



Liquidazione coatta amministrativa N. 212/2022

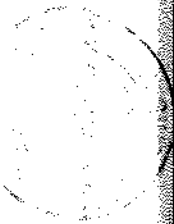
“Coop. Sociale l’Arca Onlus”

STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN BONEMERSE VIA G.MARCONI N.3

DOTT. ING. MARIO FALLONI
Via S. Giuseppe,12-26100 CREMONA
Tel. 0372/411246-Fax. 0372/35064

e-mail: ing.mariofalloni@gmail.com - PEC: mario.falloni@ingpec.eu

Albo Ordine Ingegneri della provincia di Cremona n° 427 (settori: a - civile e ambientale b - industriale)
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona n° 110 – Albo dei Periti presso Tribunale di Cremona
Ex Albo Regionale Collaudatori n° 1506 (a acquedotti, fognature - b edilizia e forniture connesse - h opere stradali - s strutture in c.a.)
Elenco provinciale collaudatori opere strutturali Legge 1086/1971 - Elenco R.F.I dei collaudatori statici di opere Legge 1086/1971
Elenco dei periti Camera arbitrale presso Autorità Vigilanza Lavori Pubblici - Elenco arbitri C.C.I.A.A. di Cremona
Elenco dei professionisti abilitati L. 818/84 - Abilitazione sicurezza impianti D.M. 37/2008 - Abilitazione D.Lgs 81/2008
Esperto tutela paesistico-ambientale attestato R.L. n° 884 – Elenco Certificatori CENED n° 1207



1. Premessa

Il Dott. Alessandro Tantardini, Commissario liquidatore della procedura in epigrafe, ha incaricato lo scrivente per la perizia dei beni immobili siti in Bonemerse, rientranti nella liquidazione coatta amministrativa della Coop. Sociale l'Arca Onlus".

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto Ing. Falloni Mario ha effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti al fine di acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare l'ubicazione del bene in esame, la sua consistenza, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi immobili ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del citato valore di mercato.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione così articolata:

- una parte descrittiva concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, le notizie sulla proprietà e sui dati di consistenza;
- una parte riferita, in particolare, alle indagini ed alla ricerca di mercato effettuate, alla valutazione, oltre alle conclusioni.

2. Presa visione degli immobili

In data 12/09/2022 lo scrivente, unitamente al Dott. Alessandro Tantardini, ha effettuato un primo sopralluogo in via G.Marconi n.3,



Bonemerse (CR), per la presa visione del capannone individuato al foglio 4 mappale 176.

In data 06/10/2022 lo scrivente si è recato nuovamente presso l'immobile di cui trattasi, per verificare la corrispondenza tra gli elaborati di cui al Permesso di costruire in sanatoria N. 32/2016, prot. N. 5068/10/10 del 5/11/2016 e lo stato di fatto.

3. Identificazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un edificio a destinazione produttiva, che sorge in Comune di Bonemerse, Via G.Marconi n° 3 e precisamente un capannone a struttura prefabbricata, con annessi servizi, uffici, locali accessori ed area esterna.

4. Dati catastali

In data 05/10/2022 sono state effettuate le visure catastali aggiornate.

L'unità immobiliare urbana risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

F.4 mapp. 176 SUB.501 via Marconi Guglielmo n. 3 P. T-1 cat. D/7
rendita Euro 3.340,00.

Intestazione: L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS (CF 01137410195) con sede in CREMONA (CR).

E' inoltre annessa la particella del catasto terreni così individuata:

F. 4 mapp. 65 di ett. 00.01.10 RD euro 0,94 RA euro 0,85

con analoga intestazione.

5. Verifica della regolarità catastale

Dopo aver ottenuto dal Dott. Alessandro Tantardini la delega per la richiesta delle planimetrie catastali, è stata scaricata dal Servizio Siser la



scheda dell'unità immobiliare costituente l'edificio.

La planimetria catastale del 28/6/2017 presenta alcune difformità e precisamente:

- presenza di un container spogliatoio/doccia, addossato al magazzino est, che invece non è stato riscontrato in loco;
- diversa conformazione di un vano w.c. nell'angolo nord-ovest, dove si riscontra oggi l'ampliamento verso il sottoscala al fine di ricavare il bagno per disabili (peraltro non completato);
- diversa larghezza del vano posto tra gli uffici e l'ex laboratorio, in quanto attualmente la parete risulta allineata con quella dell'ex centrale termica.

Pertanto si renderà necessario provvedere alla presentazione di planimetria corretta al Catasto fabbricati.

6. Provenienza degli immobili

Gli immobili furono acquistati con atto in data 15/02/2017, rep. N.16365/7552 Notaio Dott. Giovanni Corioni, registrato a Cremona in data 27/02/2017 al n. 2162.

7. Coerenze

L'immobile, in un solo corpo, confina:

a nord: mappale 127;

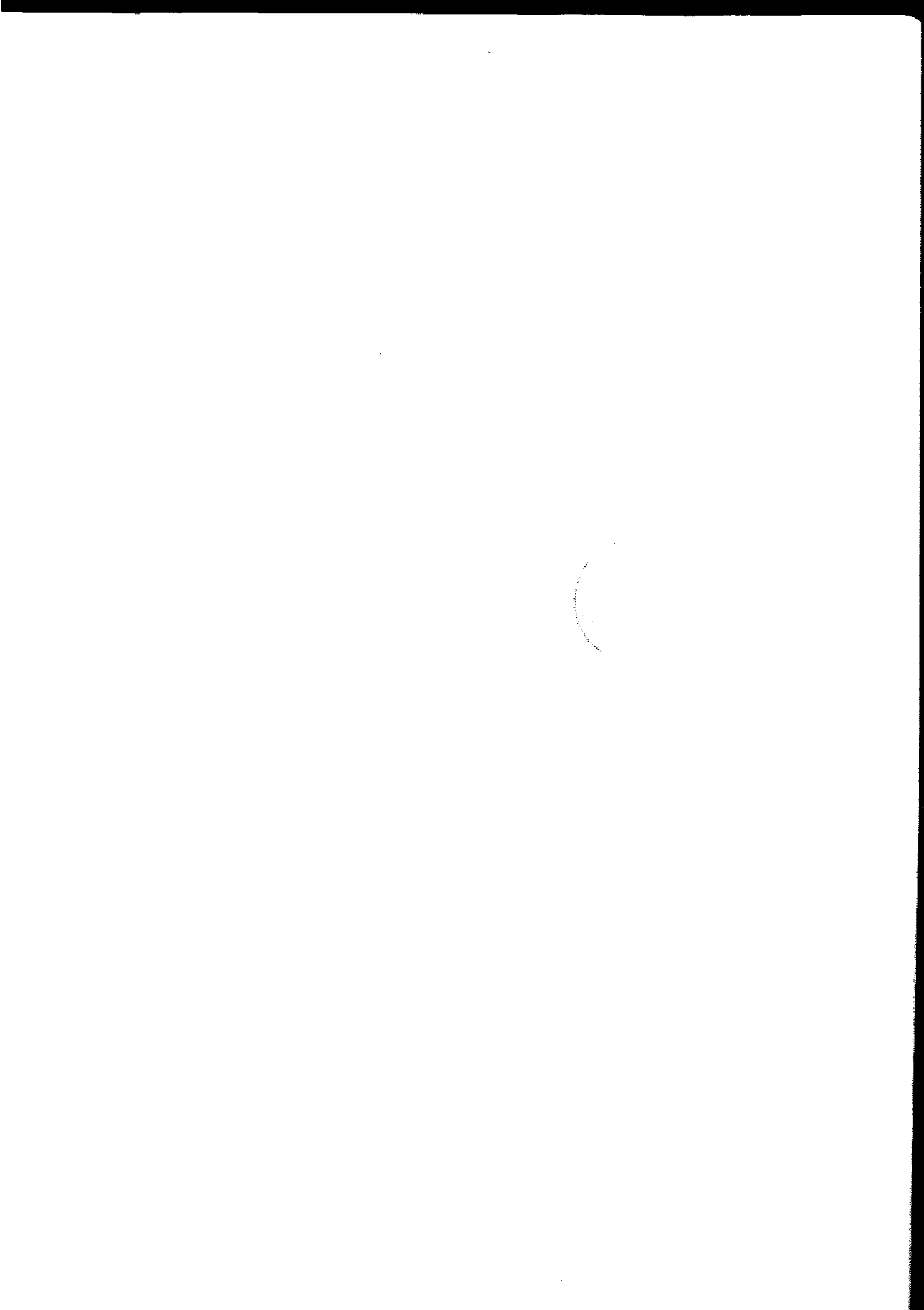
ad est: mappali 177, 247, 234 e 244;

a sud: mappali 210 e 189;

ad ovest: Via Marconi.

8. Caratteristiche estrinseche

Nel corso della visita presso gli immobili del 06/10/2022, sono state



effettuate varie riprese fotografiche dell'edificio.

L'immobile è ubicato nella zona periferica dell'abitato di Bonemerse, in fregio alla via G.Marconi, facente parte di un comparto destinato ad insediamenti produttivi e residenziali.

9. Caratteristiche intrinseche

Il capannone principale presenta struttura prefabbricata in c.a., a pianta rettangolare.

Nella parte anteriore si individua la zona ufficio/spogliatoi/servizi (a piano terra) e la sala esposizione (al primo piano). La parte centrale è costituita dal locale già destinato a laboratorio, mentre all'estremità est dell'edificio si trovano alcuni locali accessori (depositi e magazzino).

L'altezza utile del laboratorio (delimitata da un controsoffitto) risulta di m 4, mentre quella degli uffici a piano terra è di m 2,60 e quella del primo piano di m 2,74.

La pavimentazione è in piastrelle di materiale ceramico, che però presenta delle discontinuità in corrispondenza di tratti di demolizione di pareti.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro e sono dotati di inferriate esterne di protezione.

Gli infissi degli uffici sono invece in legno con vetro semplice e dotate di tende interne oscuranti.

Un corpo accessorio di minore altezza è stato realizzato tra la parete sud del capannone ed il confine con altre proprietà. La copertura di tale magazzino presenta una struttura in legno in precarie condizioni, con superiori lastre traslucide e pannelli in lamiera.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici e termico, non sono state





prodotte le relative dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte.

L'impianto termico degli uffici è comunque costituito da pompe di calore con unità esterna posta accanto alla palazzina, verso strada, ed unità interne a ventilconvettori.

Il capannone è invece privo di riscaldamento.

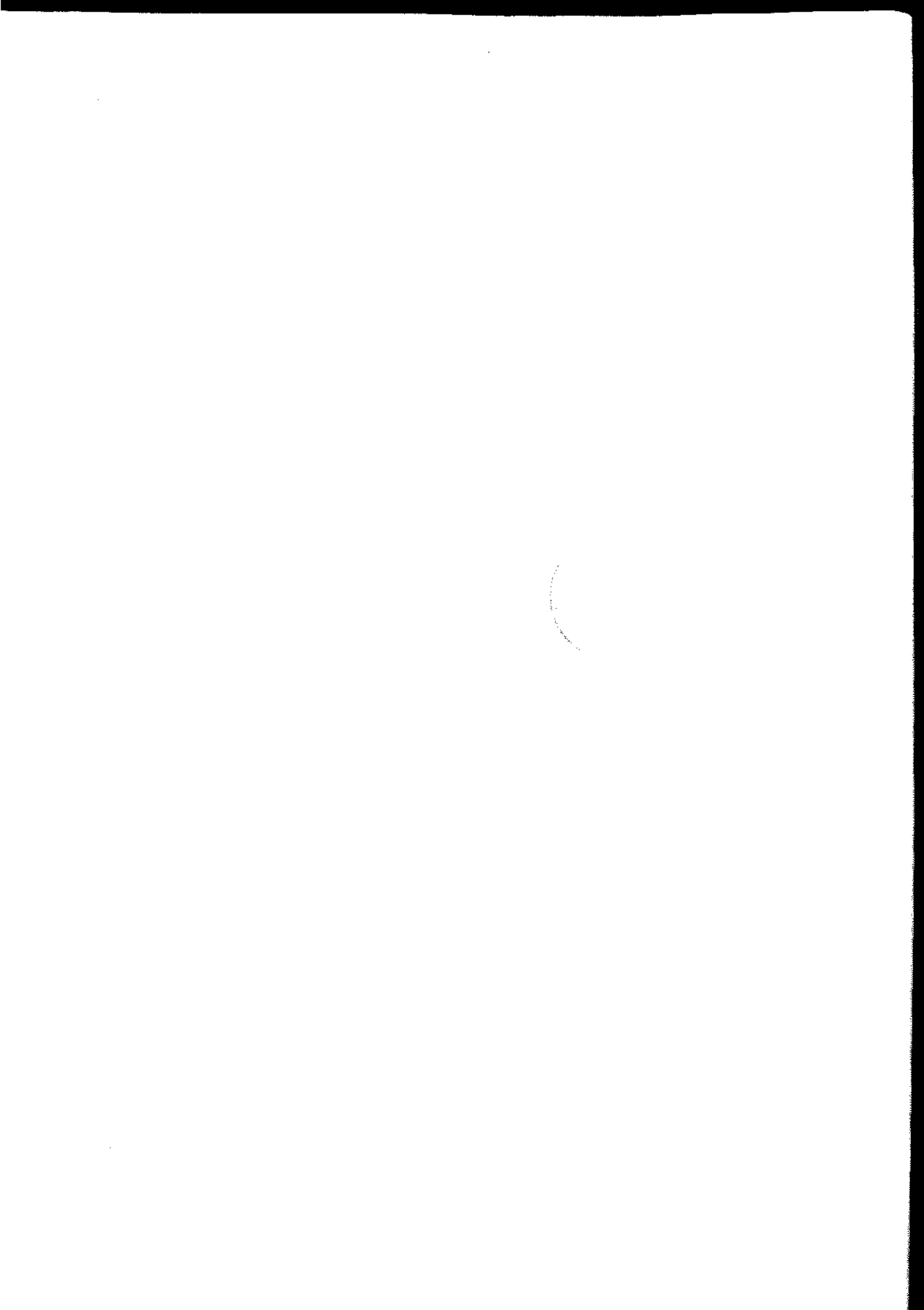
10. Regolarità edilizia

Il Dott. Tantardini, per quanto riguarda le pratiche edilizie, mi ha indicato quale referente la Geom. Laura Verona, attraverso la quale è stata reperita la documentazione inerente le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività n. 7/2011 prot. n. 956 del 02/03/2011 (manutenzione straordinaria - opere interne)
- Permesso di Costruire n. 23/2011, prot. Gen, n. 4760 del 31/10/2011 (ampliamento superficie coperta di capannone artigianale e apertura nuovo accesso carraio).
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 5429 del 22/12/2012 (variante in corso d'opera alla DIA 7/2011 ed al PdC 23/2011).
- Permesso di costruire in sanatoria N. 32/2016, prot. N. 5068/10/10 del 5/11/2016 (manutenzione straordinaria modifiche interne capannone artigianale).

Nel corso del sopralluogo all'immobile, in data 06/10/2022, lo scrivente ha, riscontrato le seguenti difformità:

- ampliamento di un vano w.c. nell'angolo nord-ovest al fine di ricavare il bagno per disabili
- ampliamento ufficio a sinistra dell'ingresso, a seguito della demolizione del corridoio e del w.c.



- ampliamento del vano posto tra gli uffici e l'ex laboratorio, allineando la parete con quella dell'ex centrale termica.
- ampliamento della porta carraia lato nord
- demolizione del locale posto tra il laboratorio ed il magazzino
- demolizione di alcune tramezze nella zona magazzini/depositi
- chiusura delle due finestre dell'ufficio al primo piano, verso il laboratorio.

Stante le difformità riscontrate si renderà necessario presentare al Comune di Bonemerse una nuova pratica di sanatoria.

11. Agibilità dell'edificio

Non risulta l'esistenza di certificato/dichiarazione di agibilità dell'edificio.

12. Destinazione urbanistica

L'immobile nel suo complesso è individuato dal P.G.T. vigente in: *Ambito dei nuclei di vecchia formazione - Espansioni novecentesche dopo il 1929 -*

Articolo 25 delle N.T.A.

In tale ambito sono previsti i seguenti indici

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50 \%$

$H_{max} = 3 \text{ piani/9 m}$

Distanza dai confini: $H/2$ (minimo 5 m)

Distanza dalle strade: 5 m


Parcheggi 1 mq/3,3 mq Slp

Rispetto reticolo idrico 10 m.

13. Attestati di prestazione energetica

E' stato reperito l'Attestato di Prestazione energetica n. 1900600001016





redatto dal Geom. Simone Bolsi in data 23/11/2016, valido fino al 23/11/2026.

14. Stima dell'immobile

Scopo della stima

L'incarico affidatomi consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili, siti nel comune di Bonemerse.

Gli elementi che influenzano il valore di un immobile si sostanziano, come è noto, principalmente nei seguenti fattori:

1. fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
2. fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;

Si è quindi esaminata la collocazione nell'ambito territoriale e la potenzialità edificatoria.

Analizzando separatamente i fattori sopra indicati è possibile rilevare quanto segue.

Fattore territoriale/posizionale

Nell'intorno dell'immobile di cui trattasi vi è prevalentemente un ambito industriale - artigianale consolidato e impianti tecnologici, e il suolo edificatorio si trova, attualmente, in periferia anche se la distanza dal centro del paese è ridotta.

Nell'area da stimare sono presenti le opere di urbanizzazione primaria.

Nel complesso l'area è ben collegata ai servizi offerti dal comune proprio grazie alla vicina strada provinciale di collegamento tra il paese ed il capoluogo provinciale.





L'affaccio è su una zona di insediamenti sia produttivi che residenziali.

Si rileva la presenza di materiale di composizione diversa, che occupa gran parte della superficie esterna. Si rende pertanto necessario lo smaltimento di tale materiale, previa analisi della sua natura, per il successivo conferimento in discarica.

a) Per quanto riguarda la stima dell'area occorre tener presente che la superficie asservita all'immobile, tenendo presente il rapporto di copertura ammissibile al 50 %, risulta di:

$$740 \text{ mq} \times 2 = 1480 \text{ mq}$$

essendo 740 la superficie coperta.

Anche il bollettino "Consulente Immobiliare" nella stima dei capannoni di tipo tradizionale (altezza non superiore a 6 m) considera asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta.

La rimanente superficie edificabile è così determinabile:

$$2410 - 1480 = 930 \text{ mq}$$

Il valore a metro quadrato di tale area può essere assunto pari a quello della Deliberazione Comunale n° 5 del 12/02/2019, che fissa un valore medio delle aree urbanizzate di € 56,00/mq.

Pertanto risulta:

$$930 \times 56,00 = \text{€ } 52.080,00.$$

b) Stima del fabbricato

Per quanto riguarda il valore di stima, si è tenuto conto dello stato di uso e manutenzione e della vetustà dell'edificio stesso.

Le superfici commerciali delle varie parti costituenti l'immobile, sono state così individuate:





Laboratorio = $33,50 \times 14,80 = 495,80$

Uffici/servizi = $2 \times (4,50 \times 15,00) = 135 \text{ mq}$

Magazzino a confine = $34 \times 5,2 = 176,80 \text{ mq}$

Si è tenuto conto delle quotazioni O.M.I. del secondo semestre 2021, per il Comune di Bonemerse, zona intero territorio urbano, che vengono qui riportate:

Valore Mercato €/mq	Min.	Max.
- capannoni industriali	330	470
- Laboratori		

Si deve tener presente che la parte di fabbricato sud, avente altezza inferiore a quella del capannone, (indicata magazzino sulla tavola 03 della sanatoria), si trova in condizione di precarietà statica, stante la provvisorietà ed il degrado della copertura, con struttura portante lignea non idonea, che necessita di completo rifacimento.

Per cui risulta:

$\text{mq } 496 \times 330,00 = \text{€ } 163.680,00$

$\text{mq } 135 \times 400,00 = \text{€ } 54.000,00$

$\text{mq } 177 \times 100,00 = \text{€ } 17.700,00$

€ 235.380,00

c) Detrazioni

Dall'esame dello stato di fatto, effettuato in data 06/10/2022, si è accertato che sono presenti alcune difformità rispetto al Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Bonemerse in data 05/11/2016 - Pratica n°32/2016 Registro Costruzioni, Prot. 5068/10/10, Prot. di riferimento 4659/2016.





05/11/2016 - Pratica n°32/2016 Registro Costruzioni, Prot. 5068/10/10,
Prot. di riferimento 4659/2016.

Occorre tener conto della presenza di materiale (terriccio e scarti vegetali) depositati nell'area posta a fianco del capannone, che dovrà essere rimosso e conferito a discarica.

E' pertanto necessario considerare gli oneri di carico, trasporto e conferimento a discariche autorizzate, i cui costi sono legati al tipo di materiale da conferire, previa analisi di laboratorio autorizzato.

Oblazione Sanatoria comunale	1.000,00
Pratica di redazione pratica edilizia comunale	2.000,00
Pratica per la variazione catastale	600,00
Spese per diritti di segreteria, spese catastali	200,00
Analisi, carico, trasporto e smaltimento materiale di risulta esterno	10.000,00
Smaltimento materiale vario interno al capannone e pulizia	<u>3.000,00</u>
Sommano detrazioni	16.800,00

Si precisa che il costo delle analisi, carico, trasporto e smaltimento materiale di risulta esterno ed interno, rispettivamente di € 10.000,00 ed € 3.000,00, è puramente indicativo, in quanto solo a seguito di analisi di laboratorio del terriccio presente nel cortile e di altri materiali contenuti all'interno dell'immobile, sarà possibile individuare la tipologia di rifiuto e conseguentemente identificare i relativi costi di discarica.

Alla luce di quanto sopra riferito il valore di stima dell'immobile risulta il seguente:

- area ulteriormente utilizzabile ai fini edificatori € 52.080,00



- edifici costituiti da capannone ed uffici	€ 235.380,00
- detrazioni	€ 16.800,00 -
Sommano	€ 270.660,00

15. CONCLUSIONI

Eseguiti tutti gli accertamenti e le indagini del caso e considerati tutti i dati in nostro possesso, tenuto conto delle difformità edilizie riscontrate ed indicate nella presente perizia, stimiamo in € 270.660,00 (diconsi Euro duecentosettantamilaseicentossessanta/00) il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, libero da ogni vincolo di affittanza, fermo restando quanto sopraddetto riguardante i costi di scarica dei materiali esterni e interni, i cui eventuali maggiori oneri rispetto a quelli indicati sono comunque a carico dell'assegnatario.

Cremona, lì 14/10/2022

L'esperto

Dott. Ing. Mario Falloni



ALLEGATI

- Schede catastali dell'immobile
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Documentazione fotografica



Reg. 5/43/23



TRIBUNALE DI CREMONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)



L'anno 2023, il giorno 05 del mese di giugno in Cremona, davanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso

Falloni Mario, nato a Persico Dosimo (CR) il 21/12/1950, residente a Cremona (CR) Via S. Giuseppe n. 12

Identificato con documento Carta d'Identità CA57677EY rilasciato il 03/09/2019, da Ministero dell'Interno

iscritto nell'albo dei periti del Tribunale di Cremona al nr. 110

il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il/La richiedente, ammonito/a ai sensi dell'art.483 c.p.(1) presta giuramento ripetendo la formula che segue:

“Giuro di avere svolto l’incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO




IL FUNZIONARIO

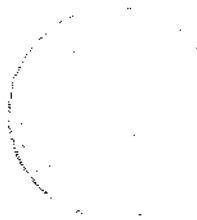
Il cancelliere

Dr.ssa Raffaella Coppola



(1)Art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".

Nota bene: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



io pagamento con pagoPA

imap://ing%2Emariofalloni%40gmail%2Ecom@imap.gmail...

Oggetto: Il tuo pagamento con pagoPA

Mittente: Il team di pagoPA <no-reply@pagopa.gov.it>

Data: 01/06/2023, 16:58

A: ing.mariofalloni@gmail.com



Hai inviato un pagamento di 4,82 € tramite pagoPA

Ciao,

il tuo pagamento è andato a buon fine.

Di seguito trovi tutti i dettagli dell'operazione.

Gestore della transazione
Banca Popolare di Sondrio

Data e ora
01 giugno 2023, 16:57:35



Debitore	MARIO FALLONI - FLLMRA50T21G469P
Beneficiario	Ministero della Giustizia - 80184430587
IUV	38E000GLB5809LGWNKOCMZD6Q1FDV9HCS5N
Importo	3,92 €
<hr/>	
Totale	4,82 €
<hr/>	

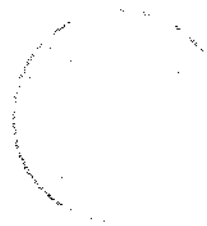
Il totale non comprende eventuali costi applicati dal gestore della transazione (PSP).

Serve aiuto?

Puoi contattare il [servizio di assistenza](#).

Non rispondere a questa email. Questa casella di posta è utilizzata solo per l'invio della presente mail e, non essendo monitorata, non riceveresti risposta.

A presto,
il team di pagoPA



Oggetto: Il tuo pagamento con pagoPA

Mittente: Il team di pagoPA <no-reply@pagopa.gov.it>

Data: 01/06/2023, 17:07

A: ing.mariofalloni@gmail.com

Logo di
pagoPA

Hai inviato un pagamento di 24,90 € tramite pagoPA

Ciao,
il tuo pagamento è andato a buon fine.
Di seguito trovi tutti i dettagli dell'operazione.

Gestore della transazione
Banca Popolare di Sondrio

Data e ora
01 giugno 2023, 17:06:38

Debitore	MARIO FALLONI - FLLMRA50T21G469P
Beneficiario	Ministero della Giustizia - 80184430587
IUV	98E000GLBSBYUMMPHUD0AKP93PSK3JJPCUX
Importo	24,00 €
Totale	24,90 €

Il totale non comprende eventuali costi applicati dal gestore della transazione (PSP).



Serve aiuto?

Puoi contattare il [servizio di assistenza](#).

Non rispondere a questa email. Questa casella di posta è utilizzata solo per l'invio della presente mail e, non essendo monitorata, non riceveresti risposta.

A presto,
il team di pagoPA



Dichiarazione protocollo n. CR0029611 del 28/06/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonemerse

Via Marconi Guglielmo

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 176

Subalterno: 501

Compilata da:

Dossena Gherardo Tito

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cremona

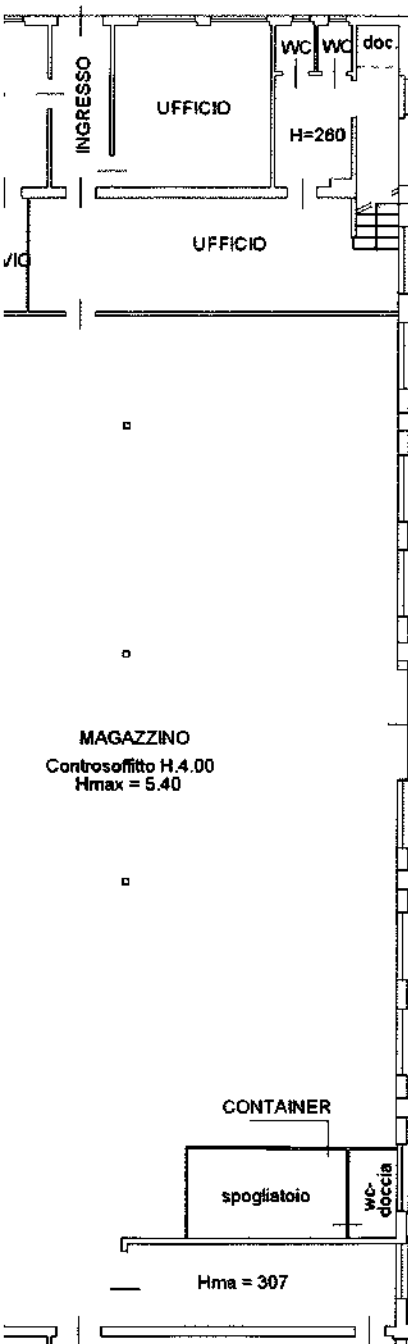
N. 1214

PIANTA PIANO TERRA

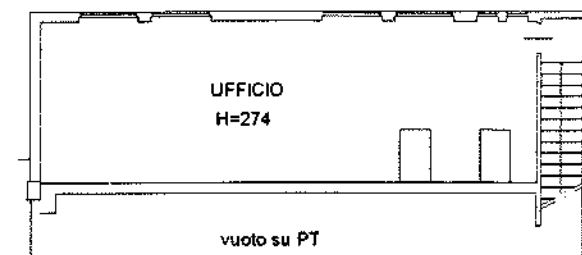
PIANTA PIANO PRIMO

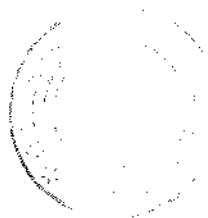
Mapp.65

Mapp.127



CORTE ESCLUSIVA







Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2022

Dati identificativi: Comune di **BONEMERSE (A972) (CR)**

Foglio 4 Particella 176 Subalterno 501

Classamento:

Rendita: Euro 3.340,00

Categoria D/7^a)

Indirizzo: VIA MARCONI GUGLIELMO n. 3 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2018 Pratica n. CR0030249 in atti dal 17/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14106.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **BONEMERSE (A972) (CR)**

Foglio 4 Particella 176 Subalterno 501

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BONEMERSE (A972) (CR)**

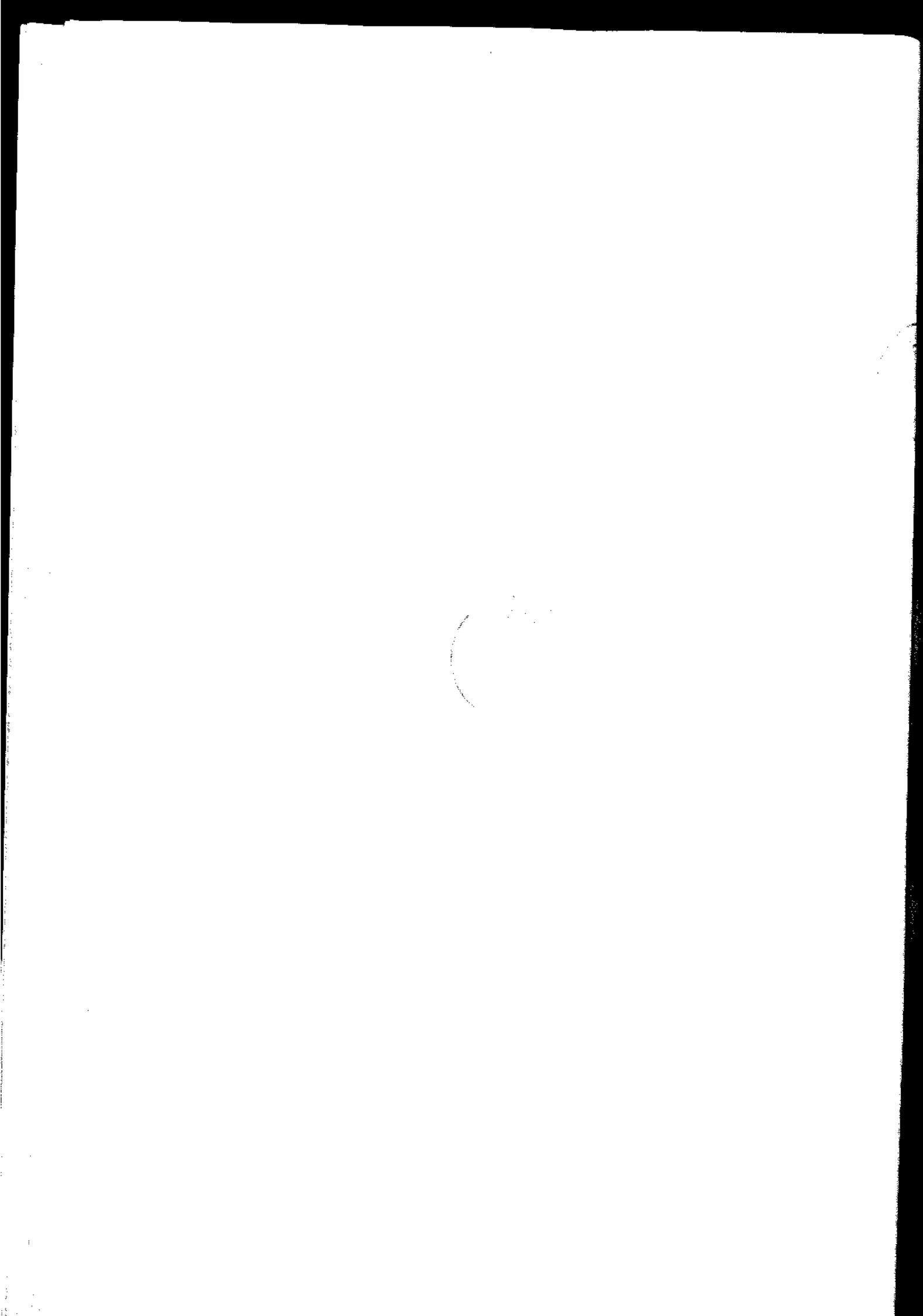
Foglio 4 Particella 176

VARIAZIONE del 27/06/2017 Pratica n. CR0029611 in atti dal 28/06/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5691.1/2017)

> **Indirizzo**

VIA MARCONI GUGLIELMO n. 3 Piano T-1

VARIAZIONE del 27/06/2017 Pratica n. CR0029611 in atti dal 28/06/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5691.1/2017)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 3.340,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2018
Pratica n. CR0030249 in atti dal 17/05/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14106.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. CR0034429 del 15/06/2018

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE
ONLUS
(CF 01137410195)**

Sede in CREMONA (CR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/02/2017 Pubblico ufficiale CORIONI GIOVANNI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 16365 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 994.1/2017 Reparto PI di CREMONA in atti dal 27/02/2017

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

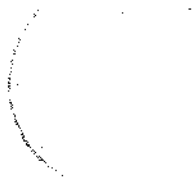
BONEMERSE (A972) (CR)
Foglio 4 Particella 176

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni





1 – Recinzione su via Marconi



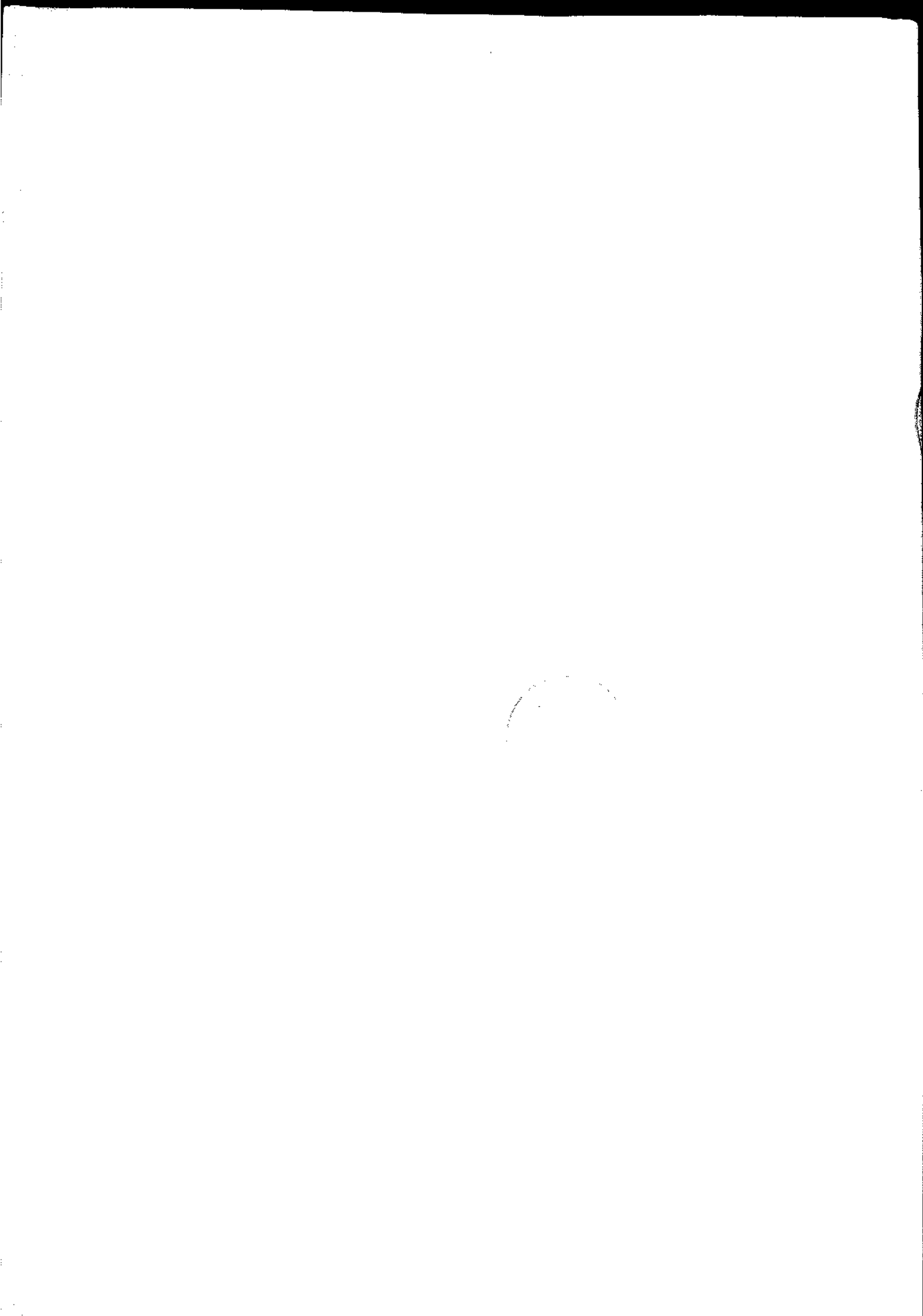
2 – Vista ravvicinata zona uffici



3 – Secondo cancello carraio e porta del fabbricato accessorio lato sud



4- Prospetto nord dell'edificio

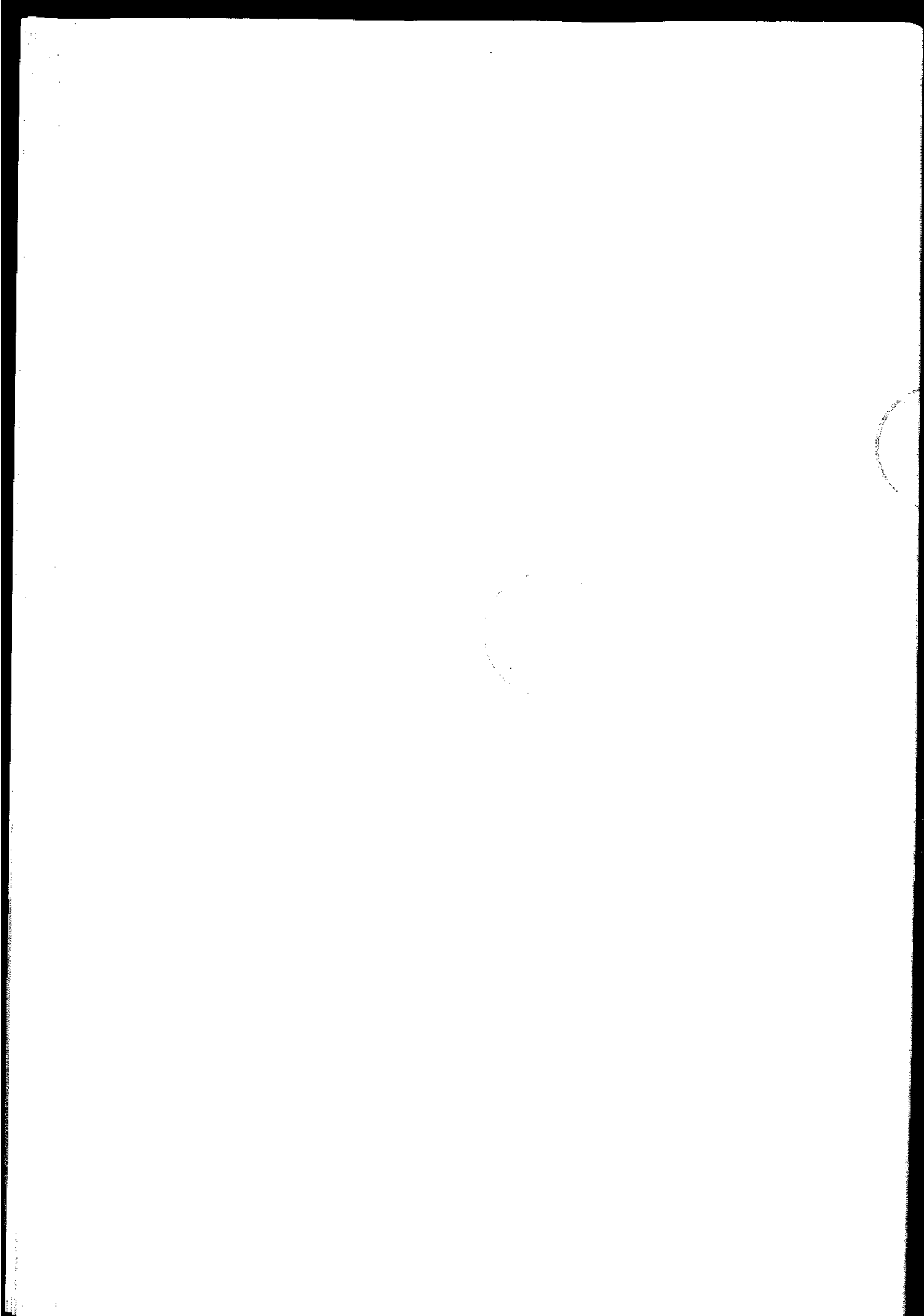




5 – Materiale presente nell'area esterna



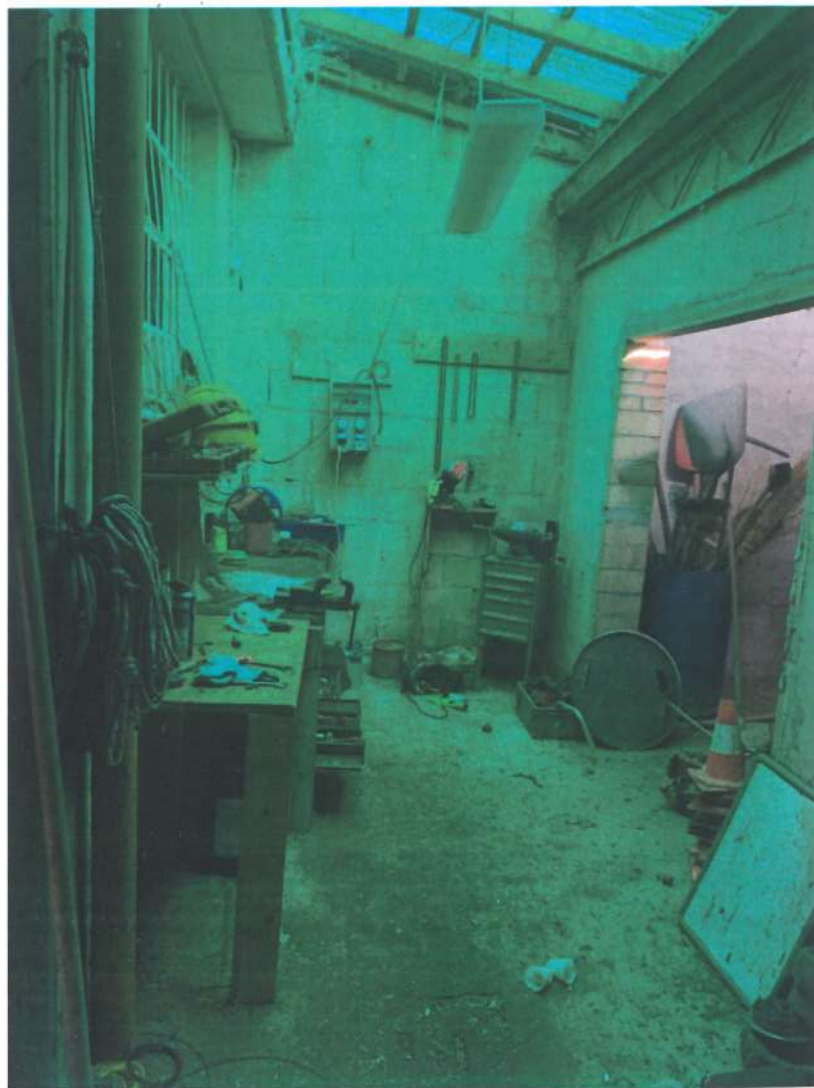
6 – Detriti presenti in adiacenza al prospetto nord del capannone

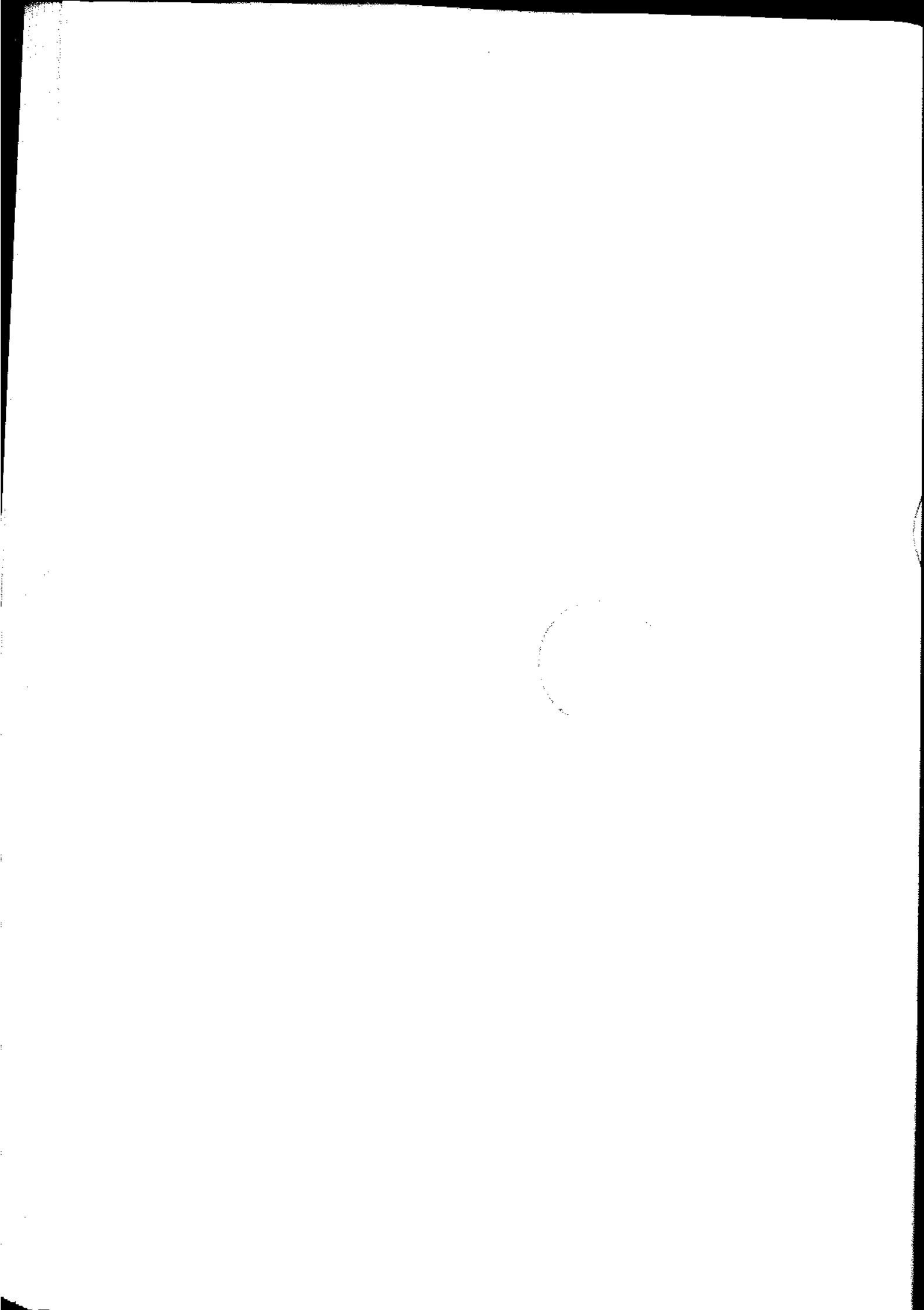




7 - Interno capannone

8 - Estremità est del corpo accessorio





9 – Interno corpo accessorio lato sud



10 – Scala interna





11 – Servizio igienico disabili al piano terra



12 – Ufficio primo piano

