

MINATI PAOLA

architetto

Via Dotti, 48 - tel / fax 0422/410490

31100 TREVISO

studiominati@gmail.com

paola.minati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 392/2012 e 960/2012

PROMOSSA DA [REDACTED]

E

INTESA SANPAOLO S.p.A. e ITALFONDIARIO

CONTRO

[REDACTED]
GIUDICE ESECUTANTE DOTT. SSA FRANCESCA VORTALI

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa FRANCESCA VORTALI, di valutare i beni immobili della ditta esecutata, la sottoscritta arch. Paola Minati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1224 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 467, con studio in Treviso, Via Dotti n. 48, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di CRESpano DEL GRAPPA.

In data 12 luglio 2016 si procedeva all'invio telematico con posta certificata della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Crespano del Grappa.

Successivamente sono state eseguite verifiche on-line, sul sito del Comune, al fine di accertare la destinazione di zona e il vigente strumento urbanistico (P.I. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano) (All. 2).

Sempre in data 12 novembre 2015, eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali, sia delle planimetrie dell'immobile costituente l'oggetto di perizia (All. 3,4,5,6), richiedendone copia conforme.

Nella giornata del 20 luglio 2016, si ricevevano dal Comune di Crespano del Grappa, le copie degli elaborati grafici allegati alle licenze urbanistiche (concessioni, autorizzazioni) dell'immobile in oggetto (All. 10 e 11).

Ha quindi eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili, in data 7 settembre 2016, al fine di visionarli e di accertarne la loro regolarità dal punto di vista urbanistico - amministrativo.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti la scrivente espone la seguente relazione.

QUESITO:

All'udienza del 01.07.2016, il Sig. G.E. assegnava al C.T.U. *"i quesiti di cui ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. (tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015) e dispone che lo stesso si attenga alle istruzioni per la redazione della perizia di stima allegate al presente verbale"*;

Allegato che qui di seguito si riporta:

"QUESITO PER PERIZIA"

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*

2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 giugno 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 dall'art 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso il CTU. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*

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.);*

- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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 erronei 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;*
- 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;*
- 6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 7) *verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 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.*
- 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;*
- 10) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in*

natura;

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 DL. 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;

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 9), disp. att. c.p.c.;

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.;

14) **STIMA**: **determinare** il valore dell'immobile, ai sensi e con 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;

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 precedenti 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;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito 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;

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;

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo 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. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfettario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare alla redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.”

^^^

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta con relazione notarile a cura Notaio Dott. Francesco Imparato con “quadro sinottico della provenienza al ventennio”, accertandone la completezza.

DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI PIGNORATI

834 ad uso pubblico), il sub. 19 (B.C.N.C. - corte e terrazzo di mq. 130), il sub. 20 (B.C.N.C. androne, vano scala e ascensore), il sub. 26 (B.C.N.C. - scivolo, tunnel, autorimesse e percorso pedonale), il sub. 109 (B.C.N.C. - stanza autoclave), il sub. 110 (B.C.N.C. - corte comune di mq. 437), così come identificati nell'elaborato planimetrico elenco subalterni.

Le tabelle millesimali sono state reperite presso l'amministratore.

^^^

CONFINI

L'area ove sorge l'immobile confina a Nord con i mappali 664, 665 e vicolo IV Novembre, a Est con i mappali 1557, 2073 e 834, a Sud con i mappali 834 e 644, a Ovest con via Stefano Zardo.

L'edificio, consistente in una unità immobiliare ad uso civile abitazione, in corso di costruzione, al piano seminterrato, terra, primo e di garages al piano seminterrato.

Lo stesso confina, al piano seminterrato, a nord con unità sub. 33, a est con sub. 20, a sud con sub 68, 20 e muri perimetrali.

Al piano terra a nord con sub. 33 e 20, a est con sub. 35, a sud con sub 34.

Al piano primo a nord con sub. 49, a est con sub. 35, a sud con muri perimetrali.

Il garage relativo al sub 68, confina a nord con sub. 34 e 20, a est con sub. 20, a sud con sub 26.

Il garage relativo al sub 89, confina a nord con sub. 26, a est con sub. 88, a sud con muri perimetrali.

^^^

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata:

- ZILIOFFO EMIDIO per atto di compravendita del 29/12/1973 al n. 73026 di rep. del Notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa in data 17/01/1974 al n. 521 mod. 197, trascritto a Treviso in data 30/01/1974 ai nn. 2803 R.G. e 2574 R.P.;
- “CHIARA COSTRUZIONI SRL” con sede in a Bassano del Grappa, per atto di compravendita in data 31/10/1997 al n. 7019 di rep. del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa in data 14/11/1997 ai nn. 34614/24756, in esecuzione del preliminare autentificato nella data 5/6/1997 al n. 5977 di rep. del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa in data 12/6/1997 al n. 951 mod. 2V, trascritto in data 24/6/1997 ai nn. 19513/14059;
- ██████████ ██████████ per atto di compravendita del 29/06/2005 repertorio n. 156386 del notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa in data 14/07/2005 ai nn. 31959/19941. (All. 9)

^^^

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio ad uso residenziale (Residence “La Filanda”), ubicato in comune di Crespano del Grappa, in vicolo IV Novembre, in area centrale adiacente il Municipio.

Il fabbricato è articolato in due corpi di fabbrica. Un corpo principale adibito a residenza composto da tre blocchi aventi le seguenti dimensioni ml

(85x10) articolato in tre piani, di cui uno interrato, ml (29,50x7,50) articolato in tre piani fuori terra e ml (29,65x50,15) articolato in due piani fuori terra ed un corpo adibito a garage delle dimensioni di ml. 60,00x5,00 ad un piano.

Le autorimesse interrate hanno dimensioni pari a ml 41,00x20,00 e un'altezza pari a ml. 2,40.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica direttamente alla proprietà attraverso un accesso pedonale ed uno carraio dove si accede ai garages.

L'immobile ha orientamento Nord/Sud, la facciata principale, in cui si trova l'accesso, è il lato Nord.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Nella fattispecie, l'appartamento oggetto di pignoramento risulta in corso di costruzione: necessità dunque di finire i lavori edili interni, arredamenti e di dotazione di impiantistica termica e idraulica e ciò comporta la mancanza, attuale di agibilità e variazione catastale di aggiornamento.

Complessivamente la residenza si presenta, progettualmente, di aspetto piacevole e con finiture di discreto livello; esternamente risultano ultimate la pittura sulle pareti, gli scuri in legno, le grondaie, i pluviali, i davanzali e le soglie.

Si sviluppa su tre piani: il piano terra destinato alla zona giorno, il piano primo per la zona notte e l'interrato con zona per magazzini; sempre al piano interrato si trovano anche i pertinenti garage.

Al piano terra si trova un'unica stanza adibita a soggiorno/pranzo con stufa (stube) in posizione centrale, una stanza destinata a cucina e un bagno di

servizio.

Dal locale soggiorno si accede all'area scoperta verde, ad uso esclusivo, di circa mq. 130, sviluppata sul prospetto sud del fabbricato.

Al piano primo non vi sono divisioni murali se non quelle relative ai bagni, per cui troviamo un'unica stanza oltre, appunto, ai bagni.

Al piano interrato vi è un unico locale destinato a cantina e un bagno, da qui una porta accede direttamente al garage di proprietà (sub. 68). La seconda autorimessa si trova quasi frontale alla prima con accesso che avviene o attraverso la rampa carraia o dal corridoio condominiale di smistamento.

L'attuale partizione interna non trova corrispondenza nel progetto licenziato.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a circa:

- P.T. + P.1 mq. 207,87

- P.SI. mq. 75

Superfici calpestabili:

L'alloggio ha superficie utile-calpestabile di totali circa mq. 218,85 mentre quella dei garages hanno una superficie catastale pari, rispettivamente a mq 12 e mq 13.

Le finiture ad ora esistenti dell'alloggio si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile; pavimenti in resina con lavorazione similare a terrazzo alla veneziana, a piano terra, e in battuto di cemento al piano interrato.

Sia il piano terra che il primo, tipo mansardato, hanno i soffitti con travature in legno.

I serramenti in vetrocamera con oscuri in legno, portoncino di ingresso

blindato, davanzali in marmo.

Al piano interrato vi sono le autorimesse accessibili dalla corsia carraia coperta del piano interrato mediante un portone metallico di tipo basculante.

Una delle due autorimesse, catastalmente indicata dal sub. 68, ha accesso pedonale anche dall'interno dell'appartamento

Il pavimento è di tipo industriale.

Caratteristiche del condominio:

Il fabbricato poggia su fondazioni in c.a., con i pilastri, travi e solai in c.a., muratura in laterizio alveolato tipo semipieno.

La copertura è realizzata con capriate in legno.

^^^

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile insiste, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.I.) in zona ZTO A - zone di centro storico - parti del territorio con carattere storico e di pregio paesaggistico , art. 47 delle norme tecniche operative (All. 2).

^^^

Vincoli

Non si sono accertati vincoli sul bene.

Servitù

Con l'atto di compravendita del 29/06/2005 repertorio n. 156386 del notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa in data 14/07/2005 ai nn. 31959/19941 non sono citate particolari servitù se non quelle derivanti dallo stato dei luoghi.

^^^

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, visto lo stato attuale dei lavori, non ancora ultimati e ultimabili (di conseguenza privi di agibilità), non risultano occupati e occupabili.

Non risultano esserci contratti di locazione registrati sui beni oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate con istanza presentata in data 09.09.2016 e relativa risposta scritta avuta in data 12.10.2016 (All. 13).

^^^

Spese condominiali

Sentito l'Amministratore di condominio nella persona del geom. [REDACTED]

[REDACTED] delle " [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] si è ricevuto da questi, l'importo delle rate annuali inerenti l'unità immobiliare in questione, che si aggirano attorno ad un importo medio pari a € 1.000,00.

Si è rilevato, inoltre, che, a pari data, le **pendenze pregresse** dell'immobile in questione, risalenti dall'anno 2014 all'esercizio 2016, ammontano a € **6.866,34** relativi a spese condominiali scadute ed insolte sia per consuntivo che per preventivo gestione 2016.

^^^

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare risulta edificato giuste:

- **Concessione edilizia** in data 16/3/2001 n° **2000/40** Prot. n. 2646 per lavori di ristrutturazione ai sensi art.31 lettera D della legge 457/78 di

fabbricato denominato “ex Filanda”;

- **Comunicazione di Inizio Lavori** in data 31/03/2001;
- Variante d’opera
- **Concessione** in data 14/10/2002 n° 17/02 Prot. n. 8170 per lavori di costruzione di autorimessa interrata;
- **D.I.A.** in data 17/04/2002 n° 13/02 Prot. n. 3173;
- **Permesso di costruire** in data 10/09/2003 n° 39 Prot. n. 9836 per lavori di variante in corso d’opera alla C.E. 2000/40 (modifiche ai prospetti);
- **Permesso di costruire** in data 1/10/2004 n° 16/2004 Prot. n. 9954 per lavori di variante in corso d’opera alla C.E. 17/02 (modifiche ai garages);
- **Permesso di costruire** in data 1/10/2004 n° 40/2004 Prot. n. 9951 per lavori di variante alla C.E. 2000/40;
- **Certificato di Agibilità** Prot. n. 5746 – Licenza nr. 4 anno 2005 – del 22/06/2005 (NON RIGUARDA L’UNIA OGGETTO DI ESECUZIONE);
- **D.I.A.** in data 19/07/2007 n° 36/07 Prot. n. 7079 (apertura nuove finestre);
- Trasmissione provvedimento di **autorizzazione in ambito tutela ambientale** (art. 146-159 D. Lgs. 42/2004, L.R. 63/94) del 24/09/2007 Prot. n. 9221 in riferimento alla D.I.A. 36/07;
- **Dichiarazione di conformità dell’Impianto Elettrico** alla regola d’arte (art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990 DM 20/02/92, G.U. n. 49 del 28/02/92) del 28/10/2004 protocollata il 19/03/2005;

- Certificato di Collaudo Statico del 12/11/2004 per costruzione autorimesse interrato;
- Certificato di Collaudo Statico del 12/11/2004 per ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale;
- Al momento la pratica per la prevenzione incendi è la fase di studio e, dunque, le autorimesse al piano interrato sono prive di autorizzazione/CPI dei Vigili del fuoco.

Accertamenti

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto, si sono rilevate alcune difformità.

Trattasi di lievi difformità interne, da ricondurre in fase di realizzazione dell'alloggio, che riguardano la disposizione dei muri interni alla casa rispetto al progetto licenziato, e dovuta probabilmente a variazioni durante le lavorazioni (volute dalla committenza) poi non terminate con aggiornamento di ulteriore variante.

Nella fattispecie l'appartamento, oggetto di pignoramento, risulta in corso di ultimazione: necessita dunque l'ultimazione dei lavori edili interni, la dotazione di impiantistica termica e idraulica e ciò comporta la mancanza dell'ottenimento dell'agibilità.

A questo dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

Sanabilità delle difformità:

Le difformità edilizie accertate, non sostanziali, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Crespano del Grappa, potrebbero essere sanabili mediante presentazione di una Cila, per lavori in corso di esecuzione, con la consegna di nuovi elaborati grafici e pagando una sanzione, per la

difformità (art. 37 DPR n. 380/01), pari a 1.000 € oltre a diritti di segreteria.

A questo, ovviamente, dovrebbero seguire il completamento di tutti i lavori interni e dell'impiantistica.

Il progetto depositato prevedeva la realizzazione di fori finestra locali piano interrato, poi non eseguiti.

Come precedentemente affermato, insistendo l'immobile su parte del territorio con carattere storico e di pregio paesaggistico, si è reso necessaria la presentazione di una relazione paesaggistica.

Attualmente tale relazione è decaduta, avendo durata 5 anni.

Il non aver dato corso ai lavori per la realizzazione di tali finestre comporta ad avere una situazione di nulla variato rispetto allo stato di fatto originario.

Viceversa, la volontà a voler riaprire tali fori comporterebbe l'inoltro di nuova pratica paesaggistica, con esito incerto sulla fattibilità.

Alla data odierna, dunque, per le difformità riportate (e lasciando inalterata le forometrie), le spese di svolgimento della pratica al Comune di Crespano del Grappa e all'Agenzia delle Entrate da parte di un tecnico per la gestione della pratica, iva ed oneri di legge esclusi, dovrebbero ammontare a circa **4.000,00 Euro**, non comprendendo, il costo della sanzione e dei relativi oneri accessori (comunali che catastali).

^^^

DIVISIBILITA' DEL BENE

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto soggetto ad esecuzione per l'intero e comunque, per la sua conformazione, non è divisibile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato.

Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (con riferimento al 2004 e all'epoca successiva) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

Si è quindi considerata la posizione centrale dell'edificio e la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacia, scuole, asili ecc..

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale, visto anche l'odierno momento di crisi economica, della numerosa offerta di immobili del tipo in questione (appartamenti) nel mercato immobiliare.

Il CTU ha considerato, per i suddetti elementi detrattori, una percentuale di **deprezzamento del 15 %**.

La valutazione di stima commerciale dell'immobile risulta la seguente:

- abitazione P.T.+P.1 (100%) mq. 207,87 = mq. 207,87 x 750,00 =	€ 155.902,50
- abitazione P.SI. (50%) mq. 75,00 = mq. 37,50 x 750,00 =	€ 28.125,00
- giardino (5%) mq. 170,00 = mq. 8,50 x 750,00 =	€ 6.375,00
- autorimesse mq. 25,00 (50%) = mq. 12,50 x 750,00 =	€ <u>9.375,00</u>
SOMMANO	€ <u>199.777,50</u>

A detrarre le spese condominiali e la pratica in sanatoria:

€ 199.777,50 - 6.866,34 - 4.000,00 = 188.911,16

Considerando il deprezzamento del 15 % risulta:

€ 188.911,16 x (1 - 0,15) = € 160.574,49

Considerando le spese, il tipo di vendita (vendita forzata) il **più probabile** valore come base d'asta dell'immobile, arrotondato, è pari a:

€ 160.000,00. =

(diconsi Euro **centosessantamila /00**).

^^^

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione l'unità immobiliare in oggetto risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non ultimata.

Lo stesso verrà eventualmente prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, a richiesta del Giudice, come previsto dall'art. 20 del quesito.

^^^

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 15 settembre 2016 ad effettuare visure di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate sui beni e nominativi in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da documento presente negli Allegati di Perizia (All. 7), nel periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 14/09/2016:

^^^

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2005 - Registro Particolare 7502
Registro Generale 31960 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE
Repertorio 156387/44386 del 29/06/2005.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Crespano del Grappa (TV).
SOGGETTO DEBITORE.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2005 - Registro Particolare
19941 Registro Generale 31959 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE
Repertorio 156386/44385 del 29/06/2005.
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA.
Immobili siti in Crespano del Grappa (TV).
SOGGETTO ACQUIRENTE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2011 - Registro Particolare
9499 Registro Generale 14819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 13/2011 del 04/04/2011.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in Crespano del Grappa (TV).
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare
11227 Registro Generale 15326 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 137 del 30/04/2012.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Crespano del Grappa (TV).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 3590 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5281/2012 del 06/11/2012.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Crespano del Grappa (TV).

In aggiunta, vi sono anche i seguenti interventi:

- n° 1 domanda di intervento dello “STUDIO BERTO E ASSOCIATI Dottori Commercialisti ed Avvocati per l’Impresa” depositato in Cancelleria in data 19/09/2012 (392/2012);
- n° 2 domanda di intervento per “AGENZIA VENEZIA S.R.L.” depositato in Cancelleria in data 19/09/2012 (392/2012);
- ricorso per intervento promosso da Equitalia Nord S.p.A. depositato in cancelleria in data 23/10/2013 (392/2012);
- ricorso per intervento promosso da Equitalia Nord S.p.A. depositato in cancelleria in data 23/10/2013 (960/2012).

^^^

Trasmissione della perizia ai sensi art. 569 c.p.c.

L’elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell’udienza fissata al creditore procedente o intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode *eventualmente* nominato.

Treviso, li 18.10.2016

IL CTU

(arch. Paola Minati)

^^^

ALLEGATI:

- Inquadramento planimetrico – allegato n. 1
- Estratto P.I con relative tabelle e legenda con norme tecniche operative e d'attuazione – allegato n. 2
- Estratto di mappa – allegato n. 3
- Visure catastali dei beni – allegato n. 4
- Elaborato planimetrico – allegato n. 5
- Planimetria catastale – allegato n. 6
- Ispezione ipotecaria – allegato n.7
- Documentazione fotografica immobile con planimetria con visuali – allegato n.8
- Atti di compravendita – allegato n.9
- Concessioni edilizie, abitabilità, elab. grafici di progetto – allegato n. 10
- Collaudo – allegato n.11
- Amministrazione – allegato n.12
- Contratto di locazione – allegato n.13
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita - allegato 14

ALLEGATO 5

Elaborati planimetrici, elenco dei subalterni

MINATI PAOLA

architetto

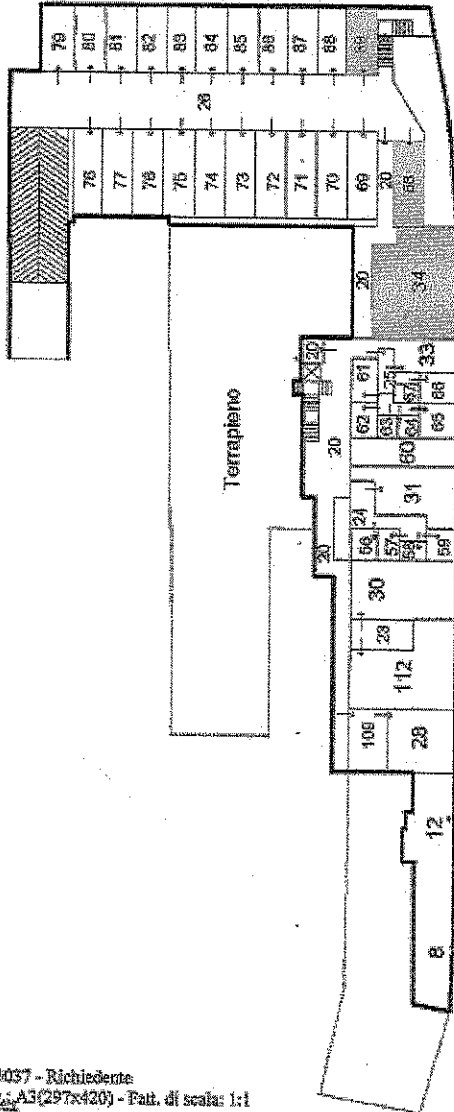
Via Dotti, 48 - Tel / Fax 0422.410490

e-mail: studiominati@gmail.com

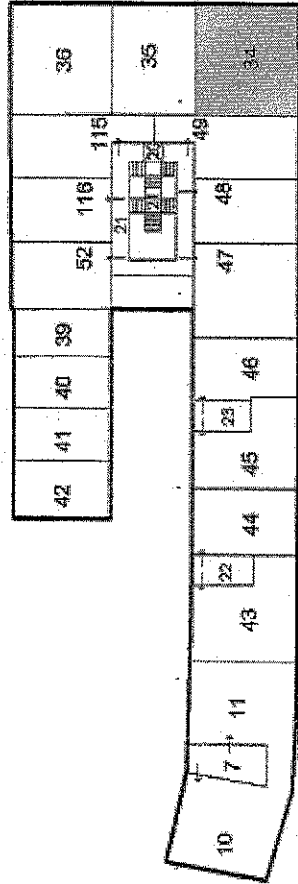
31100 TREVISO

Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso
 Comune di Cesopiano Dal Trappa
 Sessioni: Foglio: 13
 Particella: 903
 Stato: 2497
 Protocollo n. TV0169622 dal 30/07/2013
 Tipo Mappale n. del Scala 1: 500

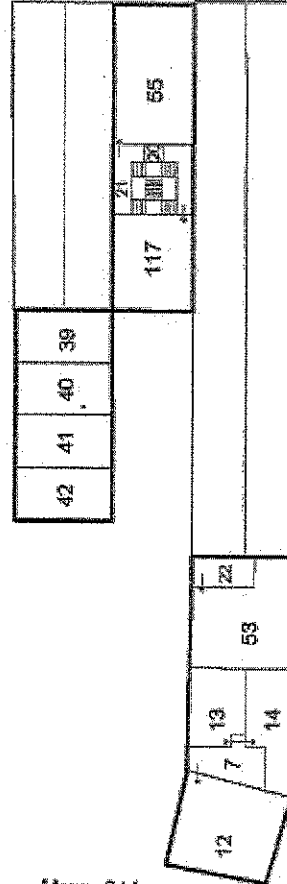
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



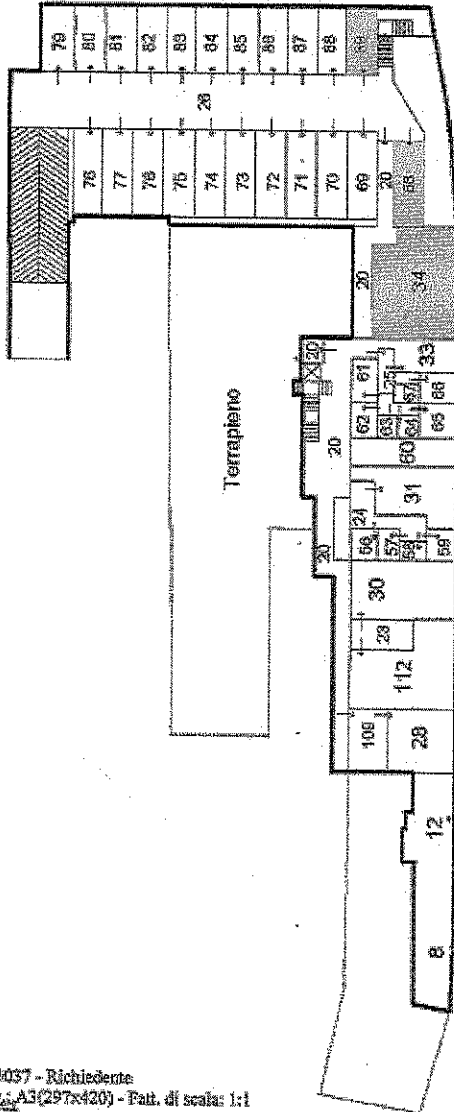
PIANO PRIMO



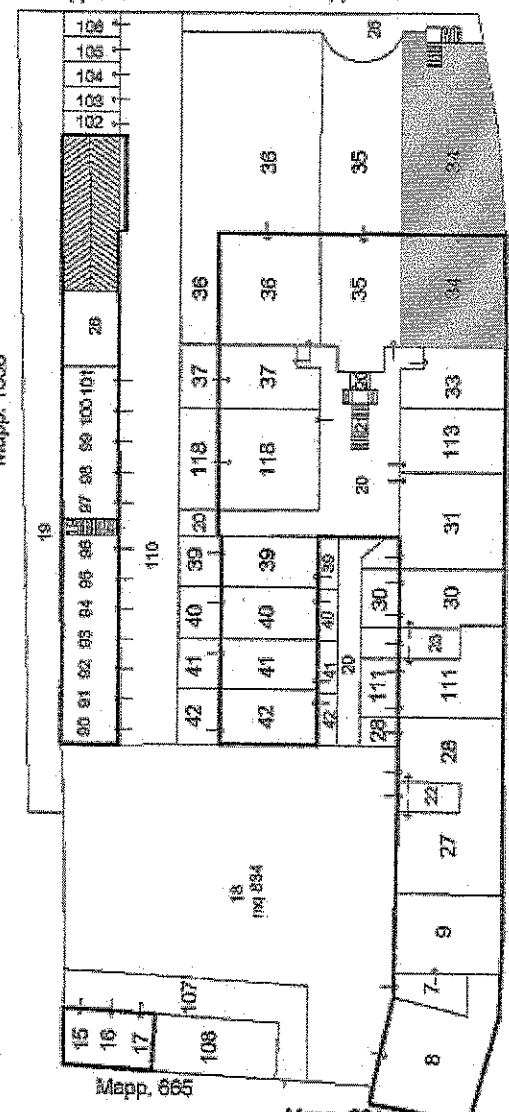
PIANO SECONDO



PIANO TERRA



PIANO TERRA



Via Stefano Zardo

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 RILENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
Sub	URICAZIONE via/piazza	u° civ	13 Piani	903 Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO PER DIVISIONE E AMPLI FABBR PASSA AI SUB 18, 24, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 102, 103, 104, 105, 106, 109 E 110	
2	vicolo iv novembre		SI TI			OPIFICIO SOPPRESSO PER DIVISIONE PASSA AI SUB 3, 4, 5 E 6	
3	vicolo iv novembre					ABITAZIONE SOPPRESSA	
4	vicolo iv novembre					SOPPRESSO PER DIVISIONE E RISTRUTTURAZIONE PASSA AI SUB 15, 16 E (7)	
5	vicolo iv novembre		SI-TI			SOPPRESSO PER DIVISIONE E RISTRUTTURAZIONE PASSA AI SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14	
6						SOPPRESSO PER DIVISIONE E AMPLIAMENTO PASSA AI SUB DAL 27 AL 101	
7	vicolo iv novembre		T-1 2			BCNC VANO SCALA COMUNE AI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14	
8	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
9	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
10	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
11	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
12	vicolo iv novembre		2			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
13	vicolo iv novembre		2			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
14	vicolo iv novembre		2			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
15	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 5) INV.	
16	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (DERIVA DAL SUB 4) INVARIATA	
17	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (DERIVA DAL SUB 4) INVARIATA	
18	vicolo iv novembre		T			BCNC (AREA DI MQ 834 AD USO PUBBLICO) COMUNE AI SUB 27, 28 E DAL 30 AL 118	
19	vicolo iv novembre		T			BCNC (CORTE E TERRAZZO DI MQ 130) COMUNE AI SUB 27, 28 E DAL 30 AL 118	
20	vicolo iv novembre		T-S11-2			BCNC (ANDRONI, VANO SCALA ED ASCENSORE) COMUNE AI SUB 27, 28 E DAL 30 AL 89 E DAL 112 AL 118	
21	vicolo iv novembre		1-2			BCNC (VANO SCALA) COMUNE AI SUB 47, 48, 49, 52, 55, 115, 116 E 117	
22	vicolo iv novembre		T-1 2			BCNC (VANO SCALA) COMUNE AI SUB 27, 28, 43, 44 E 53	
23	vicolo iv novembre		T-1 SI			BCNC (VANO SCALA) COMUNE AI SUB 30, 45, 46, 111 E 112	
24	vicolo iv novembre		SI			BCNC (CORRIDOIO) COMUNE AI SUB 56, 57, 58, 59 E 31	
25	vicolo iv novembre		SI			BCNC (CORRIDOIO) COMUNE AI SUB 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 E 33	
26	vicolo iv novembre		SI-T			BCNC (SCIVOLO, TUNNEL AUTORIMESSE E PERCORSO PEDONALE) COMUNE AI SUB DAL 68 AL 89	
27	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	
28	vicolo iv novembre		T-SI			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	
29			SI T			ABITAZIONE SOPPRESSA PER DIVISIONE PASSA AI SUB 111 E 112	
30	vicolo iv novembre		T-SI			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	
31	vicolo iv novembre		T-SI			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	
32						SOPPRESSO PER CAMBIO DI DESTINAZ D'USO PASSA AL SUB 113	
33	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	
34	vicolo iv novembre		T-I			IN CORSO DI DEFINIZIONE (DERIVA DAL SUB 6)	
35	vicolo iv novembre		T-I			IN CORSO DI DEFINIZIONE (DERIVA DAL SUB 6)	
36	vicolo iv novembre		T-I			DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A DEFINITO (DERIVA DAL SUB 6)	
37	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	
38						SOPPRESSO PER CAMBIO DI DESTINAZ D'USO PASSA AL SUB 114	
39	vicolo iv novembre		T-1 2			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.	

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CRESANO DEL GRAPPA

Elenco Subaltemi

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

EL ENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione		Foglio	Particella		del:
CRESANO DEL GRAPPA			13	903		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
40	vicolo iv novembre		T-1 2			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
41	vicolo iv novembre		T-1 2			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
42	vicolo iv novembre		T-1 2			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
43	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
44	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
45	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
46	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
47	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
48	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
49	vicolo iv novembre		1			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
50						SOPPRESSO PER CAMBIO DI DESTINAZ D'USO PASSA
51						AL SUB 115
52	vicolo iv novembre		1			SOPPRESSO PER CAMBIO DI DESTINAZ D'USO PASSA
53	vicolo iv novembre		2			AL SUB 116
54						ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
55	vicolo iv novembre		2			ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.
56	vicolo iv novembre		S1			SOPPRESSO PER CAMBIO DI DESTINAZ D'USO PASSA
57	vicolo iv novembre		S1			AL SUB 117
58	vicolo iv novembre		S1			DERIVA DAL SUB 6, VARIA DA IN CORSO DI
59	vicolo iv novembre		S1			DEFENIZIONE A DEFINITO
60	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
61	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
62	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
63	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
64	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
65	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
66	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
67	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
68	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
69	vicolo iv novembre		S1			MAGAZZINO (INVARIATO)
70	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
71	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
72	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
73	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
74	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
75	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
76	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
77	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
78	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
79	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
80	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
81	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
82	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
83	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
84	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
85	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
86	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
87	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
88	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
89	vicolo iv novembre		S1			AUTORIMESSA (INVARIATA)
90	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
91	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
92	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
93	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
94	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
95	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
96	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CRESANO DEL GRAPPA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CRESANO DEL GRAPPA		13	903			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
97	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
98	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
99	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
100	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
101	vicolo iv novembre		T			AUTORIMESSA (INVARIATA)
102	vicolo iv novembre		T			POSTO AUTO SCOP. (INV)
103	vicolo iv novembre		T			POSTO AUTO SCOP. (INV)
104	vicolo iv novembre		T			POSTO AUTO SCOP. (INV)
105	vicolo iv novembre		T			POSTO AUTO SCOP. (INV)
106	vicolo iv novembre		T			POSTO AUTO SCOP. (INV)
107	vicolo iv novembre		T			POSTO AUTO SCOP. (INV)
108	vicolo iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ. 110 (DERIVA DAL SUB 1) INV.
109	vicolo iv novembre		S1			AREA URBANA DI MQ. 72 (DERIVA DAL SUB 1) INV. BCNC (STANZA AUTOCLAVE) COMUNE AI SUB 27, 28, DAI. 30 AL. 55 E DAI. SUB 111 AL SUB 117, DERIVA DAL SUB 20
110	vicolo iv novembre		T			BCNC CORTE DI MQ 437 COMUNE AI SUB DAL 68 AL 106 DERIVA DAL SUB 24
111	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA (DERIVA DAI. SUB 29), INVARIATA
112	vicolo iv novembre		T			MAGAZZINO (DERIVA DAL SUB 29), INVARIATO
113	vicolo iv novembre		T			UFFICIO (DERIVA DAL SUB 32)
114	vicolo iv novembre		T			SOPPRESSO PER CAMBIO DI DEST D'USO PASSA AL SUB 118 (DERIVA DAL SUB 38)
115	vicolo iv novembre		1			UFFICIO (DERIVA DAL SUB 50)
116	vicolo iv novembre		1			UFFICIO (DERIVA DAL SUB 51)
117	vicolo iv novembre		2			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 54)
118	vicolo iv novembre		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 43 (DERIVA DAI. SUB 114)

Visura ordinaria

Richiedente: MINATI PAOLA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 6

Planimetrie catastali
autorimesse

MINATI PAOLA

architetto

Via Dotti, 48 - Tel / Fax 0422.410490

e-mail: studiodiminati@gmail.com

31100 TREVISO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0404664 del 19/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Crespano Del Grappa

Vicolo Iv Novembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: .

Foglio: 13

Particella: 903

Subalterno: 68

Compilata da:
Prevedello Edy

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso

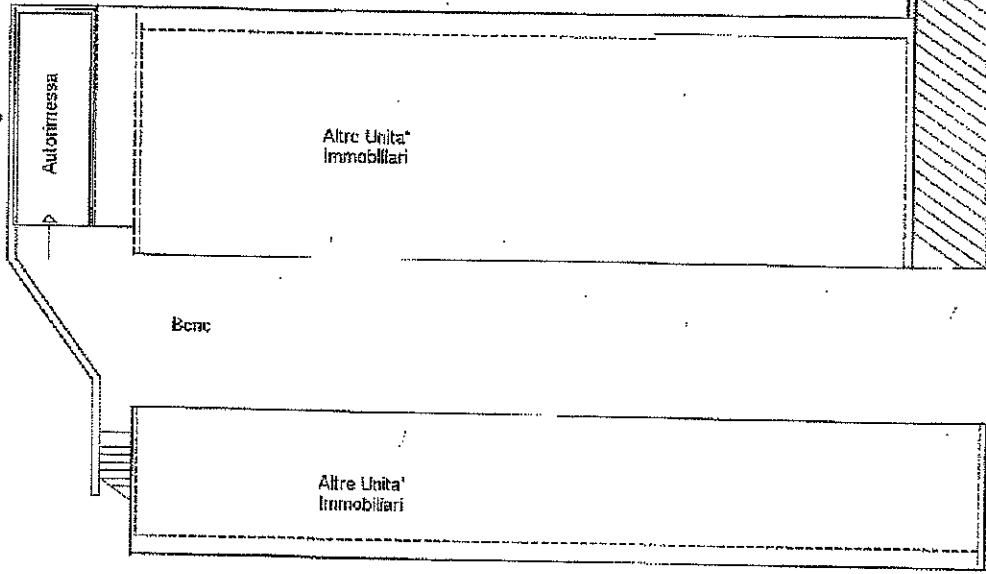
N. 645

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO 1° SOTTOSTRADA

H= 2.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2016 - Comune di CRESPANO DEL GRAPPA (D. 57) - < Foglio: 13 Particella: 903 - Subalterno 68 >
VICOLO IV NOVEMBRE piano: S1.

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0404664 del 19/11/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caspano Del Grappa	
Vicolo Iv Novembre civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Prevedello Edy
Sezione:	Iscritta all'albo: Architetti
Foglio: 13	Prov. Treviso N. 645
Particella: 903	
Subalterno: 89	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO 1° SOTTOSTRADA

H= 2.50

Altre Unita'
Immobiliari

Banco

Altre Unita'
Immobiliari

Autorimessa

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2016 - Comune di CASPANO DEL GRAPPA (DIS) - S. foglio: 13 - Particella: 903 - Subalterno: 89 - VICOLO IV NOVEMBRE piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

ALLEGATO 8

***Documentazione fotografica immobile*
*con planimetria con visuali***

MINATI PAOLA

architetto

Via Dotti, 48 - Tel / Fax 0422.410490

e-mail: studiodiminati@gmail.com

31100 TREVISO

MINATI PAOLA

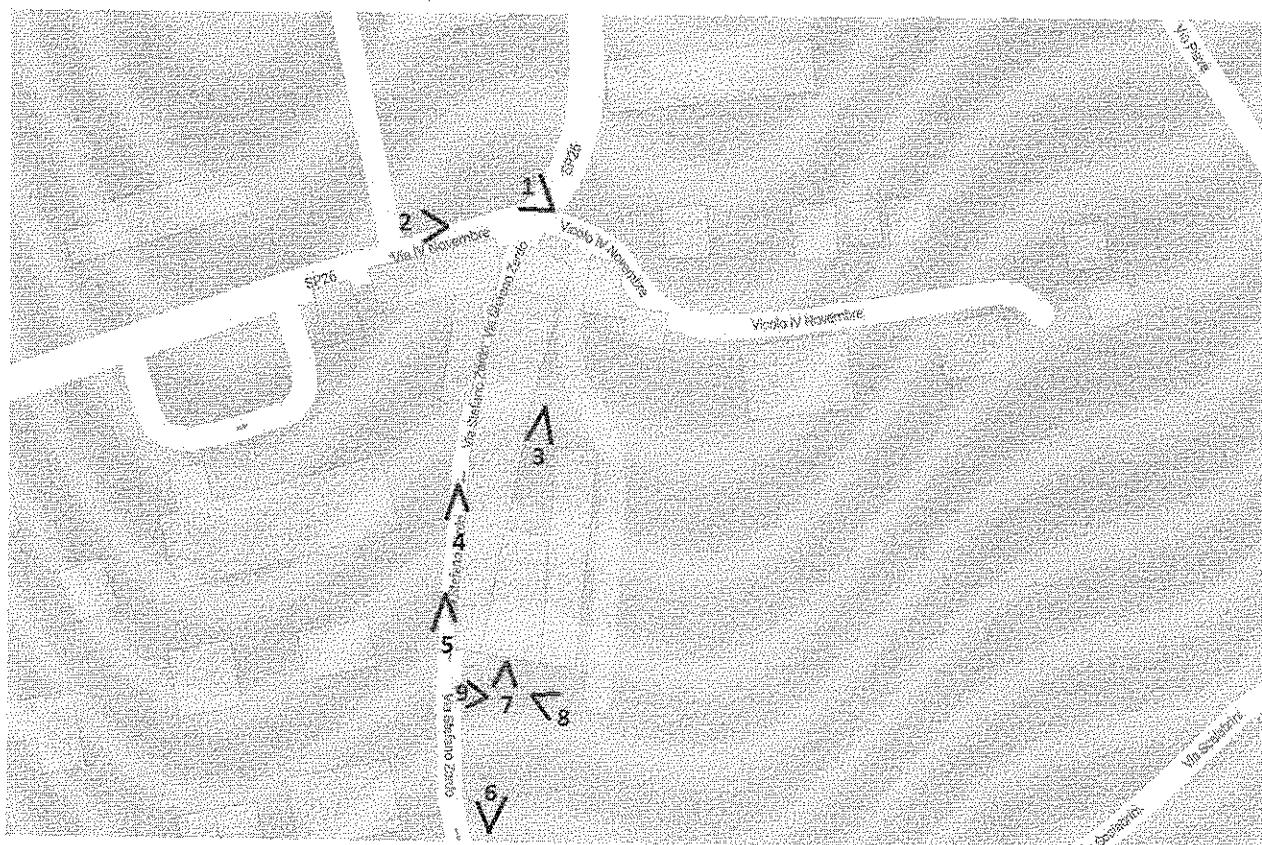
architetto

Via Dotti, 48 - tel. fax 0422/410490
31100 TREVISO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMUNE DI CRESPANO DEL GRAPPA (TV) VICOLO IV NOVEMBRE



INQUADRAMENTO IMMOBILE



PLANIMETRIA CON CONI VISUALI



FOTO 1 VISTA DA VICOLO IV NOVEMBRE



FOTO 2 VISTA SU MUNICIPIO

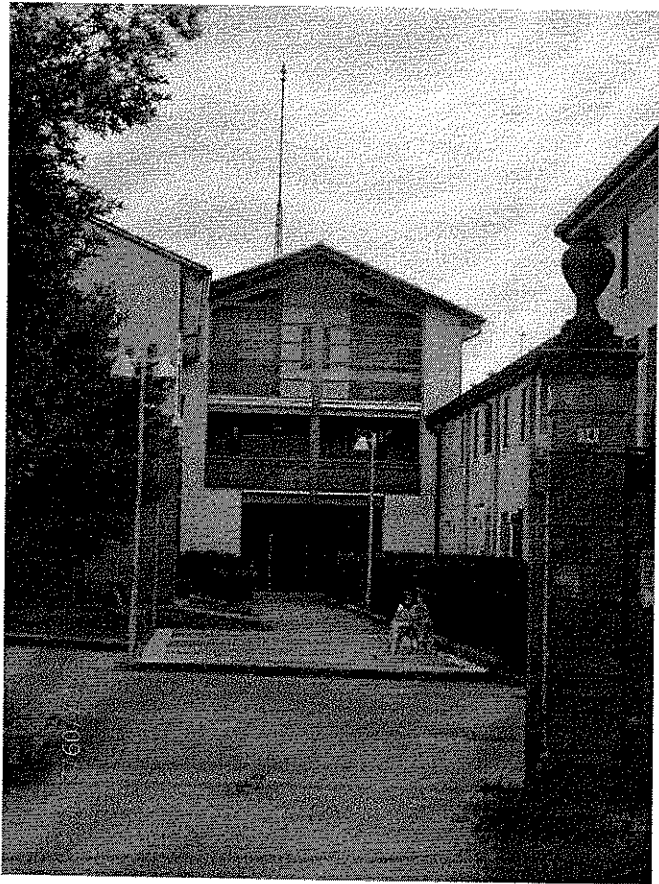


FOTO 3 INGRESSO IMMOBILE



FOTO 4 VISTA DA VIA S.ZARDO

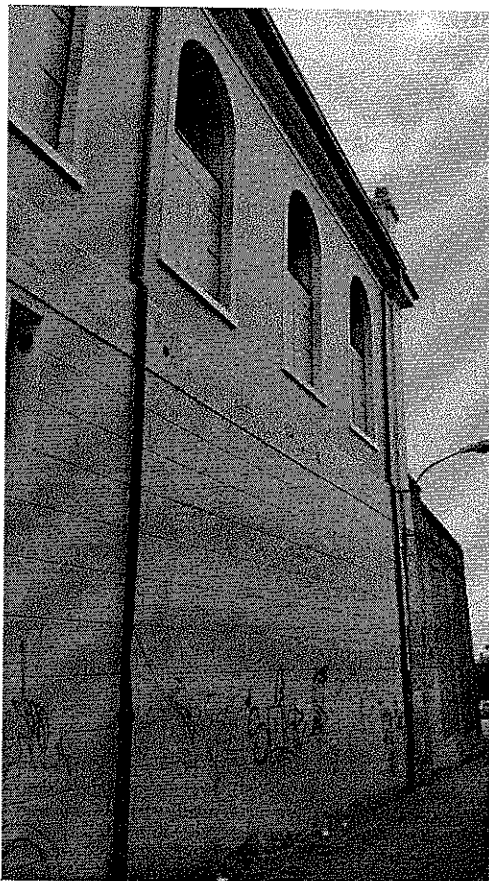


FOTO 5 INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

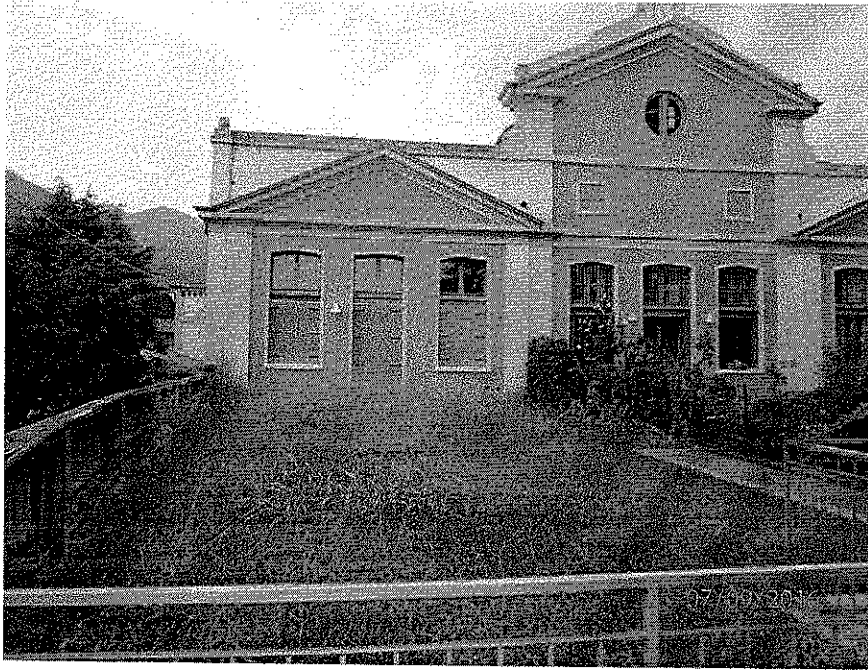


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

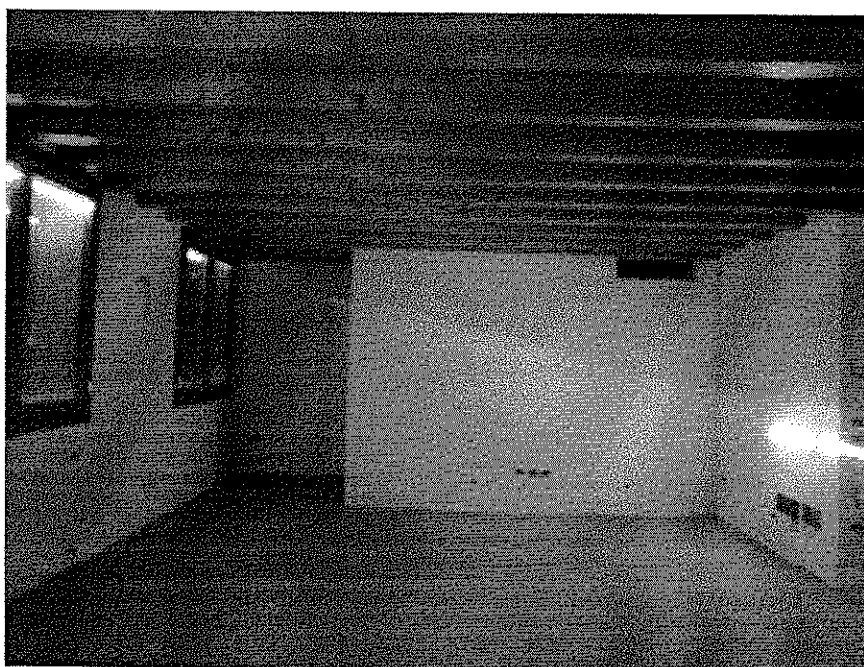


FOTO 9

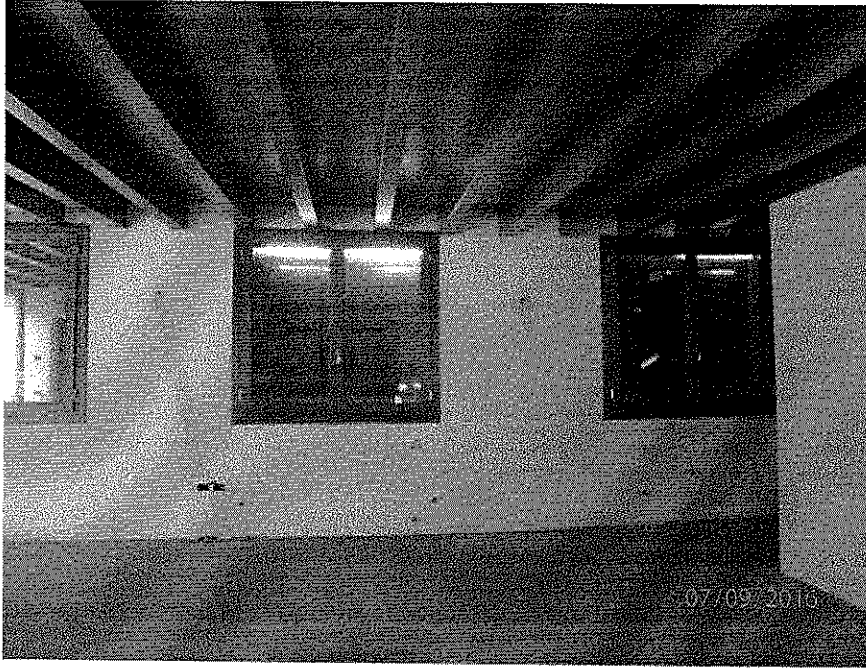
FOTO INTERNI



PORTA
INGRESSO



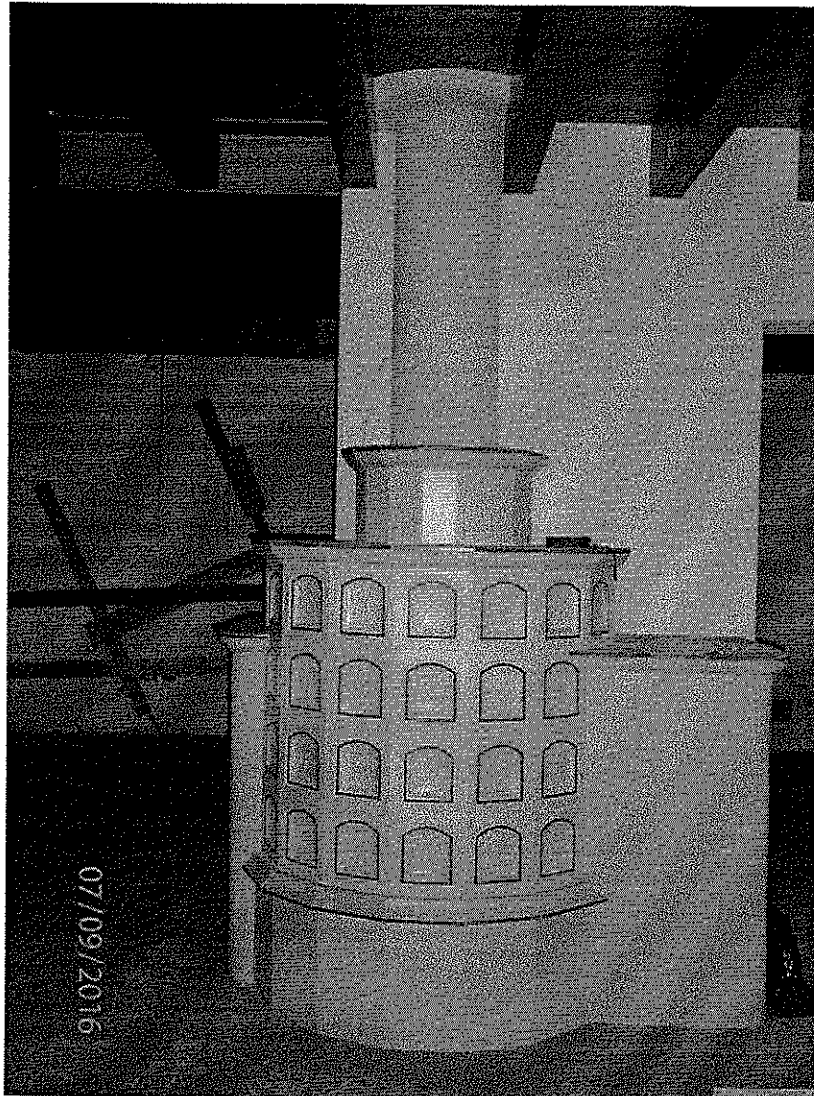
P.T. SOGGIORNO



P.T. SOGGIORNO



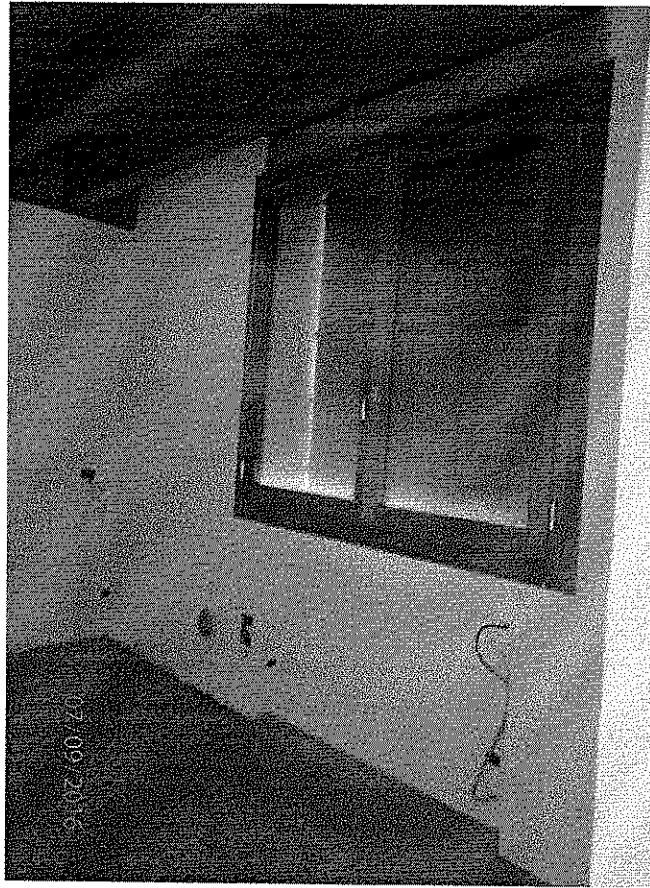
P.T. SOGGIORNO



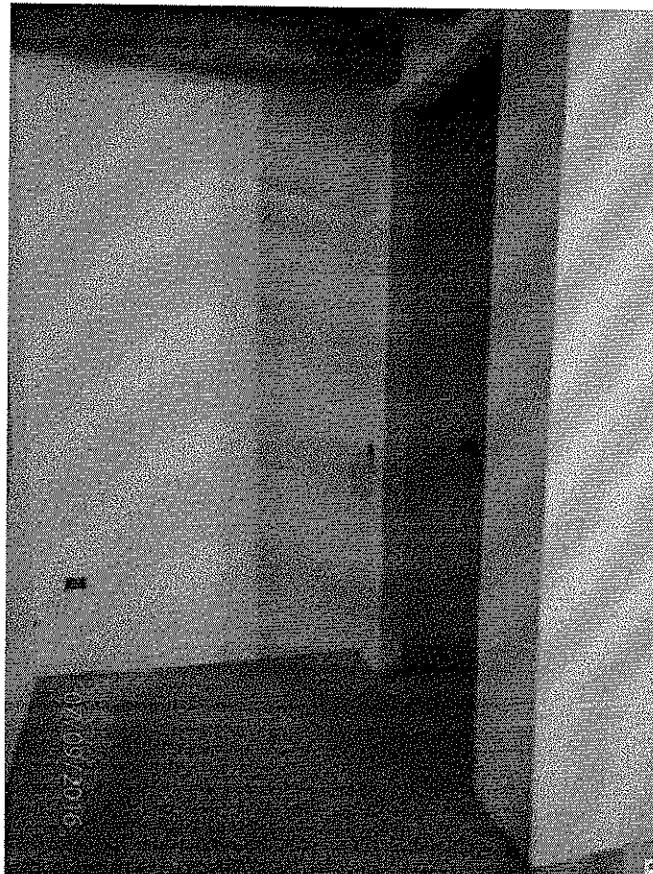
P.T. SOGGIORNO



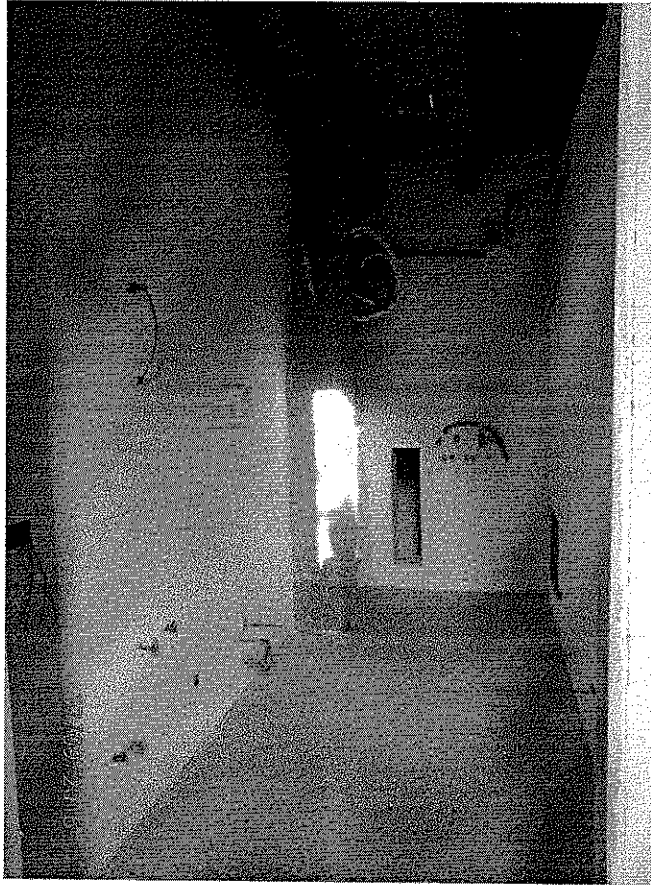
P.T. SOGGIORNO
CON VISTA SU
ACCESSO CUCINA



P.T. CUCINA



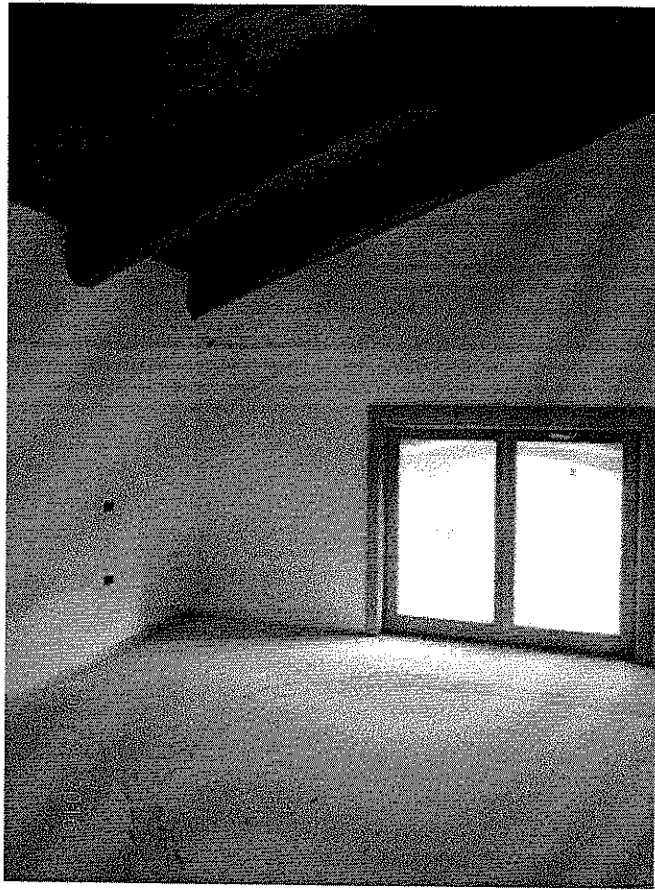
P.T. ACCESSO BAGNO



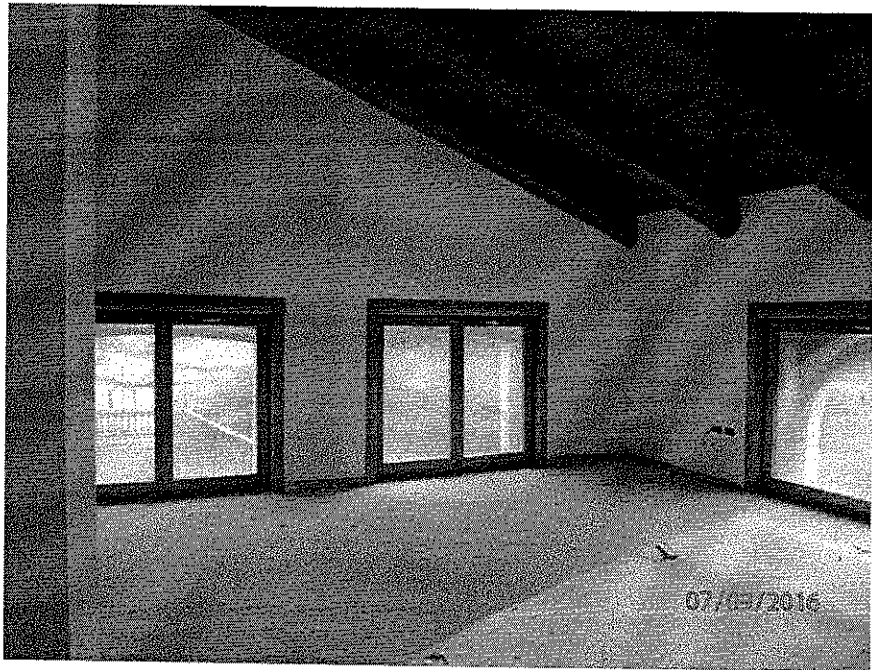
P.T. BAGNO



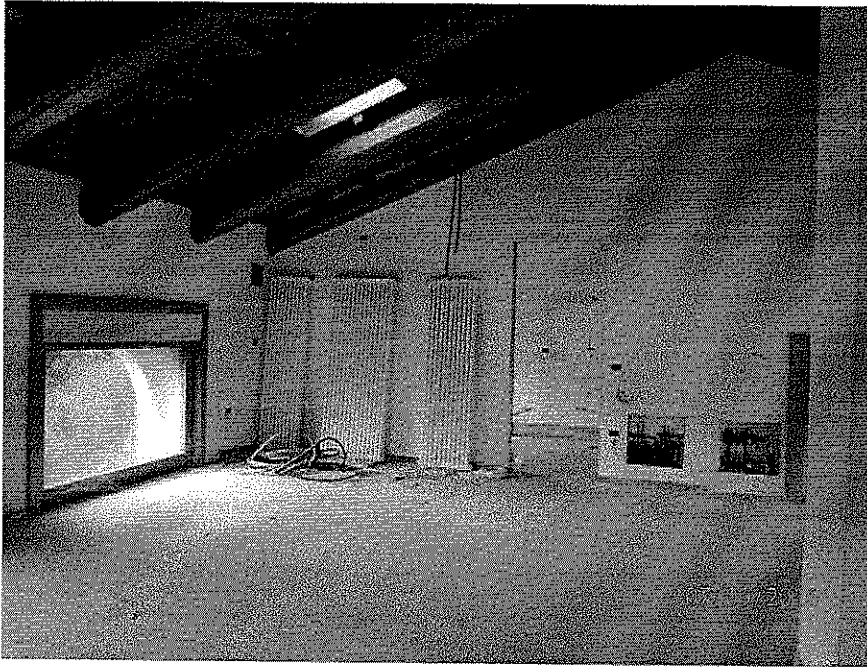
P.T. SCALE VERSO P.1



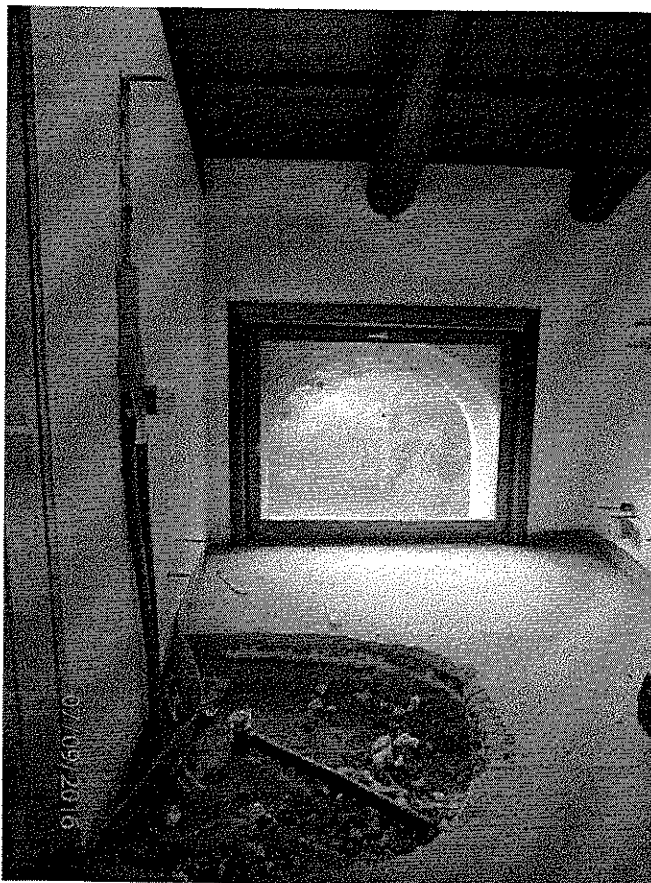
P.1 CAMERA



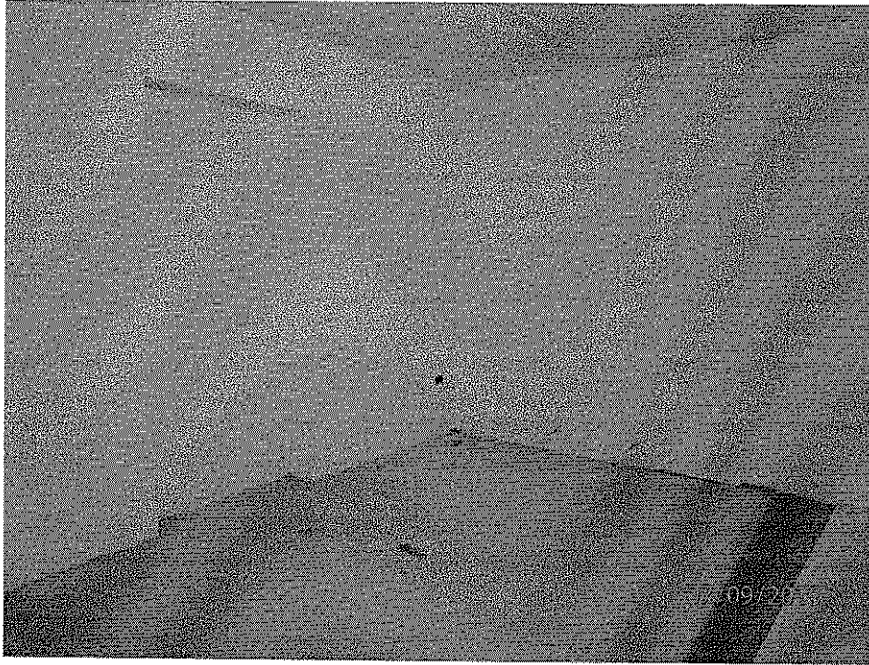
P.1 CAMERA



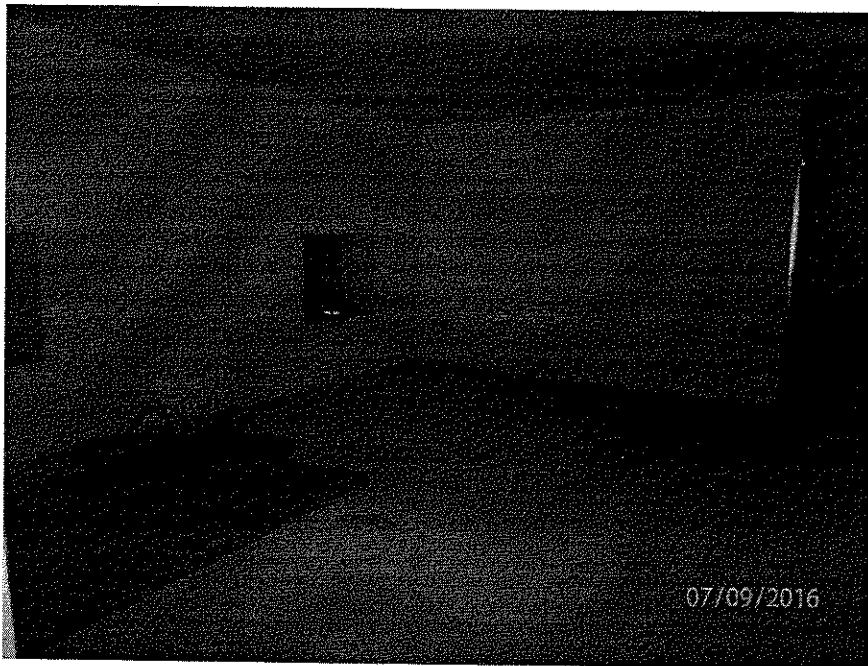
P.1 CAMERA



P.1 BAGNO



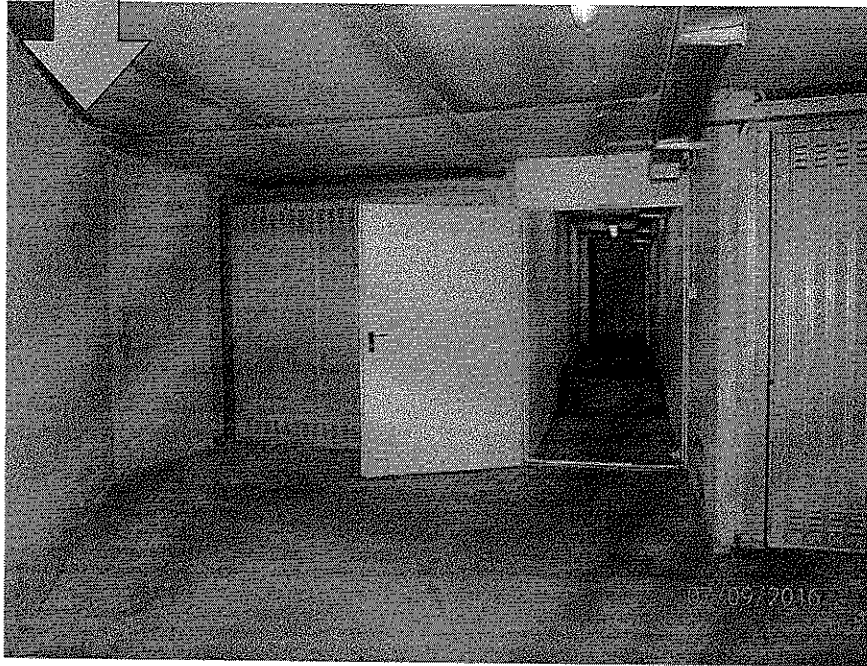
P.INT
MAGAZZINO



P.INT
MAGAZZINO

FOTO PIANO INTERRATO: GARAGE

SUB 68



SUB 89

