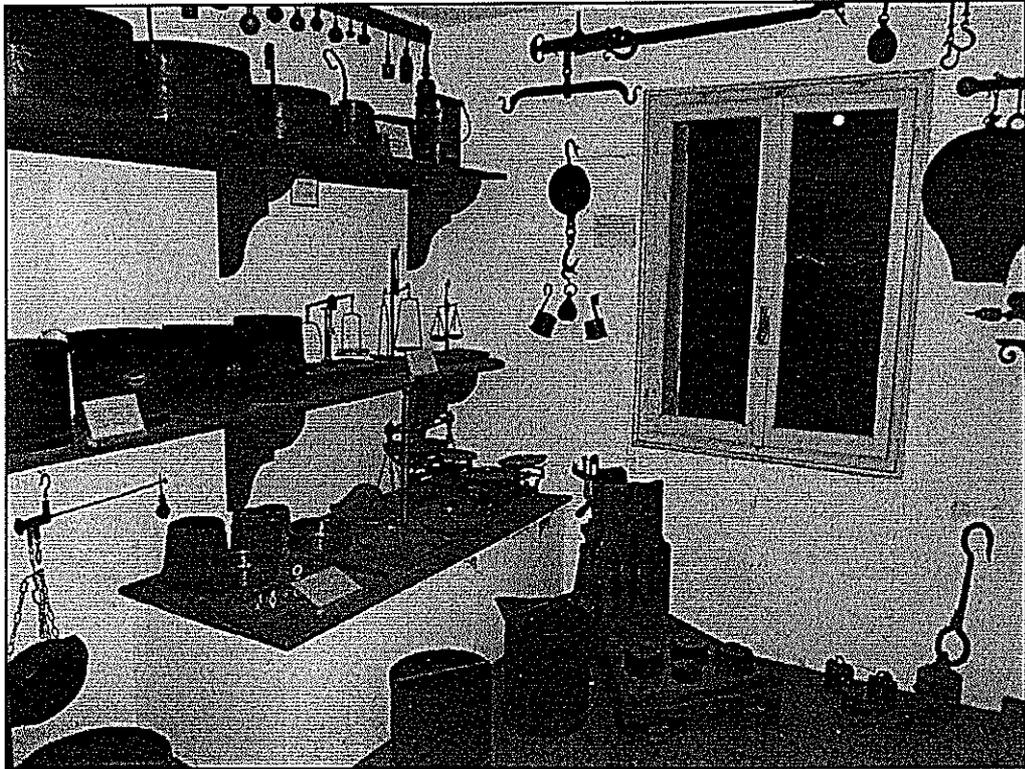


Foto 9: P1 - vano uso esposizione

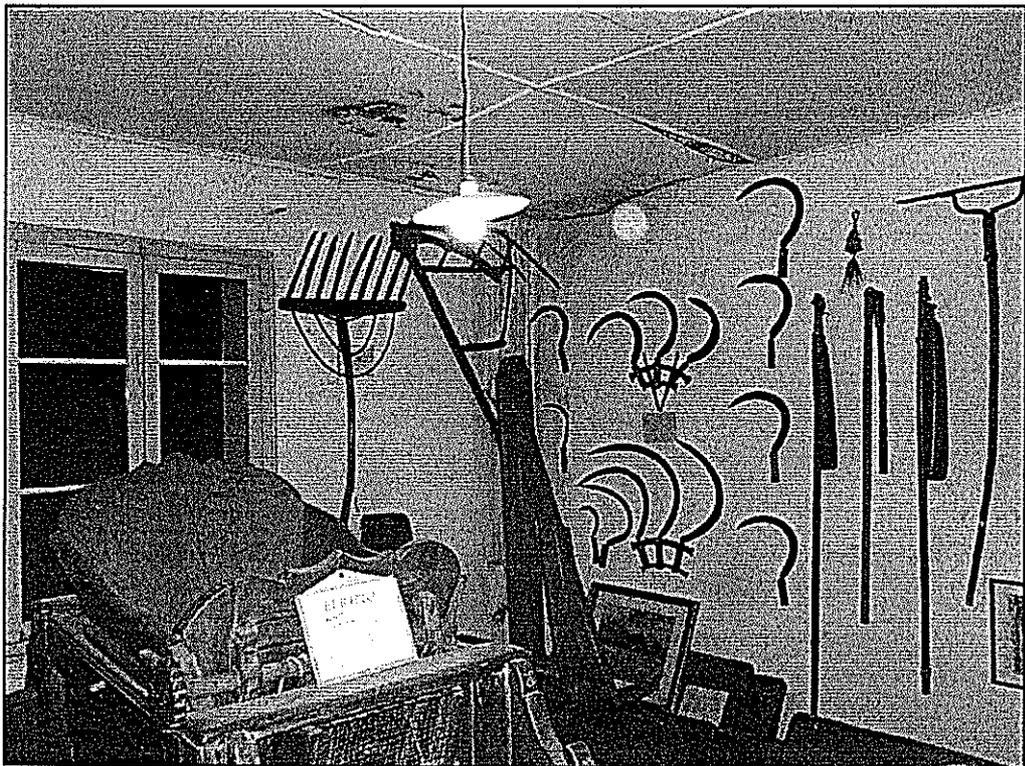


Foto 10: P1 - vano uso esposizione



Foto 11: P1 - vano uso esposizione



Foto 12: P1 - vano uso esposizione



Foto 13: P1 - vano uso esposizione con accesso al vano scala di di
altra Ditta proprietaria

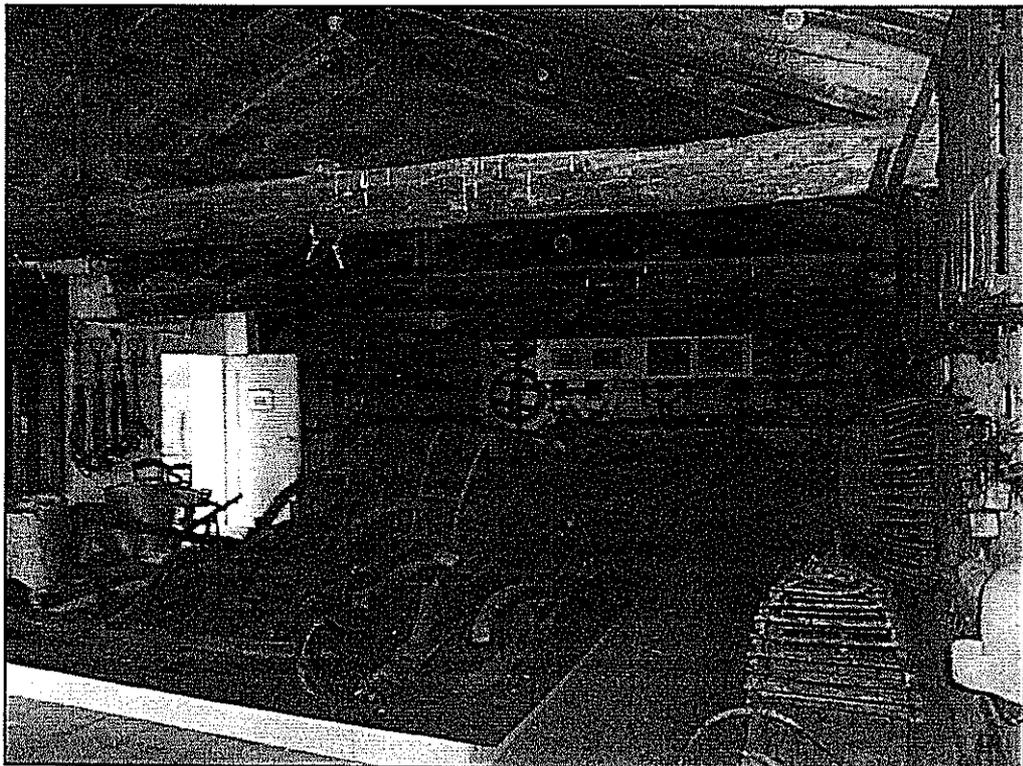


Foto 14: P2 - sottotetto

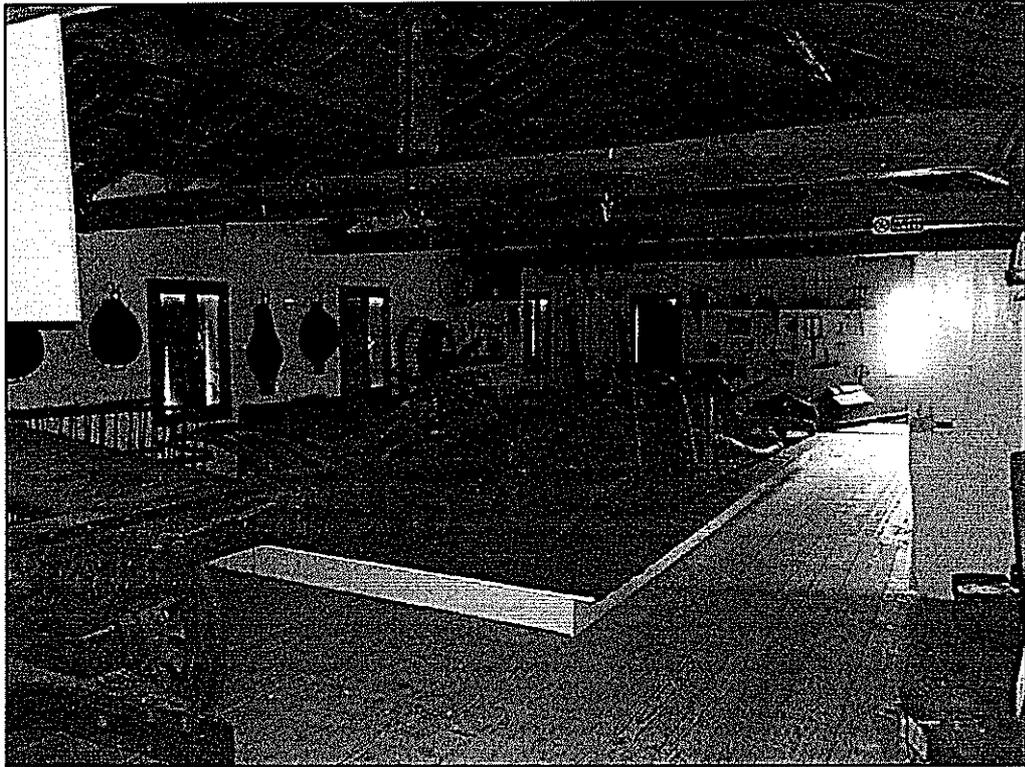


Foto 15: P2 - sottotetto

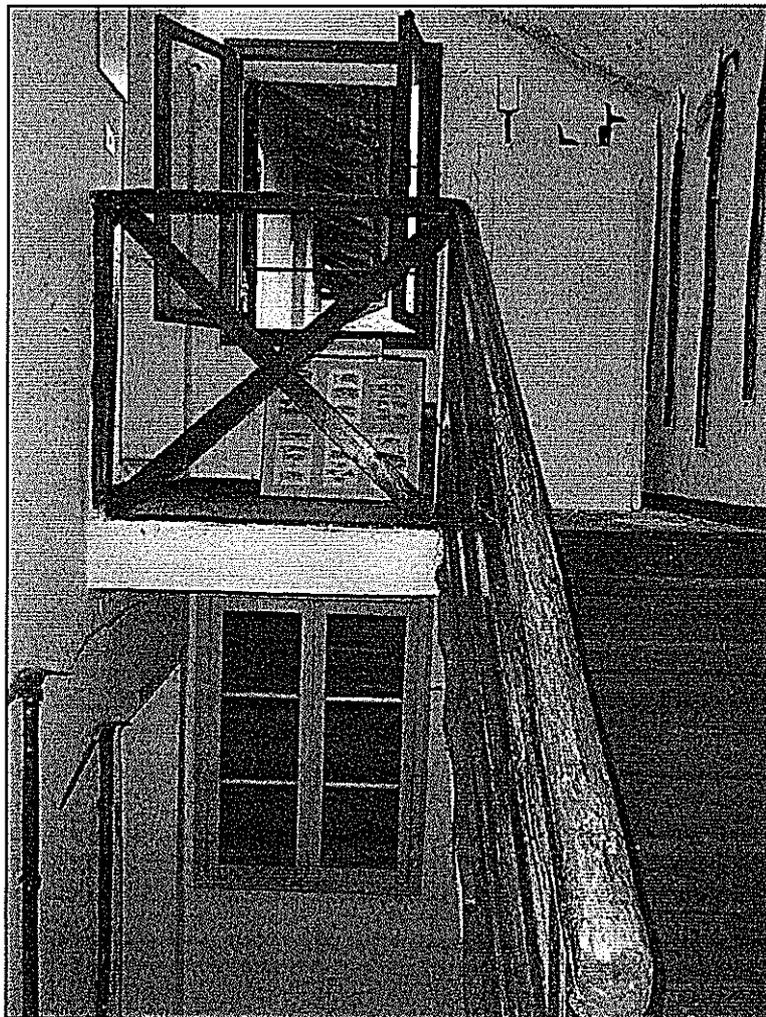


Foto 16: vano scale



Foto 17: vista esterna angolo Sud-Ovest

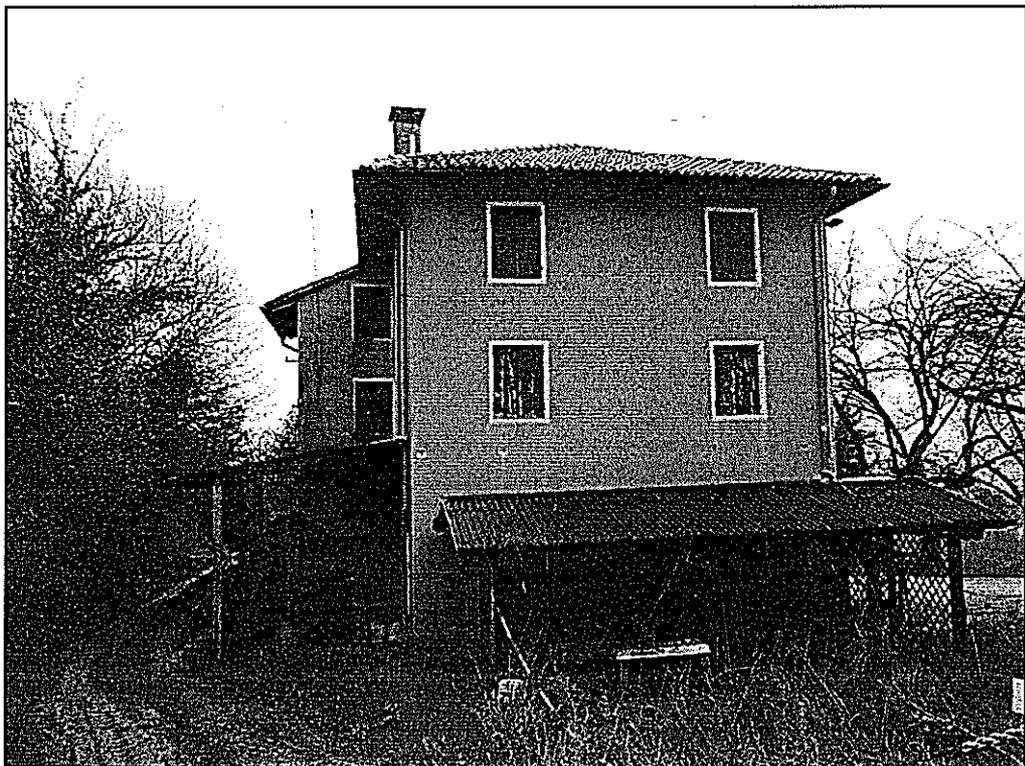


Foto 18: lato Ovest



Foto 19: danni causati dall'infiltrazioni d'acqua



Foto 20: danni causati dall'infiltrazioni d'acqua