

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 86/2013

Udienza 22/03/2017 ore 10,00

*Promossa da:*

▪ [REDACTED] (c.f. [REDACTED])  
rappresentata dall'Avv.to LUIGI MOLINARO con studio a Roma in via Federico Cesi nr. 44 (e-mail: avv.molinaro@gmail.com) elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. MAURO BONATO in vicolo XX settembre n. 1 - 31100 a Treviso;

*Con l'intervento di:*

▪ EQUITALIA NORD S.P.A., rappresentata dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] (e-mail [REDACTED])  
[REDACTED] intervenuta per due volte;

*e di:*

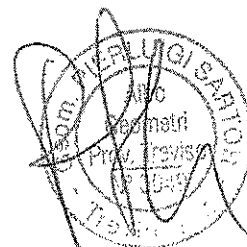
▪ EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE, rappresentata dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
Treviso; (e-mail [REDACTED])

*Contro:*

▪ [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] residente a [REDACTED]  
[REDACTED] (e-mail: tiziano.montemezzo@gmail.com);

G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR



# RELAZIONE DI CONSULENZA

## TECNICA

### E STIMA DI BENI IMMOBILI

#### Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 05/09/2016 procedura esecutiva n° R.G.E. 86/2013, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Roma 45/3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

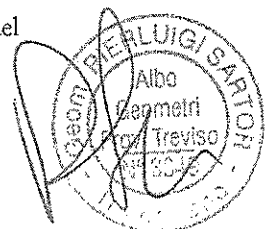
Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 13/10/2016, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 22/03/2017, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno **30 giorni** prima, e cioè entro e non oltre il **20/02/2017**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre **12/03/2017**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 13/10/2016, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) *Ritirare la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 13/10/2016;



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 DPR 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 l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

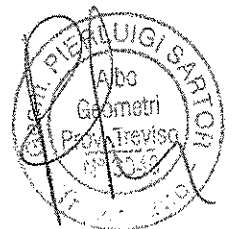
Accertato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Riccardo Speranza di Padova depositata agli atti in data 30/09/2013, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

**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.).

A seguito sopralluogo, eseguito in data 15/12/2016, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1). Le operazioni peritali si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di un porzione di fabbricato di testa ad uso residenziale di buone dimensioni, sviluppato ai piani terra, primo e soffitta (più un piccolissimo interrato) con relativa area scoperta esclusiva ad uso civile abitazione, facente parte di un più grande vecchio



fabbricato in linea, sito in Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv) di fronte alla chiesa della frazione di Liedolo, in Via San Lorenzo nr 32/34 ,avente accesso carraio e pedonale da quest'ultima.

Il bene oggetto di esecuzione è catastalmente censiti in Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv), come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 2°, mappale nr. 362 - Via San Lorenzo di Liedolo, piano S1-T-1-2, cat. A/3, cl. 1°, vani 13, r.c. € 704,96; detta unità sorge sull'area identificata al Catasto Terreni, Foglio 2, mappale nr. 362, ente urbano di mq 872.

In merito all'identificazione catastale dell'immobile si evidenzia che è stata rilevata una difformità tra la rappresentazione grafica al Catasto Terreni e quella al Catasto Fabbricati di cui seguirà una più approfondita analisi al successivo punto 5.

Il bene in oggetto è di proprietà dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 21/01/2003 (rep. 4564 racc. 1028) a rogito del Notaio Anna Favarato di Crespano del Grappa (Tv) che si riportata in allegato (all. 2).

La porzione di fabbricato in oggetto partecipa alla comproprietà, limitatamente alla parte di costruzione adiacente alla ditta confinante lato nord, di fondazioni, murature, strutture portanti, tetto, sottoservizi e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile poste in adiacenza con la ditta confinante lato nord.

L'intestatario della piena proprietà è il seguente:

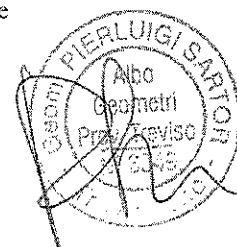
- [REDACTED]  
residente a [REDACTED]

Trattasi di una porzione di casa di testa monofamiliare di buone dimensioni, facente parte di un più ampio vecchio caseggiato ante 1967, sviluppato su tre piani fuori terra più un piccolo interrato con relativa area scoperta esclusiva, posto su un lato lungo la strada denominata Via San Lorenzo nel Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv) avente accesso pedonale e carraio direttamente dalla stessa, inserito in un contesto residenziale centrale di fronte alla chiesa parrocchiale della frazione di Liedolo, da cui dista poche decine di metri.

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato con relativi arredi e suppellettili.

Nel suo complesso l'edificio, malgrado si presenti bene e sia ben tenuto, dimostra il peso degli anni per quanto riguarda le finiture, le dotazioni impiantistiche, gli isolamenti termici che risultano complessivamente carenti ed anacronistici, oltre che per la posizione molto scomoda (adiacente ad una strada trafficata, sulla quale è prospiciente, vedi foto allegate).

Appaiono evidenti i segni delle manutenzioni e degli ammodernamenti realizzati nel corso degli anni (verosimilmente tra gli anni 1980, 1990 ed inizio 2000) tali da rendere gradevole l'impatto visivo interno ed esterno dell'immobile.



Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, trattasi di edificio a tre piani fuori terra più un piccolo interrato, risalente alla prima metà del secolo scorso, realizzato in muratura portante priva di coibentazione, con copertura in legno e laterizio a vista. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante così come per le murature esterne.

Le pavimentazioni dei locali al piano terra e dei bagni sono in ceramica monocottura di svariati formati e colori abbastanza datate, al contrario dei bagni che sembrano molto più recenti e ben fatte; le pavimentazioni della zona notte sono in palquette in legno, mentre non vi è pavimentazione nel sottotetto e nell'interrato.

I serramenti interni sono per lo più in legno con oscuri esterni, ad eccezione delle forometrie su lato est e di una porta d'ingresso lato ovest lungo la strada che presentano doppie finestre/porte esterne in alluminio, e dei serramenti del sottotetto verosimilmente in ferro di scarsa fattura e pregio. Sempre su lato est vi sono svariate inferriate a protezione dei fori. Le porte interne sono in legno specchiato di vecchia fattura anche se ben tenute. Tutta la dotazione serramentistica, interna ed esterna, risulta obsoleta e anacronistica (vedi fotografie all. 3).

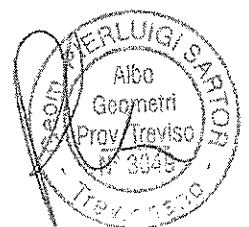
Gli impianti tecnologici risultano di vecchia concezione sia come tipologia che per gestione e consumi. L'impianto idro-sanitario, costituito da una caldaia a gas metano e da una rete di termosifoni a parete, è solitamente utilizzato dall'esecutato per la sola produzione di acqua calda sanitaria, mentre per il riscaldamento sono utilizzate due stufe a pellet (poste una per piano).

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante, ancorché datato, completo di linea citofonica ed impianto tv.

Lo stato complessivo dell'edificio, malgrado sia in buone condizioni e si presenti bene ad un primo colpo d'occhio, appare obsoleto e vetusto e dimostra il peso degli anni: necessita di una ristrutturazione con messa a norma sismica delle strutture, rifacimento degli impianti, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, degli isolamenti di tutto l'involucro esterno e della copertura (vedi foto all. 3).

Complessivamente l'edificio è sviluppato su tre livelli fuori terra più un piccolo interrato ed è composto dai seguenti locali:

- Piano interrato: cantina (mq 7,89 calpestabili);
- Piano terra: ingresso (mq 3,57 calpestabili), cucinino (mq 6,45 calpestabili), soggiorno-pranzo (mq 29,43 calpestabili), disimpegno (mq 3,38 calpestabili), corridoio (mq 4,29 calpestabili), antibagno (mq 3,89 calpestabili), bagno (mq 3,99 calpestabili), studio (mq 15,21 calpestabili), guardaroba (mq 9,13 calpestabili), due ripostigli (rispettivamente mq



2,33 e 3,49 calpestabili), centrale termica (mq 3,92 calpestabili), vano scale (mq 6,25 calpestabili);

- Piano primo: soggiorno (mq 29,64 calpestabili), cameretta (mq 9,13 calpestabili), camera (mq 14,24 calpestabili), disimpegno (mq 3,38 calpestabili), corridoio (mq 5,27 calpestabili), bagno (mq 8,40 calpestabili), due terrazze (rispettivamente di mq 10,25 e mq 12,49 calpestabili);

- Piano secondo: due sottotetti-soffitte (rispettivamente di mq 30,46 e di mq 30,61 calpestabili), disimpegno (mq 13,30 calpestabili);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 270,39**

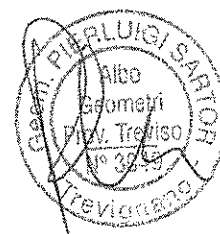
Si rileva che l'abitazione è sprovvista di garage e che nel giardino di proprietà sono presenti una tettoia ed una casa in legno del tipo arredo giardino non considerate nel conteggio della superficie calpestabile complessiva.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato o radicalmente ristrutturato in base a titolo edilizio in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% del sottotetto calcolato al 35% e delle terrazze calcolate al 25%) risulta essere di **mq 277,65.-**

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un porzione di casa di testa, facente parte di un più ampio vecchio edificio, sviluppata su tre piani fuori terra più un piccolo interrato ed area scoperta esclusiva, prospiciente alla strada Comunale su cui si affaccia, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà della zona.

Alla data odierna l'immobile in oggetto confina, da nord in senso orario, con: Catasto Terreni, Comune di San Zenone degli Ezzelini, Foglio 2, con mn. 361, con canale demaniale (sull'altro lato con mn. 807), ancora canale demaniale (sull'altro lato con monumento pubblico), e con strada Comunale Via San Lorenzo, salvo altri, variati e/o più precisi.



**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 nel 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;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione catastale dell'immobile risulta corretta (con la sola anomalia relativa alla difformità tra il Catasto Fabbricati e Terreni per la quale si rimanda al punto successivo).

Quindi, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali;

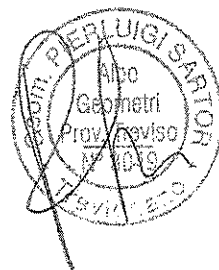
**5) Procedere** ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato una difformità tra la rappresentazione grafica al Catasto Terreni e quella al Catasto Fabbricati tra loro discordanti relativamente al sedime del fabbricato, oltre che per quanto riguarda i confini perimetrali del lotto.

Più precisamente, dall'analisi della rappresentazione grafica al Catasto Terreni, risulterebbe che una piccola parte dell'abitazione adiacente su lato nord di circa 26 mq (di proprietà di terzi) faccia parte della porzione eseguita. Altresì al Catasto Fabbricati l'edificio risulta conforme e corrispondente allo stato dei luoghi con la sola eccezione dell'estratto di mappa riportato nella scheda che ripete l'errore rilevato al Catasto Terreni, contraddicendo l'accatastamento stesso.

Si tratta verosimilmente di un errore tecnico, reiterato nel tempo, che persiste fin dal primo accatastamento risalente al 1962, ripetuto nella successiva variazione catastale del 1987 (vedi planimetrie catastali allegate) e che necessita di un atto di aggiornamento catastale da realizzarsi mediante frazionamento al Catasto Terreni della particella "teoricamente" sconfinante e successivo atto di identificazione della proprietà del bene.

Di fatto i suddetti locali non fanno parte, né lo hanno fatto precedentemente, della proprietà eseguita che altresì corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati, sia aggiornate (1987) che in quelle originali (1962).



Infine si rileva che le recinzioni esistenti sui lati est e sud non corrispondono ai confini catastali né come forma né come consistenza e dimensioni: anche in questo caso necessita di una verifica con individuazione dell'esatta posizione dei confini. Si evidenzia che sul lato sud (dove l'anomalia appare verosimilmente più evidente) il bene confina con un monumento pubblico di proprietà del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Per cui, a causa di quanto sopra esposto, non vi è corrispondenza tra il profilo catastale, quello urbanistico e lo stato dei luoghi.

Gli eventuali costi relativi al frazionamento più atto di identificazione / rettifica della proprietà e verifica dei confini e delle recinzioni sono verosimilmente quantificabili in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) + iva e c.i.

**6) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

L'edificio ricade, secondo la grafia adottata dal P.I., in Zona Territoriale Omogenea residenziale di completamento di tipo A/3 (zona storica o di identificazione culturale), soggetto a Vincolo Paesaggistico Ambientale (BBII), con Grado di Protezione 3 (rif. scheda 61 del P.I).

- Edifici e manufatti di valore storico, architettonico e ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni caratterizzanti il tipo edilizio.

In queste zone si prescrive l'assoluta inedificabilità degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio qualunque sia la classificazione di zona nella quale ricadono, fatti salvi gli ambiti di nuova edificazione previsti dal P.I.

In assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Per gli edifici e i manufatti storici, all'interno dei Centri Storici sono fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei parametri esterni. Inoltre le ricostruzioni o gli ampliamenti, qualora possibili, debbono avvenire con gli stessi materiali e modalità d'impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio e di arredo urbano, in sintonia con la tradizione costruttiva locale. La progettazione delle zone di nuova formazione limitrofe ai centri storici, dovrà prevedere viabilità servizi e sedimi per la nuova edificazione, in sintonia, con il tessuto storico originario.

Edifici con grado di protezione 3

Negli edifici con questo grado di protezione sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro funzionale, ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia per le parti non originarie e/o prive di pregio. E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi esterni e di quelli interni





morfologicamente rilevanti, qualora questi ultimi rivestano interesse architettonico (struttura portante, tipologia interna, ecc.). E' consentito il rinnovo di parte degli elementi costituenti l'edificio e l'inserimento degli impianti richiesti.

La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.

Vanno eliminate le strutture di epoca recente che non rivestono interesse e/o contrastano con la comprensione storica dell'edificio restituendone, per quanto possibile, i caratteri originari; in tale contesto risultano ammissibili interventi di ripristino restitutivo dei caratteri originari, previa specifica analisi storica.

#### - Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza ed ai servizi primari ad essa connessi.

Su tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza e annessi residenziali, attività commerciali secondo quanto previsto dal PI, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garage, attività a carattere artigianale compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

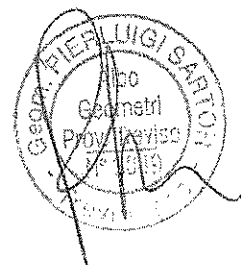
Sono escluse dalle zone residenziali le seguenti destinazioni: le attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extra urbano che conducono ad uno dei seguenti casi e/o a casi ad essi assimilabili: che non vi sia anche la residenza del titolare o di uno dei titolari, che producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti Tecnologici, che non siano reperibili - all'interno della superficie fondiaria - le quote del 10% con destinazione a parcheggio ed del 10% a verde alberato; gli ospedali e le case di cura, i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, gli allevamenti in genere, le industrie, le stalle e le scuderie, i pollai e le porcilaie, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, i laboratori di confezionamento di carni con l'utilizzo di carni vive.

Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni con superficie utile minima abitabile non inferiore a 45 mq. (minialloggi, bilocali e monolocali) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile.

Il restante 70% deve avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq. 65. La superficie utile minima abitabile va riferita solo a: soggiorni, cucine, locali per il pranzo, camere da letto, servizi igienici, ed assimilabili.

#### - Zona territoriale omogenea di tipo "A" - Zona storica o di identificazione culturale

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'articolo relativo alle Norme Generali per le zone residenziali, con la precisazione che per gli edifici esistenti vale quanto previsto dal rispettivo grado di tutela.



In ogni caso, nelle Zone "A" sono vietate tutte le destinazioni d'uso non compatibili con le caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici presenti.

Per tutte le destinazioni diverse dalla residenza dovrà essere assicurata una dotazione di aree per servizi aggiuntiva, in particolare di parcheggi, a soddisfacimento degli standard di legge in funzione delle destinazioni previste.

Il cambio di destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni annesse diverse dalla residenza, va contenuto nel limite del 50 % della superficie lorda di pavimento o di volume, per unità minima d'intervento, e comunque al di sotto dei limiti di cui agli artt. 41 e 42 del PTRC.

Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del PI avviene: a mezzo di Intervento Edilizio Diretto (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività); a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo.

- Intervento edilizio diretto

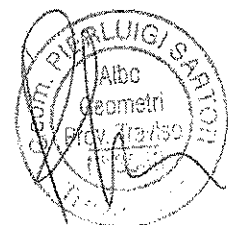
L'Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, laddove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una Unità Minima di Intervento (UMI); qualora la UMI non sia espressamente indicata nelle tavole di PI, dovrà interessare un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o/a cortina, almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.). In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità edilizia contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti.

Nel rispetto di tutte le presenti norme, il permesso di costruire potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

Sono definite in grafia nelle tavole di progetto di PI le Unità Minime di Intervento (UMI); in ogni caso le UMI devono essere estese ad edifici a tutta sagoma e a tutta altezza, e ad ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi. E' obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta l'intera Unità Minima di Intervento. Gli ambiti di Unità Minima di Intervento hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui alla Legge n. 1150/1942 e all'articolo 21 della L.R. n. 11/2004. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più UMI, purché nella loro interezza. E' consentita inoltre l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'UMI. Ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni di cui alla Legge n. 1150/1942 e all'articolo 21 della L.R. n. 11/2004.

- Piani Urbanistici Attuativi



Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso di PUA di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

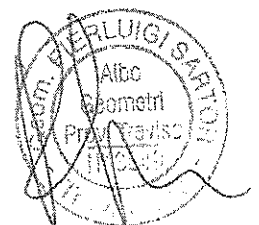
Parametri urbanistici per la nuova edificazione

Nuovi edifici potranno essere costruiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del PI, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- tipologia edilizia: del tipo in linea, a schiera o del tipo isolato; mono o plurifamiliare;
- caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri dell'architettura tradizionale;
- superficie coperta: non superiore a quella indicata all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di PI;
- altezza massima degli edifici: non superiore a quelle degli edifici circostanti con grado di protezione 1), 2), 3), 4), con un massimo di 7,50 ml;
- distacco tra gli edifici: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PRG oppure non inferiori a ml 10,00 tra pareti finestrate antistanti; è fatto salvo quanto su descritto. E' ammessa la costruzione in aderenza previa convenzione tra i confinanti;
- distanza dai confini: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI oppure non inferiori a ml 5,00, salvo convenzione tra i confinanti;
- distanza dalle strade: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI oppure non inferiori a ml 7,50;

Gli interventi di nuova edificazione all'interno di tali zone devono adeguarsi a quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale; presentare, qualora la morfologia del lotto lo renda possibile, forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe e con il numero dei piani, relativamente alla residenza, non inferiore a due, salvo i casi nei quali l'integrazione con l'esistente non richieda soluzioni architettoniche diverse;
- i nuovi fabbricati dovranno disporsi secondo i modelli tradizionali, con particolare attenzione al rapporto con la viabilità, i corsi d'acqua, la morfologia del territorio e l'organizzazione fondiaria;



- gli intonaci esterni devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente, essere preferibilmente di tipo tradizionale (con l'esclusione di quelli plastici) e in nessun caso risultare dissonanti;

- le murature andranno intonacate, qualora non sia prevista la realizzazione di strutture a faccia vista con l'impiego di materiali tradizionali; murature in laterizio a faccia vista vanno escluse nel caso di contiguità con edifici soggetti a grado di protezione di tipo conservativo;

- le coperture degli edifici devono essere a due falde o a padiglione, salvo i corpi di fabbrica di profondità inferiore a ml. 4,50, per i quali sono consentite coperture ad una sola falda inclinata qualora richieste dalla natura delle preesistenze architettoniche o migliorative rispetto al contesto circostante. I manti di copertura verranno realizzati con coppi tradizionali del luogo; è consentito l'utilizzo del rame per coperture di ridotte dimensioni, abbaini e vani tecnici emergenti.

Sono consentite coperture piane nel caso di volumi di ridotte dimensioni, di corpi di collegamento e di piccoli ampliamenti.

Le gronde debbono avere una sporgenza conforme alle tipologie tradizionali, i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;

- i serramenti di finestra, porta finestra e gli oscuri (di tipo tradizionale) debbono essere in legno; materiali diversi (rame, ottone, bronzo, ecc.) possono essere impiegati nel caso di vetrine di locali a destinazione commerciale;

- non è permesso l'inserimento di balconi, terrazze, tettoie e coperture in aggetto;

- le recinzioni vanno realizzate secondo schemi formali semplici e con uso dei materiali ed essenze vegetali riferite all'ambito locale.

Tipi di edifici non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono ammessi solo per opere di notevole qualità architettonica o proponenti linguaggi architettonici particolari.

**7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;**

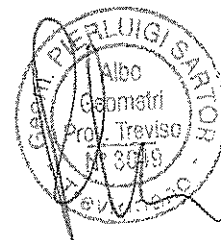
Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini, eseguita mediante formale accesso agli atti, lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio, che risulta essere la seguente:

- L'edificio risulta edificato anteriormente al 1 settembre 1967 (accatastamento del 1962);

- Condono Edilizio presentato in data 26/06/1986 prot. n. 2965, di cui risultano versati oblazioni ed oneri corrispondenti;

- Autorizzazione per apertura porta d'accesso nr. 154/89 del 30/11/1989, prot. nr. 3640;

- Concessione edilizia in Sanatoria per esecuzione dei lavori di modifiche forometriche ed utilizzo terrazza, nr. 300/C del 30/06/1994;



- Autorizzazione nr 98/087 per manutenzione ordinaria alla copertura del 14/09/1998, prot. nr. 3380;

L'edificio è sprovvisto di Agibilità. I titoli abilitativi rinvenuti a seguito formale richiesta di accesso agli atti sono allegati in calce alla presente relazione (all. 6).

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

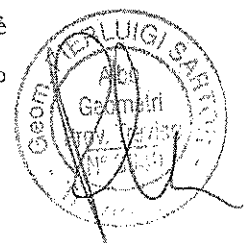
**8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;**

Dalla verifica documentale, meglio descritta al punto precedente, e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo progetto autorizzato, sia internamente che esternamente, a causa di alcune difformità quali:

- Difformità interne: Risulta demolita la parete divisoria tra antibagno e bagno al piano primo, il corridoio al piano primo lato nord risulta più largo di 30 cm, risultano demoliti i due setti/pilastri nel soggiorno al piano primo, il vano scale risulta chiuso da un serramento interno posto sugli sbarchi ai vari piani;
- Difformità esterne: Risultano realizzate due pompeiane coperte (una al piano terra ed una sul terrazzo piano primo entrambe su lato est), risultano realizzate due canne fumarie esterne con torretta, la scala esterna di accesso diretto al terrazzo del piano primo risulta spostata in adiacenza al lato nord e di forma diversa rispetto all'autorizzato, non risulta realizzata la scaletta di collegamento tra le due terrazze esterne, risulta realizzata una casetta in legno (arredo giardino) nelle vicinanze del confine nord, le recinzioni su lato est e sud non corrispondono ai confini catastali di proprietà.

Si evidenzia che le difformità interne sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre le difformità esterne sono per la quasi totalità non sanabili e dovranno essere demolite con ripristino dello stato autorizzato. Le difformità esterne sanabili, previa autorizzazione della Sovraintendenza ai Beni Ambientali, sono le canne fumarie e relative torrette, le recinzioni, e la casetta arredo giardino (entro i limiti dimensionali normativi comunali e posizionata ad idonea distanza dal confine di proprietà).

Il costo presunto di tale pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa e ambientale, aggiornamenti catastali, costi tecnici, ripristino dello stato autorizzato con demolizione pompeiane ecc. è quantificabile in € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00). A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto



depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precisa volontà dell'esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare l'estrema difficoltà di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

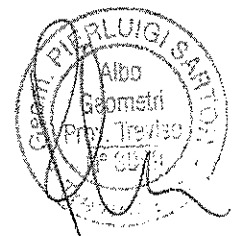
*9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

L'Esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

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

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà (non pro quota), e che lo stesso non è 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 D.L. 21 marzo 1978, n.*



59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, con relativi arredi e suppellettili. Non risultano registrati contratti di locazione e non risultano 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.

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

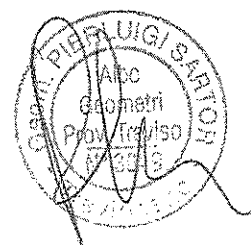
Si ribadisce l'anomalia catastale evidenziata al precedente punto 5 in merito ai confini perimetrali di proprietà indicati al Catasto Terreni, in particolar modo per quanto riguarda il lato sud dove il confine catastale verosimilmente sembra ricadere su una porzione adibita a monumento pubblico di proprietà del Comune di San Zenone degli Ezzelini, per il quale è opportuno procedere a verifica dei confini di proprietà.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale, ad eccezione di quello catastale evidenziato al precedente punto 5, e non sono state riscontrate pendenze o oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico evidenziati al precedente punto 6. Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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



La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione in loco, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% del sottotetto calcolato al 35% e delle terrazze calcolate al 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

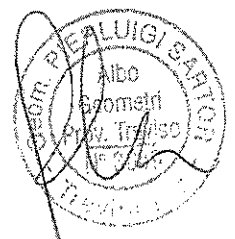
o Abitazione piano interrato	mq 17,40 x 50%	= mq 8,70
o Abitazione piano terra	mq 126,32 x 100%	= mq 126,32
o Abitazione piano primo	mq 100,35 x 100%	= mq 100,35
o Abitazione piano secondo	mq 102,25 x 35%	= mq 35,79
o Terrazze piano primo	mq 25,97 x 25%	= mq 6,49

---

**totale superficie commerciale = mq 277,65**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.000,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2016, Comune di San Zenone degli Ezzelini, zona suburbana E1 frazione di Liedolo, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 870,00 a €/mq 1.050,00), per cui:

$$\text{mq } 277,65 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 277.650,00$$





Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprendivo, per cui:

$$€ 277.650,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \underline{€ 180.472,50 \text{ (valore di mercato)}}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi relativi alla sanatoria al ripristino delle difformità non sanabili (€ 7.500,00) e alle difformità catastali rilevate (€ 5.000,00), e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

$$\underline{\text{valore d'asta} = € 130.000,00 \text{ (euro centotrentamila/00).}}$$

**15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, 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;**

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso a tutte le parti, entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

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

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

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



L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3).

**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.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

**19) Segnalare** Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

**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 forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Per quanto sopra previsto si rimanda all'aggiudicazione del bene, restando a disposizione di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da diciotto pagine con sei allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

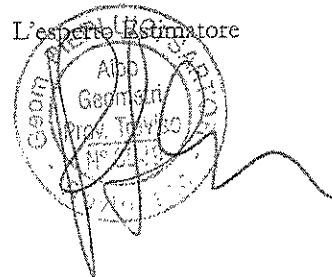
Montebelluna li 07/02/2017

Allegati:

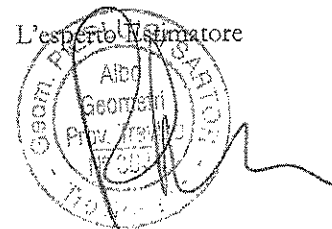
- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di compravendita;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCH aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: documentazione urbanistica;

Montebelluna li 07/02/2017

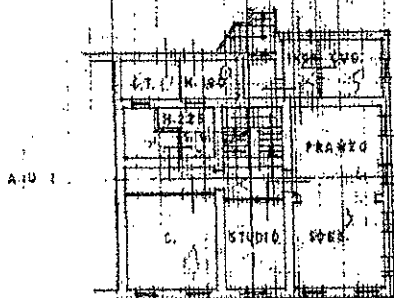
L'esperto Estimatore



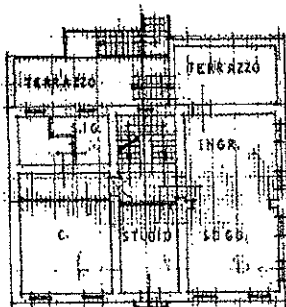
L'esperto Estimatore







PIANO TERZO - M. 250



PIANO PRIMO - M. 250