

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

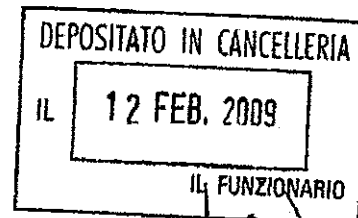
Consulenza Tecnica d'Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 330 / 2007 R.G.Es.

promossa da:

- **BARBONI LORELLA**

contro:



L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia, nominava C.T.U. il Geom. Maurizio Mattioli nell'Esecuzione Immobiliare n. 330/2007 con l'invito a presentarsi all'udienza del 16.10.2008. Nel giorno prefissato, il sottoscritto tecnico prestava il giuramento di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità", ricevendo dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale

dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall' esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzio-

ne (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso,

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, alle-

gando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL " (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es.posti auto comuni, giardino ecc.),

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato,

anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della

concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

* * * * *

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione scritta presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

Nell'udienza del 16.10.2008 non sono stati nominati C.T. di parte. Terminate le operazioni del giuramento l' Ill.mo G.E. rinviava la causa all'udienza del 13.05.2009.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE .

Il C.T.U. verificata la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c., come modificato dalla legge n.302 del 3.08.1998, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandate postali, **(all.to n.1)** ha ritenuto di poter iniziare le operazioni peritali in data 21.11.2008 alle ore 15,30 presso i beni oggetto di pignoramento.

INIZIO ATTIVITA' C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, il giorno 16.10.2008 si è recato presso l'immobile pignorato situato in località Casenuove del Comune di Magione via del Fossatello n. 7, come comunicato alle parti, per dare inizio alle operazioni peritali di rilievo tecnico.

All'ora stabilita, era presente il Sig. in qualità di socio della Ditta e coniuge della S., che consentiva l'accesso ai luoghi.

Il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio constatava che i

beni pignorati, compresi nel Comune di Magione, erano costituiti da un edificio destinato ad attività artigianale comprensivo di corte pertinenziale.

Nel corso del sopralluogo venivano eseguiti i rilievi tecnici, verificata la consistenza nonché veniva effettuata una ripresa fotografica dei luoghi. Al termine della ricognizione veniva redatto il relativo verbale di inizio operazioni peritali **(all.to n. 2)** nel quale il sottoscritto C.T.U. si riservava di effettuare, in caso di necessità, un ulteriore sopralluogo.

In effetti in data 29 novembre 2008, previa comunicazione telefonica, lo scrivente riteneva di effettuare un altro sopralluogo al quale era presente sempre il Sig.

che consegnava al sottoscritto la documentazione in suo possesso, compresa copia del contratto di affitto, relativi all'immobile in oggetto. Tale sopralluogo si concludeva con la sottoscrizione del relativo verbale. **(all.to n. 3)**

Durante la restituzione e verifica del rilievo effettuato si riscontrava la necessità di controllare alcune misure e di conseguenza, previo avviso alla parte esecutata, in data 24 gennaio 2009 alle ore 15,00 veniva effettuato un ulteriore sopralluogo. Dopo aver verificato le misurazioni necessarie, alla presenza del Sig.

che consentiva l'accesso ai luoghi, si sottoscriveva il relativo verbale. **(all.to n. 4)**

Ulteriori indagini, relativi agli immobili pignorati, venivano an-

cora svolti in data 28.10.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, il 28.01.2009 presso gli uffici tecnici del Comune di Magione, ed il giorno 06 febbraio u.s. alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi utili per poter rispondere al G.E..

Eseguiti pertanto gli accertamenti necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di essere in grado di poter indicare i risultati delle indagini compiute nel seguente elaborato tecnico-estimativo che si compone nelle risposte ai quesiti qui sotto riportati.

* * * * *

QUESITO 1.

Provveda l'esperto all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazio-

ne;

RISPOSTA AL QUESITO 1.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Magione località Casenuove in via del Fossatello n. 7.

Pignoramento immobiliare.

Il pignoramento **(all.to n. 5)**, colpisce i seguenti beni:

- **Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili**

intestati ad **[redacted]** nata a Perugia il **[redacted]** e **[redacted]** nato a Magione il **[redacted]**

[redacted], così indicati:

- Intero fabbricato ad uso artigianale situato nel Comune di Magione, località Casenuove in via del Fossatello n. 7 distinto al foglio n. 37, particella n. 647 - Categoria C/3 - Classe 4 ^
- Consistenza mq. 176 - Rendita €. 436,30;

Tali beni sono individuati nella visura catastale **(all.to n.6)**, nella planimetria dell'immobile in scala 1: 100 **(all.to n.7)** e nella planimetria catastale in scala 1:2000 (vax) **(all.to n.8)** richieste all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in data 28.10.2008.

Confini.

La proprietà confina con Va **[redacted]**, F **[redacted]**, Im-
p. **[redacted]** ilvo altri.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni immobili, ubicati nel Comune di Magione località Casenuove via del Fossatello n. 7 sono così pignorati:

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili situati nel Comune di Magione intestati a

Carolina Maria nata a Perugia il 10.12.1927 e Luigi

Carolina Maria nato a Magione il 10.12.1927 così indicati:

- Unità immobiliare censita al C.U. di Perugia Comune di Magione località Casenuove via del Fossatello n. 7 distinta al foglio n. 37, , particella n. 647 - Categoria C/3 - Classe 4 ^ - Consistenza mq. 176 - Rendita €. 436,30, a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi di Perugia in data 10.12.1989 repertorio n.ro 6407

(all.to n. 9), registrato a Perugia il 7 dicembre 1989 N.ro 6407; trascritto a Perugia il 6 dicembre 1989 N. 16155 N. gen. 24396,

- atto pubblico, (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per regolarizzazione di società) a rogito Notaio Luigi

Perugia, ir 10.12.1989 repert. n 6407, **(all.to n. 10)**,

QUESITO 2.

Provveda l'esperto ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, civico, pia-

no, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

RISPOSTA AL QUESITO 2.

I beni sono ubicati in località Casenuove del Comune di Magione via del Fossatello n. 7 e trattandosi di fabbricato indipendente non sono compresi in un contesto condominiale.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI.

Trattasi di un capannone situato al piano terra adibito ad attività artigianale comprensivo di annessi adiacenti e corte esclusiva. La descrizione sintetica degli immobili viene di seguito così indicata:

- **unità immobiliare** ad uso attività artigianale censita al C.U. di Perugia, Comune di Magione, località Casenuove via del Fossatello n. 7, distinta al foglio n. 37, , particella n. 647 - Categoria C/3 - Classe 4 ^ - Consistenza mq. 176 - Rendita € 436,30.
- **terreno di pertinenza** individuato al Catasto Terreni con la

particella n. 647, graffato con il fabbricato, con qualità Ente Urbano e una superficie di mq. 819.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è prevalentemente destinata ad attività commerciale/artigianale e quindi con soddisfacente offerta di servizi.

QUESITO 3.

Provveda l'esperto a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

RISPOSTA AL QUESITO 3.

I beni, oggetto della presente stima, risultano così intestati:

- Diritti di piena proprietà con quota di 1/1 di beni immobili situati nel Comune di Magione intestati a _____ nata _____ e _____ nato a _____

Il titolo di provenienza è indicato al quesito n. 1 di cui al paragrafo " accertamento della proprietà al momento del pignoramento ".

QUESITO 4.

Provveda l'esperto ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall' esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferi-

mento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

RISPOSTA AL QUESITO 4.

Gli immobili oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Magione località Casenuove via del Fossatello n. 7, sono occupati da _____ in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società _____, quale affittuaria con contratto di affitto sottoscritto in data 13 febbraio 2007 (**all.to n. 11**) avente la durata di anni 6 a far data dal 15 febbraio 2007.

QUESITO 5.

Provveda l'esperto ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti

sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

RISPOSTA AL QUESITO 5.

Per i beni immobili oggetto di pignoramento non sono stati individuate formalità, vincoli ed oneri di natura Condominiale in quanto trattasi di unità indipendenti.

Gravami.

Per quanto riguarda i gravami ipotecari, da ispezione effettuata il 6 febbraio u.s. presso l'Agenzia dei R.I. di Perugia, **(all.to n. 12)** risulta che a tutto il 5 febbraio 2009 non sono state individuate iscrizioni e trascrizioni ad eccezione di quanto già indicato nella documentazione allegata al fascicolo di causa.

Si evidenzia che per i beni oggetto di pignoramento nell'atto di acquisto del 1989 (v.allegato n. 9) a carico della particella n. 647, di proprietà della _____ è stata citata la servitù perpetua e reale di passaggio con qualsiasi mezzo a favore della particella 648 fino alla particella n. 149.

Tuttavia, anche se la servitù di passo nell'atto non è stata citata, si ritiene precisare che l'accesso alla proprietà è stato

goduto dalla _____ dalla data di acquisto, novembre 1989, e quindi da quasi 20 anni. Si precisa inoltre che l'unico accesso possibile è quello attualmente goduto dalla strada esistente nella particella n. 149 del foglio n. 37.

QUESITO 6.

Provveda l'esperto a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso,

RISPOSTA AL QUESITO 6.

Vedi risposta quesito n. 5 paragrafo precedente.

Per quanto riguarda il punto " d " la parte esecutata, durante lo svolgimento delle operazioni peritali ha dichiarato che per li _____ non risultano cause in corso.

QUESITO 7.

Provveda l'esperto ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale rela-

zione notarile prodotta dal creditore procedente;

RISPOSTA AL QUESITO 7.

Dal risultato dei documenti allegati al fascicolo è emerso che detto bene era di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a Magione

- con atto di compravendita, a rogito Notaio Filippo [redacted] di Perugia in data 20 nov/ [redacted] repertorio n.ro

4 (all.to n. 9), registrato a Perugia il 7 dicembre 1989 N.ro 6407; trascritto a Perugia il 6 dicembre 1989 N. 16135 N. gen. 24396, passò in proprietà della società [redacted], con sede in Magione (PG), località Casenuove Via del Fossatello n. 7, attuale proprietaria.

QUESITO 8.

Provveda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

RISPOSTA AL QUESITO 8.

Da quanto reperito tramite richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 28 gennaio 2009 (**all.to n. 13**) presso

gli uffici tecnici del Comune di Magione è stato accertato che per i beni pignorati, sono stati rilasciati dallo stesso Comune i seguenti permessi:

- Concessione a Costruire n. 172 del 12 ottobre 1989, pratica edilizia n. 376/89 **(all.to n. 14)**;
- Concessione a Costruire n. 83 del 08 giugno 1991, pratica edilizia n. 76/91, variante in corso d'opera **(all.to n. 15)**;
- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 14978, pratica Edilizia n. 376/89 rilasciata in data 24 aprile 1993 **(all.to n. 16)**.

Concessione Edilizia a sanatoria.

Da quanto accertato presso gli uffici del Comune di Magione, per gli immobili oggetto di pignoramento, non risultano pratiche di Sanatoria Edilizia.

Difformità rilevate.

Nel corso dei rilievi **sono state accertate delle difformità** tra i grafici di progetto depositati presso il Comune, **(all.to n. 17)** le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

Tali difformità consistono in:

- A)** realizzazione di una finestra di modeste dimensioni, cm. 60 x cm. 60 all'interno del servizio igienico w.c.,
- B)** apertura di porta esterna nel locale adibito a C.T. Caldaia, situato nel retro del vano principale adibito ad attività artigianale,
- C)** altezza maggiore di cm. 21, rispetto al progetto approvato

del locale principale adibito ad attività artigianale, con un aumento di circa 36,00 metri cubi,

D) aumento di superficie di circa 3,00 mq., per una cubatura pari a circa mc. 6,00, del vano compressore,

E) il locale adibito a magazzino rimessa attrezzature è stato realizzato senza Concessione Edilizia ed in parte risulta insistere su terreno di altra proprietà (individuato catastalmente con la particella n. 648).

Tutte le difformità sopra elencate sono evidenziate nelle planimetria allegata in scala 1: 100 **(all.to n.18)**

SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' RILEVATE.

Per quanto riguarda le difformità descritte nel precedente capitolo ai punti A – B – C – D ed E, da informazioni reperite presso il Comune di Magione, è risultato quanto segue:

- l'apertura della finestra nel servizio igienico w.c., indicata al punto A e l'apertura della porta nel vano adibito a C.T., indicata al punto B, sono sanabili;

- gli aumenti di cubatura, di cui ai punti C, D, E, data la disponibilità di cubatura in base alla destinazione del Piano Regolatore, sono anch'essi sanabili;

- in merito alla costruzione del magazzino rimessa attrezzature, indicata al punto E realizzata in assenza di Concessione Edilizia in parte su terreno di altra proprietà; premesso che per tale porzione è possibile presentare la richiesta di autoriz-

zazione in sanatoria solo da avente titolo in quanto proprietario o in quanto autorizzato e/o delegato dalla proprietà, si prospettano le seguenti possibilità:

1) la parte eseguita _____, per usucapione in forma bonaria, potrebbe acquisire la parte di terreno della particella n. 648 su cui insiste il manufatto adibito a magazzino rimessa attrezzature e presentare domanda in sanatoria dell'intera costruzione realizzata abusivamente;

2) la costruzione stessa viene divisa tramite divisorio nella linea di confine e la società _____ regolarizzata solamente la parte (mq. 22,50) insistente sulla particella n. 647 di proprietà.

3) il suddetto fabbricato viene demolito con un costo stimato, compreso l'intervento di ripristino, di circa 2000,00 Euro.

COSTI PER LA SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' RILEVATE.

Da informazioni reperite presso gli Tecnici del Comune di Magione, per la sanabilità delle opere di cui ai punti C e D, gli oneri dovuti ammontano a circa 1500,00 Euro.

I costi per la sanabilità degli interventi di cui ai punti A e B, sono compresi nell'importo citato se inseriti nella pratica delle opere di cui al punto precedente.

In caso di presentazione di pratiche separate i costi indicati ai punti A e B oscillerebbero da un minimo di 600,00 Euro ad un

massimo di 4000,00 a discrezione della Commissione Edilizia.
A tali costi vanno aggiunti quelli relativi alle competenze professionali per la presentazione della pratica di sanatoria al Comune e la regolarizzazione all'Ufficio Tecnico Erariale quantificati in circa €. 3000,00.

VINCOLI URBANISTICI

Da indagine eseguita presso l'ufficio del Piano Regolatore è stato accertato che gli immobili pignorati nel Comune di Magione non sono sottoposti a nessun vincolo e che gli stessi risultano classificati:

- Zona residenziale " B₃ " avente la seguente cubatura: volumetria 2,00 mc./mq. con altezza max di ml. 11,00, come si evince dalla planimetria di P.R.G. **(all.to n.19)** e dal testo delle Norme Tecniche di Attuazione. **(all.to n. 20)**

QUESITO 9.

Provveda l'esperto ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA AL QUESITO 9.

Il C.T.U. è del parere di dover predisporre la vendita dei beni

pignorati in un unico lotto.

Formazione del Lotto:

LOTTO UNICO: Diritti di proprietà per la quota pari ad 1/1 di
beni immobili intestati

è nato
e, così indicati:

- Intero fabbricato ad uso artigianale situato nel Comune di
Magione in località Casenuove via del Fossatello n. 7 censito
al C.U. di Perugia, distinto al foglio n. 37, particella n. 647 -
Categoria C/3 - Classe 4 ^ - Consistenza mq. 176 - Rendita
€. 436,30, compresa corte di pertinenza particella n. 647 di
mq. 819.

Confini.

Come indicato al quesito n. 1 la proprietà confina cor
salvo altri.

QUESITO 10.

Provveda l'esperto a descrivere analiticamente ciascuno dei
beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile,
ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL "
(appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera
che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione
dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la ti-
pologia del bene, l'altezza utile, la composizione interna; ad
indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie

netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.),

RISPOSTA AL QUESITO 10.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

" IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA "

Come specificato nel paragrafo numero due, trattasi di un intero fabbricato al piano terra adibito ad attività artigianale comprensivo di corte pertinenziale.

L'edificio realizzato nel periodo 1989/1991 si presenta in discrete condizioni ed è situato in prossimità della SS 599 del Trasimeno. Si evidenzia che pur trovandosi a poca distanza dalla Strada Statale, l'ubicazione risulta estremamente nascosta soprattutto perché il lotto è posto dietro altri edifici.

Alla proprietà si accede da una strada secondaria attraver-

sando un fondo di altra proprietà, munito di cancello carrabile. La struttura portante è costituita da pilastri e travi, le tamponature da pannelli in calcestruzzo prefabbricato vibrato.

L'unità immobiliare comprende:

- un locale principale adibito ad attività artigianale comprensivo di un ufficio e un servizio igienico w.c.,
- un locale centrale termica caldaia,
- un locale compressore,
- una rimessa attrezzature. (realizzata in assenza di Concessione Edilizia)

Di seguito vengono descritti i beni che comprendono la proprietà.

LOCALE PRINCIPALE ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE

Il locale adibito ad attività artigianale ha una superficie utile di mq. 154,50 mentre quella commerciale risulta di mq. 160,00 l'altezza utile è di ml. 3,71.

La copertura in piano è costituita da pannelli in c.l.s. con sovrastante guaina impermeabilizzante e ghiaietto di protezione.

E' dotato di due porte principali in metallo verniciato di colore marrone con dimensioni mt. 3,95 x h. 3,18 situate sui lati sud-est e sud-ovest; la pavimentazione è del tipo industriale colorato, le pareti interne sono tinteggiate di bianco.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre in alluminio ano-

dizzato dotati di tapparelle esterne in pvc.

Durante il sopralluogo, all'interno del fabbricato nella parte alta del versante est, sono state riscontrate delle modeste infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il locale, come specificato sopra, è comprensivo di un ufficio situato in prossimità dell'ingresso principale che copre una superficie di 5,00 mq. utili e di un servizio w.c..

La superficie di quest'ultimo, situato ad una quota superiore di cm. 18, risulta di 2,40 mq utili.

Il rivestimento del servizio igienico è realizzato, per un'altezza di ml. 1,77, in piastrelle di ceramica formato cm.30 x 30.

Il locale adibito ad attività artigianale è privo di impianto di riscaldamento.

Tuttavia sono presenti due aerotermi funzionanti solamente con l'accensione della caldaia della stireria.

La superficie commerciale complessiva del locale adibito ad attività artigianale e di quelli destinati ad ufficio e servizio igienico w.c. ammonta a mq. 168,50.

LOCALE CALDAIA CENTRALE TERMICA

Nei retro del vano principale adibito ad attività artigianale è situato un locale adibito a centrale termica caldaia con dimensioni interne mt. 3,38 x 3,37 per una superficie utile di mq. 11,40.

La struttura è costituita da muratura in blocchi portanti di la-

terizio spessore cm. 25.

Le pareti esterne non prive di intonaco mentre interne sono state intonacate. Il pavimento è realizzato con massetto di cemento gettato in opera. L'altezza media interna è di ml. 2,47 mentre la superficie commerciale è di mq. 13,20.

LOCALE COMPRESSORE

Sempre nel versante retro del locale principale, adiacente alla Centrale Termica è situato il vano compressore con struttura in pannelli di lamiera.

Le dimensioni interne risultano mt. 3,70 x 2,00 per una superficie commerciale di 7,70 mq., compresi 3,00 mq. realizzati **in assenza di permesso di costruzione.**

LOCALE MAGAZZINO RIMESSA ATTREZZATURE

Nello stesso versante, nord-ovest rispetto al vano principale, troviamo, prima di accedere al vano centrale termica, il locale adibito a magazzino e rimessa attrezzature.

Tale annesso, come specificato nel quesito n. 8 è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia (pochi mesi dopo l'ultimazione del capannone) e come si evidenzia nella planimetria particolare in scala 1: 250 **(all.to n. 21) insiste in parte**, per una superficie di mq. 18,25, **sulla particella n. 648** (C..... : r.....) **e quindi fuori dalla particella n. 647 di proprietà della**

La superficie insistente sulla proprietà oggetto di esecuzione corrisponde invece a 22,50 mq.. L'altezza interna utile del manufatto è variabile da ml. 2,55 a ml. 3,00.

La struttura è costituita da travature e pilastri in ferro mentre le tamponature esterne da pannelli di lamiera.

Il vano magazzino e rimessa attrezzature è dotato di porta scorrevole in metallo.

Il pavimento è realizzato con massetto di cemento gettato in opera.

Nei beni precedentemente descritti sono efficienti gli impianti idrico ed elettrico. Quello elettrico risulta conforme alla normativa 46/90 come si evince dalla dichiarazione di conformità citata nel documento di Agibilità rilasciato dal Comune di Magione in data 24.04.1993.

La proprietà comprende inoltre una corte di proprietà esclusiva, graffata con il fabbricato, individuata al foglio n. 37 del Comune di Magione particella n. 647.

Lo spazio antistante l'ingresso principale è adibito a piazzale/parcheggio con fondo superficiale in ghiaietto. Nel versante sud-ovest, durante l'ultimo sopralluogo del 24 gennaio u.s., è emerso che sono state divelte le piante di viti presenti nei sopralluoghi precedenti. Nella corte è presente un pozzo di vecchia costruzione risalente ai primi del '900.

La superficie catastale della rata di terreno, comprensiva del

sedime del fabbricato, risulta di mq. 819,00, mentre al netto dello stesso è di 623,00 mq. circa.

I dati relativi alle unità immobiliari precedentemente elencati si possono riassumere nel prospetto tabellare che segue:

<i>DESCRIZIONE LOCALE</i>	<i>mq. utili</i>
LOCALE PRINCIPALE ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE	154,50
UFFICIO	5,00
SERVIZIO IGIENICO W.C.	2,40
CENTRALE TERMICA	11,40
LOCALE COMPRESSORE (in parte abusivo)	7,40
RIMESSA ATTREZZATURE (abusiva)	22,00
CORTE PERTINENZIALE (esc.sedime fabbr)	623,00

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale occorre precisare che si è proceduto computando la superficie interna calpestabile, comprese le tramezzature interne, ed il 50 % delle murature esterne.

Di seguito viene indicato il risultato riferito ad ogni vano:

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE

LOCALE PRINCIPALE ADIBITO AD ATTIVITA'

ARTIGIANALE COMPRESI UFFICIO E W.C. = mq. **168,50**

LOCALE CALDAIA C. T. = mq. **13,20**

LOCALE MAGAZZINO RIM. ATTREZZATURE

(solo parte dentro lotto di proprietà) = mq. **22,50**

LOCALE COMPRESSORE = mq. 7,70

CORTE DI PERTINENZA = mq. 623,00

QUESITO 11.

Provveda l'esperto ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

RISPOSTA AL QUESITO 11.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato degli immobili adottando il criterio di stima comparativa. (parametro adottato Euro/mq. si superficie commerciale)

A tale scopo è stata eseguita un'ampia indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, ubicati nel Comune di Magione.

Inoltre è stato tenuto conto dei seguenti parametri tecnici quali:

- vendita di intera proprietà o di quote,
- stato libero o meno,
- ubicazione e consistenza,
- destinazione d'uso, struttura, tipologia,
- caratteristiche architettoniche,
- esposizione e luminosità,
- regolarità edilizia degli immobili,
- stato di manutenzione e conservazione,
- richiesta di mercato,
- servizi ed infrastrutture presenti nella zona.

Pertanto, a risultanza delle indagini eseguite, il tecnico sottoscritto ritiene eseguire la valutazione effettuando la stima dei beni pignorati.

Di seguito vengono indicati i prezzi a mq. di superficie commerciale riferiti all'unità immobiliare e precisamente:

IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI MAGIONE:

FOGLIO n. 37 particella n. 647 Categ. C/3:

- **Euro 500,00 a mq.** da applicare alla superficie adibita ad attività artigianale, compreso ufficio e servizio igie-

nico w.c.,

- **Euro 400,00 al mq.** da applicare alla superficie del locale caldaia c.t.,

- **Euro 300,00 al mq.** da applicare alla superficie del locale magazzino rimessa attrezzature, (solo parte dentro lotto di proprietà)

- **Euro 250,00 al mq.** da applicare alla superficie del locale compressore,

- **Euro 20,00 al mq.** da applicare alla superficie ad uso corte di proprietà esclusiva,

VALORE DEI BENI PIGNORATI.

Si procede a stimare i beni immobiliari descritti raccolti nell'unico lotto precedentemente formato.

STIMA VALORE LOTTO UNICO.

STIMA VALORE LOTTO UNICO: Diritti di proprietà per la quota pari ad 1/1 di beni immobili intestati a _____

_____ , così indicati:

- Intero fabbricato ad uso artigianale situato nel Comune di Magione, località Casenuove in via del Fossatello n. 7 distinto al foglio n. 37, particella n. 647 - Categoria C/3 - Classe 4 ^
- Consistenza mq. 176 - Rendita €. 436,30;
- valore superficie locale adibito ad attività commerciale:

mq. 168,50 x Euro 500,00/mq. = €. 84.250,00

- valore superficie locale centrale termica:

$$\text{mq. } 13,20 \times \text{Euro } 400,00/\text{mq.} = \text{€. } 5.280,00$$

- valore superficie locale magazzino rimessa attrezzature:

$$\text{mq. } 22,50 \times \text{Euro } 300,00/\text{mq.} = \text{€. } 6.750,00$$

- valore superficie locale compressore:

$$\text{mq. } 7,70 \times \text{Euro } 250,00/\text{mq.} = \text{€. } 1.925,00$$

- valore superficie da applicare al terreno uso corte di proprietà:

$$\text{mq. } 623,00 \times \text{Euro } 20,00/\text{mq.} = \text{€. } 12.460,00$$

Sommando tutti gli importi stimati (84.250,00 + 5.280,00 + 6.750,00 + 1.925,00 + 12.460,00) si ha il:

VALORE DI STIMA TOTALE PARI ad €. 110.665,00

Alla luce del fattore negativo che caratterizza l'immobile (irregolarità urbanistica con costi per l'eventuale regolarizzazione o ripristino) lo scrivente C.T.U. ritiene applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 20 % e corrispondente ad Euro 22.133,00.

Considerando di sottrarre tale deprezzamento al valore stimato di Euro 110.665,00, si ha il:

VALORE LOTTO UNICO

EURO 88.532,00

(diconsiottantottomilacinquecentotrentadueeuro/00centesimi)

I beni saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, an-

nessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente all' unità immobiliare sopradescritta.

QUESITO 12.

Provveda l'esperto a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

RISPOSTA AL QUESITO 12.

I beni in oggetto, ubicati nel Comune di Magione località Casenuove in via del Fossatello n. 7, sono stati pignorati per la quota di 1/1, e trattandosi di intero fabbricato **non sono divisibili** in quanto non presentano le caratteristiche per essere scissi in due parti e conservare la tipologia d'uso di abitabilità d'origine.

QUESITO 13.

Provveda l'esperto ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certi-

ficato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.

RISPOSTA AL QUESITO 13.

I documenti richiesti sono stati descritti nei precedenti quesiti ed allegati alla presente relazione.

QUESITO 14.

Provveda l'esperto ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

RISPOSTA AL QUESITO 14.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver provveduto in data 10 febbraio 2009 ad inviare solamente ad una delle parti intervenute copia della perizia a mezzo posta e-mail. **(all.to n. 22)** Si precisa che non è stato possibile trasmettere copia della presente relazione alla Dr.ssa _____, in quanto la stessa non risulta reperibile, malgrado le ripetute ricerche effettuate.

QUESITO 15.

Provveda l'esperto a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

RISPOSTA AL QUESITO 15.

L'accesso agli immobili pignorati è stato consentito dalla parte esecutata e quindi non si è resa necessaria la sospensione delle operazioni peritali.

QUESITO 16.

Provveda l'esperto a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

RISPOSTA AL QUESITO 16.

Non sono emersi elementi per i quali si è resa necessaria la sospensione delle operazioni peritali.

QUESITO 17.

Provveda l'esperto a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA AL QUESITO 17.

La consegna della perizia viene effettuata entro il termine di

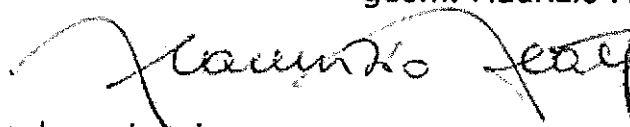
giorni 45 antecedenti la data della prossima udienza fissata per il giorno 13.05.2009 alle ore 9,30 e pertanto non si è resa necessaria l'istanza di rinvio dell'udienza e di notifica alle parti interessate.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di trentotto pagine interamente dattiloscritte e parte della trentanovesima, completato dagli elenchi allegati e dalla documentazione fotografica che riporta i beni immobili pignorati, ritiene di aver risposto ai quesiti a lui posti dall'Ill.mo G.E., restando in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Il C.T.U.

geom. Maurizio Mattioli



Allegati alla consulenza tecnica:

- 01) Comunicazioni di inizio operazioni peritali tramite raccomandate r.r. e telefax,
- 02) Verbale inizio operazioni del 21.11.2008,
- 03) Verbale di sopralluogo del 29.11.2008,
- 04) Verbale di sopralluogo del 24.01.2009,
- 05) Copia pignoramento immobiliare,
- 06) Visure catastali,
- 07) Planimetrie immobili scala 1: 100,

- 08) Planimetria catastale scala 1: 2000 (vax),
- 09) Atto Notaio _____ del 20 novemb' _____ repertorio r _____ 4,
- 10) Atto pubblico a rogito Notaio _____ del 23 maggio _____ repert. n _____ ,
- 11) Contratto di affitto sottoscritto in data 13 febbraio 2007
- 12) Ispezione ipotecaria effettuata in data 06.02.2009 presso l'Agenzia dei R.I. di Perugia,
- 13) Richiesta del 28.01.2009 per accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Magione in data 28.01.2009,
- 14) Concessione a Costruire n. 172 del 12 ottobre 1989,
- 15) Concessione a Costruire n. 83 del 08 giugno 1991,
- 16) Autorizzazione di Agibilità prot. n. 14978, pratica Edilizia n. 376/89 rilasciata in data 24 aprile 1993,
- 17) Grafici progetto architettonico presentato al Comune di Magione,
- 18) Grafico in scala 1: 100 degli immobili con indicazione delle difformità rilevate,
- 19) Planimetria di P.R.G. scala 1: 2000,
- 20) Testo Coordinativo delle Norme di Attuazione,
- 21) Planimetria particolare scala 1: 250 con evidenziata l'area occupata dal locale magazzino rimessa attrezzature insistente sulla particella n. 648
- 22) Attestazione invio copia della perizia a mezzo posta e-

mail alla parte intervenuta,

- Documentazione fotografica.

Perugia, 11.02.2009

Il C.T.U.

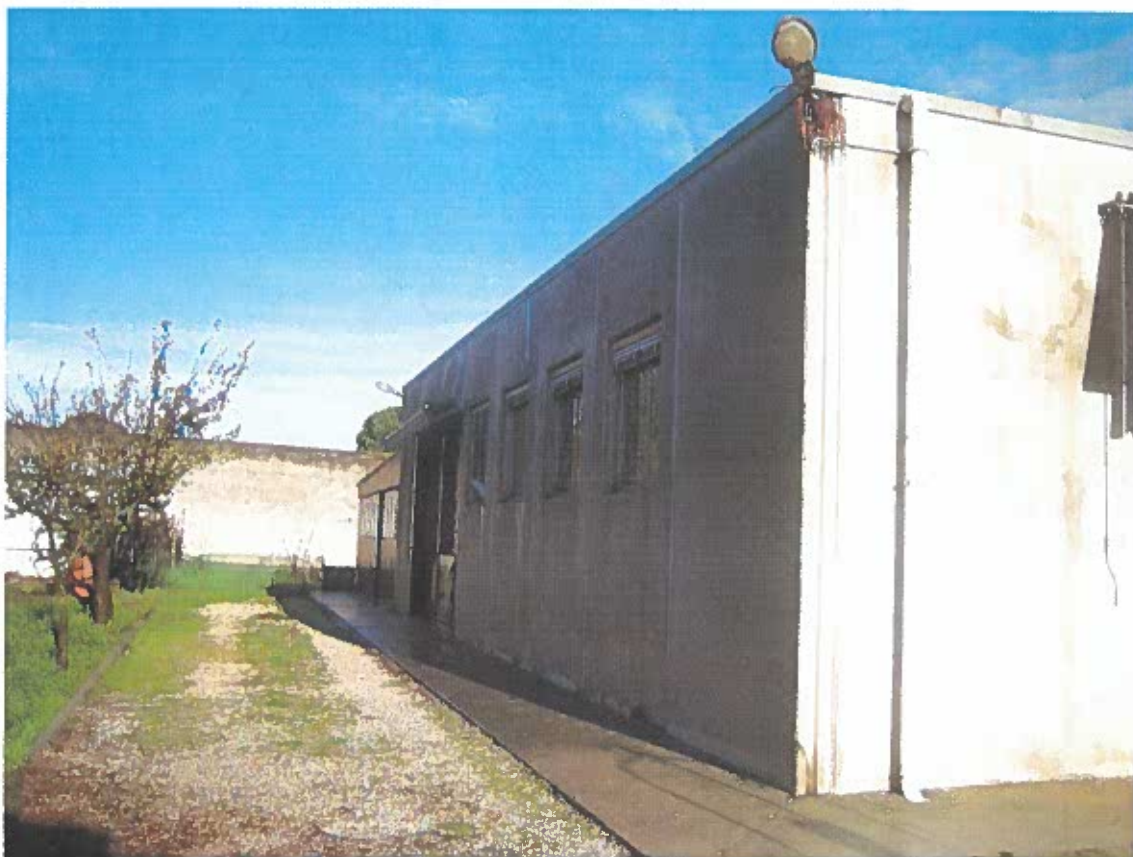
geom. Maurizio Mattioli



facciata ingresso principale lato sud est





facciata ingresso laterale lato sud ovest





Esterno locale magazzino rimessa attrezzature





Interno locale magazzino rimessa attrezzature



Esterno locale centrale termica caldaia



Interno locale magazzino rimessa attrezzature





Interno locale centrale termica caldaia





Esterno locale compressore





Servizio w.c.



Ufficio



Interno locale principale adibito ad attività artigianale





Interno locale principale adibito ad attività artigianale

