

TRIBUNALE DI AVELLINO

- Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gaetano Guglielmo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Relazione di Stima -

Procedimento Esecutivo Immobiliare: R.G. n° 13/2020

Mandato del 24/07/2020

Creditore Procedente:

Debitore:

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gaetano Guglielmo

C.T.U. : Arch. Gelsomina Venezia

Data : Marzo 2022



TRIBUNALE DI AVELLINO

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gaetano Guglielmo

Procedimento Esecutivo Immobiliare: R.G. n° 13/2020

relativo all'immobile pignorato sito nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) alla via Vicinato n. 8-10, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pago del Vallo di Lauro al foglio 5, p.lla 159 sub 1 cat. A/4 , vani 3 e sub 2 cat. A/4, vani 3.

Creditore Procedente:

(Delega allegata

all'atto di precetto).

Debitori:

5

C.T.U.:

Arch. GELSOMINA VENEZIA

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it



INDICE

1. PREMESSA

2. QUESITO POSTO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO NELL'UDIENZA DEL 29/11/2021:

Il G.E. viste le note de creditore procedente, dispone che l'esperta proceda alla stima del bene, verificando la possibilità di sanatoria dell'immobile quantificandone i costi. Provveda, altresì, a quantificare i costi di una eventuale regolarizzazione catastale.

3. RISPOSTA AL QUESITO, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E STIMA DELL'IMMOBILE

- a. *Individuazione del bene oggetto di pignoramento*
- b. *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.*
- c. *Identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati.*
- d. *Relazione di stima*
 - d.1) *Descrizione del bene immobile – Tipologia*
 - d.2) *Caratteristiche dimensionali*
 - d.3) *Caratteristiche strutturali*
 - d.4) *Caratteristiche di finitura*
 - d.5) *Dotazione di impianti*
 - d.6) *Dotazione condominiali*
 - d.7) *Criterio di valutazione dell'immobile all'attualità*
 - d.8) *Stima del valore dell'immobile identificato catastalmente alla part.lla n. 159*
 - *Calcolo della superficie commerciale complessiva*
 - *Indagine di Mercato Immobiliare*
 - *Confronto dei risultati*
 - *Individuazione dei coefficienti $\delta \Delta \Omega$*
 - *Riepilogo delle spese*

4. ALLEGATI

TRIBUNALE DI AVELLINO

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it



Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gaetano Guglielmo

Oggetto: Relazione di Stima dell'immobile pignorato redatta dal C.T.U. per il procedimento R.GE n. 13/2020, promosso da [redacted] (Delega allegata all'atto di precetto)

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Gelsomina Venezia, nata ad Avellino (AV) il 23/11/1969 residente a Lauro in Via Principe Lancellotti 149, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1285, ed all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino al n. 1081, in data 24/07/2020, ha ricevuto incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano Guglielmo, di Consulente Tecnico d'Ufficio per redigere la relazione di stima, relativa alla valutazione di beni pignorati e oggetto di vendita nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) in Via Vicinato nn.8-10 per il procedimento di cui all'oggetto.

Prima di procedere alla descrizione della presente consulenza tecnica d'ufficio si ritiene utile riepilogare ultimi eventi che hanno condotto alla sua stesura.

L'immobile oggetto di stima è di proprietà dei sigg. [redacted]

[redacted] risulta essere l'abitazione della sig.ra [redacted] n. [redacted]

[redacted] (Allegato 9a).

La sig.ra [redacted] risiede nell'immobile oggetto di stima dal 05.11.2010 ed è a suo carico il pagamento della TARI.

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, è soggetto al pagamento dell'IMU in quanto la sig.ra [redacted] pur avendo la residenza nel Comune di Pago del Vallo di Lauro, non ha la residenza alla via Vicinato (indirizzo dell'immobile pignorato) ma alla [redacted]

La sig.ra [redacted] hanno abitato nell'immobile pignorato fino al 31.08.2010.

Il sig. [redacted], invece, il 22.10.2011 è emigrato dal Comune di Pago del Vallo di Lauro per il [redacted], poi il 07.04.2013 è emigrato al Comune di Pago del Vallo di Lauro, poi il 24.04.2015 è emigrato [redacted], poi il 13.07.2017 è emigrato al Comune di [redacted] i cui è emigrato al Comune di [redacted]

Per quanto su esposto, il giorno 25 gennaio 2021 la sottoscritta ha comunicato alla Sig.ra [redacted] (debitrice) a mezzo raccomandata A/R (Allegato 14), i propri recapiti

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it



invitandola a mettersi in contatto con il creditore la _____ rappresentato e difeso dall'avv. _____, allo scopo di raggiungere un accordo ed ottenere un eventuale sospensione della procedura al fine di evitare la vendita dell'immobile pignorato.

In seguito, non avendo ricevuto riscontro alla raccomandata inviata alla sig.ra _____ e avendo verificato l'indirizzo del sig. _____ (altro debitore), la sottoscritta ha inviato, a quest'ultimo, il giorno 02.02.2021, a mezzo raccomandata la comunicazione di uguale contenuto inviata in precedenza alla sig.ra _____.

Non avendo ricevuto, anche in questo caso, da parte del sig. _____ alcun riscontro all'invio in quanto la raccomandata in originale è stata restituita alla sottoscritta con l'indicazione "compiuta giacenza", la sottoscritta, in data 22.03.2021, ha inoltrato al G.E. la richiesta della nomina del Custode Giudiziario che conseguentemente in data 26.03.2021 ha provveduto a nominare nella persona dell'avv. Maurizio Ricci, il quale ha fissato il primo accesso all'immobile pignorato nel giorno 23.04.2021 alle ore 15:30.

Alla presenza del Custode Giudiziario e dei convenuti in data 23.04.2021 (come riportato nel verbale di I accesso e sopralluogo in allegato), la sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali all'interno dell'unità immobiliare pignorata eseguendo oltre il rilievo architettonico della costruzione e fotografico dell'intero bene, ha provveduto a verificare le condizioni generali e la consistenza del bene oggetto dell'esecuzione; il tutto al fine di poter fornire ed avere un quadro completo ed attuale dello stato dei luoghi.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta riferisce al Custode Giudiziario, che riporta nel verbale di I accesso, la non corrispondenza tra le planimetrie catastali della particella n. 159 oggetto di espropriazione e l'abitazione rilevata.

Confrontando lo stato attuale dell'immobile pignorato, pat.lla n.159 (*Allegato 5*) e la planimetria catastale aggiornata al 04/11/2015 (*Allegato 4*) si rileva che manca un aggiornamento catastale in quanto nell'immobile pignorato sono state apportate delle modifiche rilevanti come: apertura di vani in muri portanti per collegare la part.lla n. 159 con la part.lla n. 160, modifica delle altezze nel piano sottotetto e spostamento e realizzazioni di tramezzi interni, opere queste realizzate senza alcun titolo autorizzativo in piena difformità delle norme urbanistiche- edilizie, catastali e sismiche vigenti.

Infatti, la sottoscritta non sviluppò la valutazione estimativa in quanto non si poteva valutare la **part.lla n. 159** (oggetto di espropriazione) **distinta e autonoma dalla part.lla 160 in quanto erano state rese comunicanti con l'apertura di tre vani-porta.**

La sottoscritta tiene a precisare

- che le parti coinvolte nel procedimento esecutivo sono:

Parte	Tipo	Avvocato
	Creditore Procedente	Rappresentata dall'Avv.
	Debitore	-
	Debitore	-



	Terzo occupante	
--	-----------------	--

- e che dai sopralluoghi effettuati, l'immobile pignorato risulta abitato dalla sig.ra [redacted] e pertanto non risulta libero da persone e cose.

2. QUESITO POSTO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO NELL'UDIENZA DEL 29/11/2021:

Dal verbale dell'udienza del 29/11/2021 dal verbale si legge il quesito posto dal Giudice dell'esecuzione che dispone: "Il G.E. viste le note del creditore procedente, dispone che l'esperta proceda alla stima del bene, verificando la possibilità di sanatoria dell'immobile quantificandone i costi. Provveda, altresì, a quantificare i costi di una eventuale regolarizzazione catastale.

3. RISPOSTA AL QUESITO, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E STIMA DELL'IMMOBILE

a) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

a) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) alla via Vicinato nn. 8-10 censito al NCEU al foglio 5 con la particella 159 sub 1, Classe 2, Cat A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 3 vani, piano terra, Rendita Catastale Euro 117,75 e con la particella 159 sub 2, Classe 2, Cat A/4 consistenza 3 vani, Piano Primo e Secondo, Rendita Catastale Euro 117,75 intestati in regime di comunione legale dei beni ai coniugi [redacted]

I beni pignorati, di cui alla presente procedura esecutiva, appartenenti ai coniugi [redacted] sono stati acquistati in forza di atto di compravendita del 06.12.2004 Rep. 136911 ai rogiti del Notaio [redacted], atto che risulta trascritto il 09/12/2004 ai nn. 23242/17716.

La vendita avveniva da potere di [redacted] ed aveva ad oggetto un unico immobile costituito da P.T./1°/2° in via Vicinato censita con la particella 159 Cat. A/4, vani 5.

Il fabbricato pignorato, distante circa 50 m dal centro di Pago del Vallo di Lauro, è un'unità immobiliare a schiera ubicato lungo Via Vicinato, confinante con tre edifici censiti al foglio 5 con le part.lla 158-160-161 di cui la part.lla n. 160 risulta anch'essa di proprietà dei sigg. [redacted]

La sottoscritta ritiene che per vendere l'immobile pignorato, identificato catastalmente con la part.lla 159, si devono effettuare dei lavori di chiusura di tre vani- porta comunicanti con la [redacted]

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it



part.lla n. 160, in modo da poter vendere l'immobile con part.lla n. 159 in un unico lotto che non è possibile suddividerlo in più lotti.

L'immobile pignorato è servito da due ingressi, posti al piano terra, che si aprono sulla facciata principale, unico prospetto visibile dalla strada via Vicinato.

Il primo ingresso è caratterizzato da un portoncino ad un'anta in ferro preverniciato che immette sulla rampa di scala che porta al primo piano. Il secondo ingresso è caratterizzato da una porta finestra a due ante in ferro preverniciato con infisso in alluminio bianco.

I cespiti sub 1 e sub 2 di cui alla presente procedura esecutiva, si sviluppano su tre livelli ed attualmente, sono costituiti al piano terra da ingresso, cucina, bagno, disimpegno e deposito; al primo piano da soggiorno, camera, disimpegno e bagno; al secondo piano (sottotetto) da 2 locali depositi e un corridoio.

I tre livelli sono raggiungibili con due scale ad L a doppia rampe situate sulla stessa verticale ad ovest lungo il lato corto dell'immobile.

Dai sopralluoghi effettuati, l'immobile pignorato, attualmente, risulta abitato dalla sig.ra e pertanto non risulta libero da persone e cose.

b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

L'immobile pignorato, censito con la part.lla n. 159 del foglio 5 ricade nel vigente Programma di Fabbricazione in Zona "A" "Risanamento e Trasformazione" con i seguenti indici e parametri: parcheggi pubblici 70 mq; totali attrezzature 70 mq; strade 930 mq % (*Allegato 6*).

Il fabbricato oggetto della presente procedura, rientra tra quelli realizzati ante 1942 e agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pago del Vallo di Lauro "non sono disponibili Concessioni Edilizie, abusi comunicati e rilevati, sanatorie concesse né oneri di urbanizzazione ancora a pagarsi"; pertanto l'Ufficio Tecnico non ha potuto fornire alla sottoscritta la documentazione grafica - amministrativa necessaria per l'espletamento dell'incarico conferitole in quanto, nonostante le ricerche, non è stata rinvenuta alcuna documentazione circa autorizzazioni o concessioni amministrative né tantomeno su eventuale dichiarazioni di agibilità (*Allegato 7*).

Confrontando lo stato attuale dell'immobile pignorato (*Allegato 5*) e la planimetria catastale aggiornata al 04/11/2015 (*Allegato 4*) si rileva che manca un aggiornamento catastale in quanto nell'immobile pignorato sono state apportate delle modifiche rilevanti come: apertura di tre vani-porta in muri portanti per collegare la part.lla n. 159 con la part.lla n. 160, modifica delle altezze nel piano sottotetto e spostamento e realizzazioni di tramezzi interni, opere queste realizzate senza alcun titolo autorizzativo in piena difformità delle norme urbanistiche- edilizie, catastali e sismiche vigenti.

In dettaglio i lavori eseguiti in assenza di Permesso a costruire e autorizzazioni del Genio Civile sono:

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.veneziana@archiworldpec.it
e-mail: gelso.veneziana@libero.it



- 1) apertura di un vano-porta in **muratura portante** sul pianerottolo intermedio della scala che porta al primo piano;
- 2) apertura di un vano-porta in **muratura portante** al primo piano per collegare il soggiorno della part.IIa 159 con la scala e la cucina della part.IIa n. 160 al primo piano;
- 3) apertura di un vano-porta in **muratura portante** al piano sottotetto per collegare il sottotetto della part.IIa 159 con il sottotetto della part.IIa n. 160;
- 4) realizzazioni di tramezzature ex novo nel piano sottotetto;
- 5) Aumento dell'altezza di copertura sul lato sud e diminuzione dell'altezza di copertura sul fronte strada , cambiando il verso della pendenza del solaio di copertura in latero-cemento.

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, la sottoscritta ha computato il Volume del piano sottotetto Vcr:

$$V_{cr} = 83,89 \text{ mc} \quad \text{con } H_{\text{media}} = 2,17 \text{ m}$$

Calcolando il Volume (Vcc) del piano sottotetto dalle planimetrie catastali aggiornate al 04/11/2015 i ha:

$$V_{cr} = 87,76 \text{ mc} \quad \text{con } H_{\text{media}} = 2,27 \text{ m}$$

Dal confronto dei valori dei volumi calcolati, si evince che le modifiche delle altezze del piano sottotetto (eseguite senza alcuna autorizzazione) hanno realizzato un volume inferiore a quello preesistente calcolato dalle sole planimetrie catastali.

La sottoscritta, ribadisce che, per le difformità urbanistiche, innanzi descritte, né al Genio Civile è stata presentata richiesta di autorizzazione (ante i lavori e in sanatoria) ad eseguire i lavori strutturali e né al Comune di Pago del Vallo di Lauro risulta presentata alcuna richiesta di Permesso di Costruire ante i lavori di ristrutturazione e né una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Pertanto per sanare le difformità urbanistiche – edilizie la spesa stimata è la seguente:

Per deposito al Genio Civile di Avellino:

Per il deposito strutturale all'Ufficio del Ufficio Regionale Genio Civile di Avellino	80,00 €	5 marche da bollo da 16,00 €
Per richiedere l'Autorizzazione sismica in Sanatoria	600,00 €	Autorizzazione sismica in sanatoria
Per la redazione del grafico tecnico-strutturale + il calcolo strutturale	2.500,00 €	
Totale	3.180,00	



Per deposito al Comune di Pago del Vallo di Lauro:

Redazione grafici progettuali per richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria	1.600,00 €
Ammenda (Zona A)	516,00 €
Sanzione calcolata sull'entità dell'abuso	1.781,70 €
Diritti di segreteria	154,64 €
2 marche	32,00 €
Totale	4.084,34 €

c) *Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati*

La proprietà dei sigg. _____ si estende anche sulla part.lla n. 160; infatti gli ambienti abitativi della part.lla n. 159 si sviluppano e si completano con gli ambienti della part.lla n. 160.

Nello specifico:

il piano Terra della part.lla n.159 comprende ingresso, cucina, bagno e locale adibito a deposito e tale piano non comunica con gli ambienti della part.lla n. 160;

il primo piano della part.lla n. 159 comprende un soggiorno, camera , disimpegno e bagno e tale piano comprende la cucina che ricade nella part.lla n.160;

il secondo piano della part.lla n. 159 comprende locali adibiti a depositi di cui uno che si affaccia su un ampio terrazzo, ricade nella part.lla n. 160.

La sottoscritta dallo studio delle planimetrie catastali e dagli atti notarili di compravendita ha dedotto che in origine le part.lle nn.159 e 160 erano particelle autonome, distinte e non comunicanti, ma successivamente (evento non databile per carenza di documentazione autorizzativa) con l'apertura di vani-porta interni, realizzati al primo piano e al piano sottotetto sono state rese comunicanti le part.lle nn.159 e 160 ampliando l'abitazione.

In conclusione l'abitazione di proprietà dei sigg. I _____ , attualmente abitata dalla sig.ra _____ , sebbene catastalmente è identificata da due part.lle nn.159 e 160 distinte ed autonome, di fatto è un'unica abitazione.

La sottoscritta ritiene che per vendere l'immobile pignorato, identificato catastalmente con la part.lla 159, si devono effettuare dei lavori di chiusura di tre vani- porta comunicanti con la part.lla n. 160, in modo da poter rendere l'immobile con part.lla n. 159 indipendente dalla part.lla 160. In questo modo l'immobile pignorato identificato con la part.lla 159 va venduto in un unico lotto e non è possibile suddividerlo in più lotti.



Per la stima dei lavori designati a farsi per rendere indipendente l'immobile pignorato con part.lla 159 dalla part.lla 160 si rimanda al Computo Metrico Estimativo in allegato (*Allegato 10*) il cui importo complessivo ammonta a circa :

Euro 6.097,93

Per sanare le difformità catastali il tecnico deve compilare il DOCFA per variazione catastale ed inviarlo telematicamente all'Agenzia delle Entrate.

Variatione scheda catastale	50,00 €
Onorario del tecnico incaricato al netto di spese ed oneri di IVA e Cassa	800,00 €
Totale	850,00 €

La relativa spesa ammonta a circa **Euro 850,00**

d) RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare a schiera sita nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) alla via Vicinato n. 8-10, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pago del Vallo di Lauro al foglio 5, p.lla 159 sub 1 cat. A/4 , vani 3 e sub 2 cat. A/4, vani 3.

d.1) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE - TIPOLOGIA

L'immobile pignorato, identificato catastalmente con la part.lla n. 159, è sito nel Comune di Pago del Vallo di Lauro ed è inserito nel contesto urbano più antico del paese.

Il fabbricato è un'unità immobiliare a schiera ubicata lungo un vicioletto cieco largo circa 4 m di Via Vicinato. Confina con tre edifici censiti al foglio 5 con le part.lle 158-160-161 di cui la part.lla n. 160 risulta anch'essa di proprietà dei sigg.

Date le misure del vicioletto, il transito veicolare per raggiungere l'immobile pignorato non è agevole in quanto non si possono effettuare manovre di ritorno diverse dalla retromarcia.

Gli edifici che si sviluppano lungo via Vicinato lungo il vicioletto cieco, non presentano alcuna caratteristica di particolare pregio architettonico, storico, artistico ed urbanistico in quanto la maggior parte di essi presentano finiture normali di tipo economiche mentre altri presentano gravi segni di degrado per carenza di manutenzione.

Il fabbricato dista circa 50 m dal centro di Pago del Vallo di Lauro e circa 600 m dalla strada statale 403.



La zona è provvista di fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete telefonica, pubblica illuminazione; mancano parcheggi e spazi verdi attrezzati.

L'area di parcheggio più vicina dista circa 50 m.

Gli spazi di sosta si trovano lungo Via Vicinato che è un strada a senso unico.

L'area di verde attrezzata più vicina all'immobile pignorato si trova alla frazione Pernosano che dista circa 700 m.

Al piano terra dell'immobile pignorato attraverso un portoncino di ferro preverniciato si accede ad un piccolo ingresso alla cui sinistra si trova la cucina, il bagno, il disimpegno e il locale adibito a deposito.

Dal piccolo ingresso attraverso due rampe di un scala ad L si arriva al primo piano nel disimpegno da cui si accede al bagno posto di fronte alla rampa di scala, alla camera e al soggiorno poste a sinistra del disimpegno.

Attraversato il soggiorno, si accede ad un'altra scala ad L (adiacente alla parete del soggiorno e posizionata sulla verticale della scala all'ingresso) che porta al piano sottotetto.

La porta di accesso al piano sottotetto si apre su di un corridoio da cui si può accedere a due locali adibiti a deposito.

Il solaio di copertura del piano sottotetto è in latero-cemento e presenta una pendenza che consente il deflusso dell'acqua piovana verso il vicoletto cieco di Via Vicinato.

Il pino sottotetto non è abitabile perché presenta altezza media minima pari a 2,17 quindi inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,55.

d.2) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Le dimensioni utili nette dei vani abitativi sono elencati nella tabella seguente:

	VANO	Sua. [m ²]	Snr. [m ²]
Piano Terra	deposito	15,28	-
	disimpegno	1,78	-
	bagno	1,53	-
	cucina	10,08	-
	ingresso	0,84	-
	scala	-	4,21
Piano Primo	camera	11,72	-
	soggiorno	9,70	-
	disimpegno	2,55	-
	bagno	2,96	-
	balcone	-	4,11
	scala al 1° piano	-	1,82
	scala al piano sottotetto	-	4,28
	corridoio	4,89	-

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 – 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it



Piano Sottotetto	deposito	5,67	5,80
	deposito	6,07	9,00
	balcone	-	5,67
	scala	-	1,85
Totali		73,07	36,74

Tabella 1 Superficie Netta dell'abitazione

d.3) CARATTERISTICHE STRUTTURALI

La classe sismica del Comune di Pago del Vallo di Lauro è la ZONA 2 (sismicità media)

La struttura portante è in muratura di tufo di forma rettangolare e si sviluppa su tre livelli: Piano Terra, Primo Piano e Piano Sottotetto.

I tramezzi sono realizzati con elementi laterizi.

I solai sono in latero- cemento.

Dall'analisi visiva dello stato dei luoghi si è rilevata la presenza di due fenomeni di infiltrazioni di acqua:

- Il primo fenomeno infiltrativo tutt'ora in atto, interessa il soffitto del bagno al piano terra (*Allegato 1 - foto 7*);
- Il secondo fenomeno infiltrativo tutt'ora in atto, interessa il solaio di copertura dove sul pavimento è ben visibili l'acqua piovana (*Allegato 1 - foto 28*).

Gli edifici esistenti in **muratura** sono spesso caratterizzati da **incertezze** relativamente alla tipologia di materiale impiegato, alla morfologia interna delle murature, al grado di connessione fra gli elementi strutturali. A queste incertezze si aggiunge la mancanza di documentazione grafica su eventuali interventi di **trasformazione, riparazione e consolidamento** eseguiti in passato, senza alcuna autorizzazione. Per questo motivo la **Circolare 2019** riporta delle utili indicazioni sulle modalità di esecuzione di prove e indagini per gli edifici esistenti in muratura. Data la grande varietà di **tecniche costruttive e materiali** impiegati per le costruzioni in muratura, il rilievo del fabbricato riveste un ruolo fondamentale. Il rilievo si sostanzia nell'esecuzione di **indagini** classificate in tre livelli di approfondimento crescente: indagini **limitate, estese o esaustive**. Le indagini completano le informazioni ottenute dal rilievo geometrico delle superfici esterne degli elementi strutturali (piante, prospetti, sezioni etc.). I tre livelli di indagine prescritti dalla **Circolare 2019** per gli edifici in muratura sono:

a) Indagini limitate

Si tratta di indagini di tipo **visivo**, eseguite rimuovendo un'adeguata superficie di intonaco al fine di esaminare la tipologia di muratura presente. Le indagini limitate servono a verificare:

- il grado di **ammorsamento** fra le murature ortogonali;
- le zone di appoggi dei **solai**, il **collegamento** fra solai e pareti e l'eventuale presenza di **cordoli** di piano;



- la presenza di **architravi** strutturalmente efficienti al di sopra delle aperture;
- la presenza di eventuali **catene** messe in opera per eliminare la spinta di archi e volte o per impedire il ribaltamento fuori piano della parete;
- presenza di elementi, anche non strutturali, ad elevata vulnerabilità;

Lo scopo delle prove limitate sarà quello di individuare:

- forma e dimensione dei blocchi;
- compattezza della malta, da valutare qualitativamente, prelevando un piccolo campione a 5-6 cm di profondità.

Per verificare il grado di **ammorsamento** fra pareti ortogonali è sufficiente **rimuovere** l'intonaco per una superficie pari a 1 metro x 1 metro in corrispondenza dei cantonali. La spicconatura eseguita sarà utile anche per esaminare la tipologia di muratura presente e indagare se la muratura è a un **paramento**, a due o più paramenti, con o senza riempimento a sacco, se i due paramenti presentano collegamenti trasversali, se la muratura è eseguita in mattoni o in pietra, regolare o irregolare.

Le prove limitate per la caratterizzazione meccanica delle murature si limitano ad un esame visivo delle superfici, senza eseguire nessun tipo di prova sperimentale in sito. Per eseguire prove limitate è possibile utilizzare la stessa rimozione locale di intonaco eseguita per le indagini limitate. Le prove hanno lo scopo di individuare la tipologia di muratura al fine dell'assegnazione delle caratteristiche meccaniche.

b) Indagini estese

- Sono uguali alle indagini limitate, con la differenza che vanno estese in maniera sistematica a **tutto il fabbricato**. La Normativa Tecnica non fissa un numero minimo di saggi, spetta quindi al progettista valutare il **numero sufficiente** di saggi da eseguire per le indagini **estese**.

Le prove estese per la caratterizzazione meccanica delle murature consistono in esami visivi **diffusi e sistematici**, sia in superficie sia nello spessore murario, eseguiti anche mediante **endoscopie** e accompagnati dall'**analisi delle malte** ed eventualmente dei mattoni o blocchi.

c) Indagini esaustive

- Sono le stesse indagini del punto precedente, ma estese ad un punto tale che sia chiara la morfologia e qualità della muratura sia all'esterno che nello spessore murario.

Le prove esaustive per la caratterizzazione meccanica delle murature richiedono tutte le prove della categoria precedente (prove estese) e in aggiunta **prove dirette** sui materiali per la caratterizzazione meccanica. Le prove possono essere eseguite in situ oppure su campioni indisturbati di muratura prelevati in situ.

Per quanto su esposto si evince che dall'analisi solo visiva dello stato dei luoghi, dal rilievo geometrico e dall'analisi storica-critica per ricostruire il processo di realizzazione e le



successive modificazioni subite nel tempo dalla costruzione, nonché gli eventi che l'hanno interessata, la sottoscritta non può fornire una corretta individuazione del sistema strutturale e del suo stato di sollecitazione in quanto l'apertura di vani e la modifica delle altezze e la realizzazione di nuove tramezzature senza alcuna autorizzazione sismica e verifica strutturale possono aver potuto alterare l'assetto statico dell'intera costruzione.

Secondo la normativa vigente, di una costruzione esistente in zona sismica, ai fini di una corretta individuazione del sistema strutturale e dello stato di sollecitazione e delle caratteristiche dei materiali e del loro degrado è opportuno effettuare la valutazione di sicurezza per poi elaborare un eventuale progetto di adeguamento cioè interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, conseguendo i livelli di sicurezza fissati al capitolo 8 del D.M. del 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e dalla Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 21 gennaio 2019 n.7 "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018".

Per quanto su esposto, per redigere la relazione di valutazione della sicurezza di una costruzione esistente si devono eseguire prove in situ direttamente sulle strutture, private degli strati di intonaco oppure su campioni indisturbati di muratura prelevati in situ e analizzati in laboratori.

Pertanto lo stato delle strutture è da ritenersi mediocre.

d.4) CARATTERISTICHE DI FINITURA

Il fabbricato pignorato, distante circa 50 m dal centro di Pago del Vallo di Lauro, è un'unità immobiliare a schiera ubicato lungo il vicoletto cieco di Via Vicinato, confinante con tre edifici censiti al foglio 5 con le part.lle 158-160-161 di cui la part.lla n. 160 risulta anch'essa di proprietà dei sigg.

Il prospetto principale, unico prospetto visibile dalla strada via Vicinato, intonacato e pitturato in tinta chiara, si presenta in condizioni di degrado per mancanza di manutenzione (*Allegato 1 foto 2-5*). La facciata presenta uno zoccolo di base rivestito con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone scuro su cui sono ben evidenti segni di degrado dovuti all'umidità di risalita e alla mancata manutenzione, come il distacco di parte dell'intonaco in prossimità della porta-finestra al piano terra. Il balcone del piano sottotetto più largo del balcone sottostate presenta evidenti segni di degrado che si notano già in superficie, come pezzi di intonaco distaccati.

L'immobile è caratterizzato:

- al **piano terra** da un ingresso, da una porta-finestra e da una finestra

Il primo ingresso è caratterizzato da un portoncino ad un'anta in ferro preverniciato che immette sulla rampa di scala che porta al primo piano. La porta-finestra è caratterizzata da persiana in ferro preverniciato che immette nel locale-deposito adiacente alla cucina.



La finestra a due ante (100x160 cm) del locale cucina, ha la persiana in ferro preverniciato e l'infisso in alluminio bianco.

La finestra ad un'anta (60x60 cm) del locale-deposito ha l'infisso in alluminio bianco.

Il prospetto sul lato nord, che si affaccia sul fondo del vicino identificato catastalmente con la particella 161, presenta una finestra (luce) (60x60 cm) con infisso in alluminio bianco posta a 2.50 dal pavimento del piano terra.

- al **primo piano** da tre porta-finestre (120x240 cm) con persiane avvolgibili in Pvc e infissi in alluminio bianco che si aprono su un balcone largo 60 cm e lungo 680 cm;
- al **piano sottotetto** da due finestre (60x60 cm) con infisso in alluminio bianco che si affaccia su un balcone largo 80 cm e lungo 680 cm;
Il prospetto sul lato nord, che si affaccia sul fondo del vicino identificato catastalmente con la particella 161, presenta due finestre (luci) (60x60 cm) con infisso in alluminio bianco poste a 2.18 dal pavimento del piano sottotetto.

All'interno dell'immobile, **al piano terra**, da quanto è stato osservato in sede di sopralluogo, il locale cucina – pranzo, il disimpegno, il bagno, il deposito e l'ingresso dal portoncino di ferro preverniciato, presentano differenti pavimenti in gres porcellanato, eintonaci tinteggiati in buone condizioni.

La cucina-pranzo e il bagno presentano anche il rivestimento di piastrelle in gres porcellanato in buono stato. (*Allegato 1- foto da 3 a 10*).

I pezzi igienico-sanitari: lavabo, vaso, del tipo comune, di colore bianco.

Il soffitto del bagno nella parte più bassa, al di sotto della rampa della scala d'ingresso, presenta, al di sopra del rivestimento di piastrelle, macchie di umidità che fanno pensare ad infiltrazioni provenienti dalla particella 160 ad esso adiacente (*Allegato 1- foto 7*);

La scala che dal portoncino d'ingresso porta al primo piano è rivestita in marmo bianco con venature grigie del tipo economico.

Al primo piano la camera, il soggiorno, il bagno, il disimpegno presentano differenti pavimenti in gres porcellanato, eintonaci tinteggiati in buone condizioni.

La scala che dal primo piano porta al piano sottotetto è rivestita con piastrelle in gres porcellanato finto cotto.

Il bagno presenta anche il rivestimento di piastrelle in gres porcellanato in buono stato.

I pezzi igienico-sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia del tipo comune, di colore bianco.

Al piano sottotetto tutti gli ambienti presentano lo stesso pavimento in gres porcellanato finto cotto, le pareti intonacate e non tinteggiate.

Si precisa che tutti gli ambienti dell'immobile pignorato incluso il bagno al primo piano sono dotati di finestre e quindi di illuminazione e ventilazione naturale fatta eccezione del bagno al piano terra che è senza finestra e non è dotato di impianto di aspirazione meccanica.

Le porte interne ad un battente sono di legno tamburato del tipo economico.

Gli infissi in ferro preverniciato e quelli in alluminio non sono a taglio termico.

Lo stato delle finiture è da ritenersi mediocre.



d.5) DOTAZIONE DI IMPIANTI

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia ed allacciato alla rete comunale.
 - l'impianto elettrico è sottotraccia.
- l'impianto di riscaldamento a radiatori è autonomo ed è presente al primo piano e al piano sottotetto. Il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento, ed nel locale-cucina c'è un camino aperto.

Da quanto su descritto lo stato degli impianti è mediocre.

d.6) DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile non presenta dotazioni condominiali.

d.7) CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico. I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati: metodo diretto e metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un criterio di stima diretto.

Per applicare tale metodo si deve individuare il valore medio unitario di riferimento (V_m), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il V_m sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (δ Δ Ω) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il valore unitario (V_u) dell'immobile:

$$V_u = V_m \times \delta \Delta \Omega$$

V_m = Valore medio unitario di riferimento

Δ = Coefficiente correttivo relativo

δ = coefficiente correttivo relativo alla zona

Ω = coefficiente correttivo relativo



all'edificio

all'unità immobiliare

Successivamente bisognerà calcolare la superficie commerciale complessiva (S_c), che è data dalla somma della superficie lorda (S_p) (del cespite da stimare) e delle superfici accessorie (cantina, scala, cortile ecc.), anch'esse corrette con opportuni coefficienti.

$$S_c = S_p + \sum (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della
proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Si precisa che la superficie lorda dell'immobile S_p è la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Il valore "Va" del bene oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$V_a = V_u \times S_c$$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle, riportate in "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello.

D.8) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE CON LA PART.LLA N. 159.

E' stata effettuata la valutazione dell'immobile in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO: unità immobiliare a schiera sita nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) alla via Vicinato n. 8-10, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pago del Vallo di Lauro al foglio 5, p.lla 159 sub 1 cat. A/4 , vani 3 e sub 2 cat. A/4, vani 3.

Calcolo della superficie commerciale complessiva $S_c = S_p + \sum (K_n \times S_n)$

La superficie della proprietà risultata dal rilievo è: $S_p = 77,76$ mq

Le superficie accessorie sono date:

Sup. scala $S_{n1} = 11,74$ mq

Sup. balconi $S_{n2} = 9,78$ mq

Sup. piano sottotetto non abitabile $S_{n3} = 38,13$ mq



Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

<i>Coeff. correttivo scala</i>	Kn1 = 0,40
<i>Coeff. correttivo balconi</i>	Kn2 = 0,25
<i>Coeff. correttivo piano sottotetto</i>	Kn3 = 0,75

$$Sc = 77,76 + [(11,74 \times 0,40) + (9,78 \times 0,25) + (38,13 \times 0,75)] = 77,76 + 4,70 + 2,44 + 28,60 = 113,50 \text{ mq}$$

Indagine di Mercato Immobiliare

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Pago del Vallo di Lauro (AV). Pertanto le fonti di informazioni sono:

- **Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio di Avellino**

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito come zona B1 – Centrale/CENTRO ABITATO, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero tipologie di abitazioni di tipo economico normale sono stimati per un valore che va da un minimo di 540 €/mq ad un massimo di 690 €/mq. In questo caso, considerato la tipologia del fabbricato e le caratteristiche dello stesso, si ritiene che il giusto valore di mercato da considerare, indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia un valore medio di circa **615 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.

- **Sito internet "Borsino immobiliare"**

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito come zona centrale, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero tipologie di abitazioni in stabili di 2° fascia, sono stimati per un valore medio di circa **566 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



- **Sito internet "Requot.com"**

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito come zona centrale, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero tipologie di abitazioni di tipo economico, sono stimati per un valore medio di circa **594 €/mq.**

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.

Confronto dei risultati

Il valore ottenuto dall'indagine di mercato eseguita sull' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio di Avellino, (615 €/mq), sul sito internet "Borsino immobiliare.it" (566 €/mq) e sul sito internet "Requot.com" (594 €/mq) per immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto della procedura, hanno dato valori che differiscono poco fra loro.

A questo punto si procede ad eseguire una media aritmetica tra i valori trovati:

$$V_m = (615 + 566 + 594) \text{ €/mq} / 3 = 591,67 \text{ €/mq} \text{ quindi :}$$

Valore medio è $V_m = 591,70 \text{ €/mq}$

Come già precedentemente specificato, si precisa però che tale valore di riferimento deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile e dello stato conservativo in cui esso verte, per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.

Tale valore, quindi, andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, partendo dalla zona per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne.

Individuazione dei coefficienti $\delta \Delta \Omega$

I coefficienti utilizzati, di seguito riportati, sono tratti dal libro di Graziano Castello "STIMA DEI BENI RESIDENZIALI" e sono frutto di una elaborazione statistica.

Coefficiente correttivo relativo alla zona

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it



<i>Caratteristiche posizionali</i>	$\delta_1 = 1,00$
<i>Caratteristiche funzionali</i>	$\delta_2 = 0,99$
<i>Caratteristiche estetiche</i>	$\delta_3 = 0,98$

$$\delta = (1,00 \times 0,99 \times 0,98) = 0,97$$

<u>Coefficiente correttivo relativo dell'edificio</u>	
<i>Caratteristiche funzionali</i>	$\Delta_1 = 1,00$
<i>Caratteristiche estetiche</i>	$\Delta_2 = 0,99$
<i>Caratteristiche sociali</i>	$\Delta_3 = 1,00$
<i>Caratteristiche di conservazione</i>	$\Delta_4 = 0,99$

$$\Delta = (1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,99) = 0,98$$

<u>Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare</u>	
<i>Caratteristiche funzionali</i>	$\Omega_1 = 0,98$
<i>Caratteristiche estetiche</i>	$\Omega_2 = 1,00$
<i>Caratteristiche posizionali</i>	$\Omega_3 = 0,98$
<i>Caratteristiche dimensionali</i>	$\Omega_4 = 0,99$
<i>Caratteristiche di conservazione</i>	$\Omega_5 = 0,99$

$$\Omega = (0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,99 \times 0,99) = 0,94$$

Determinazione del Valore Unitario $V_u = V_m \times \delta \times \Delta \times \Omega$

$$V_u = 591,67 \text{ €/mq} \times 0,97 \times 0,98 \times 0,94 = 528,69 \text{ €/mq}$$

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE $V_a = V_u \times S_c$

$$V_a = 528,69 \text{ €/mq} \times 113,50 \text{ mq} = 60.006,31 \text{ €/mq}$$

si arrotonda a 60.000,00 €/mq

importo in lettere (sessantamila/00 Euro)

Riepilogo delle spese:

1. Spese a carico dell'acquirente:

arch. Gelsomina Venezia
 via Principe Lancellotti, 149 – 83023 Lauro (AV)-
 tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
 PEC: gelsomina.veneziana@archiworldpec.it
 e-mail: gelso.veneziana@libero.it



- a) La stima dei lavori designati a farsi per rendere indipendente l'immobile pignorato con part.lla 159 dalla part.lla 160 ammonta ad

Euro 6.097,93

- b) per sanare le difformità urbanistico- catastali:
- o La stima per sanare le difformità al Genio Civile di Avellino ammonta a circa **Euro 3.180,00.**
 - o La stima per sanare le difformità urbanistico ammonta a circa **Euro 4.084,34**
 - o La stima per sanare le difformità catastali ammonta a circa **Euro 850,00.**

Le spese stimate a carico dell'acquirente sono state stimate al netto delle spese per le indagini da farsi ai fini di uno studio accurato delle strutture per la redazione del progetto di adeguamento sismico secondo la normativa vigente e al netto di eventuali oneri di IVA e previdenziali.

Si allegano alla presente relazione:

- **All. 1** Documentazione fotografica da foto n. 1 a foto n. 26;
- **All. 2** Visura Catastale;
- **All. 3** Stralcio del foglio n 5 di Mappa Catastale con individuazione della part.lla n. 159 pignorata;
- **All. 4** Planimetrie catastali;
- **All. 5** Grafici di rilievo: pianta piano terra, pianta primo piano; pianta secondo piano e pianta copertura;
- **All. 5a** Grafici di rilievo: pianta primo piano; pianta piano sottotetto e pianta copertura con indicazioni dei vani-parta da murare per rendere la part.lla 159 dalla part.lla 160
- **All. 6** Certificato di destinazione urbanistica
- **All. 7** Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pago del Vallo di Lauro alla richiesta, avanzata dalla sottoscritta, della documentazione grafico-amministrativa depositata al Comune relativa alla part.lla n. 159.
- **All. 8** Verbale del I sopralluogo;
- **All. 9** Documentazione acquisita sui proprietari e gli occupanti dell'immobile pignorato
- **All. 9a** Documentazione acquisita sugli occupanti dell'immobile

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.veneziam@archiworldpec.it
e-mail: gelso.veneziam@libero.it



- All. 10 pignorato
- All. 11 Computo metrico estimativo dei lavori per murare i tre vani-porta
- All. 12 Indagine di mercato immobiliare
- All. 12 Corrispondenza

Con la presente relazione, costituita da ventidue pagine e dodici allegati che costituiscono parte integrante della stessa, la scrivente C.T.U. pur ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito posto dal G.E, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Avellino 21/03/2022

Il C.T.U. arch. Gelsomina Venezia

arch. Gelsomina Venezia
via Principe Lancellotti, 149 - 83023 Lauro (AV)-
tel/fax 0813793350 - cell. 3384495095
PEC: gelsomina.venezia@archiworldpec.it
e-mail: gelso.venezia@libero.it

