



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G.N. 30 / 2022

Giudice Delegato:

[REDACTED]

Curatore Fallimentare:

Dott.

Federico TENERINI

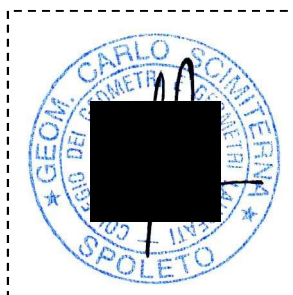
Procedura Fallimentare:

[REDACTED]

Loc. Bazzano Superiore n. 23 – Spoleto (PG)

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

MARZO 2024

REV. 00

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "0"

- RIEPILOGO UNITA' TRATTATE ed oggetto del Fallimento distinte per lotto (lotto unico);

ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Stralcio di PRG, Documentazione Fotografica e/o quant'altro necessario per l'identificazione del sito:
 - o LOTTO n. 1;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
LOTTO 1
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti. Vista la mole dei documenti reperiti, si allegano i più significativi, specificando che l'insieme degli stessi verranno conservati dal Sottoscritto ed esibiti al bisogno.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
LOTTO 1
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di fallimento; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare;
- Calcolo Superfici Terreni;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO "5"

- Risultanza Indagine Ipotecaria per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione dei Lotti / unità trattate di cui al presente elaborato peritale);
- Schema Ventennale;

ALLEGATO "6"

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Fallimento;

ALLEGATO 0

LOTTO n....

1

Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				VALORE	Lotto n....		
1/1													
Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita				
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario				
						Descrizione		Ubicazione					
1	C.F.	94	89	3	A/3							€ 16.913,90	
2			84	2	A/3					€ 37.872,60			
3			88	2	A/3				Spoletto	€ 14.299,00			
4			88	3	A/3					€ 33.006,20			
5			84	6	F/1					€ 14.536,00			
Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:													
1/1										VALORE	LOTTO N. 1		
Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita				
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario				
						Descrizione		Ubicazione					
6	C.T.	94	852			SEMIN ARBOR		200	Spoletto			€ 4.000,00	
Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:													
1/2										VALORE			
Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita				
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario				
						Descrizione		Ubicazione					
7	C.T.	94	850			VIGNETO		300	Spoletto			€ 3.000,00	
Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:													
2/12										VALORE			
Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita				
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario				
						Descrizione		Ubicazione					
8	C.T.	94	807			VIGNETO		138	Spoletto			€ 460,00	
Sup. Catastale TOTALE												638	
TOTALE										€ 124.087,70			

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO n. 30 / 2022

IN FALLIMENTO”

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT. FEDERICO TENERINI

PERITO STIMATORE:

GEOM. SCIMITERNA CARLO

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI CESPITI IMMOBILIARI

*** **

1. INCARICO

Con comunicazione del 22/06/2023, il Dott. Federico TENERINI, curatore del

Fallimento n. 30/2022 relativo alla società

inviava al Sottoscritto **Geom. Carlo**

SCIMITERNA, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e

Geometri Laureati della Provincia di Perugia al numero con studio in

nomina di perito stimatore nella

procedura in epigrafi e richiesta di *“assistenza alla curatela per verifica e*

valutazione dei cespiti immobiliari costituenti l'attivo fallimentare nel loro

complesso e nella loro generalità”.

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del

novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F., lo

scrivente, dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il

mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non

essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di non esserlo neppure per le prestazioni svolte in occasione del fallimento; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Ricapitolando, sarà compito del perito “***stimare i cespiti immobiliari***”, al solo scopo di dar compimento alla procedura fallimentare di cui trattasi, con le modalità che seguono.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante ricognizione a vista e constatata la consistenza delle unità immobiliari di cui alla procedura, si stabilisce sin da subito di fissare ulteriore sopralluogo che tuttavia nella fattispecie non sarà necessario.

PERTANTO,

acquisiti preliminarmente gli atti di cui alla procedura, vengono espletate le seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione fotografica, rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed amministrative necessarie, che il caso richiede (DUE DILIGENCE IMMOBILIARE ED AMMINISTRATIVA).

PERTANTO,

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed

	essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a	
	tale data.	
	Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali	
	sottoscritti dai presenti (qualora ricorra), lo stesso vale per i documenti	
	relativi la corrispondenza prodotta.	
	TUTTO CIO' PREMESSO,	
	il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,	
	ESPONE QUANTO SEGUE.	
	3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
	Per semplicità di lettura, come riportate nell'Allegato "0" RIEPILOGO	
	UNITA' TRATTATE allocate in un unico comune, sinteticamente di seguito	
	riportate ed identificate nel COMUNE DI:	
	SPOLETO	
	C.F. Fg. 94 , part. 89 , sub. 3 , Cat. A/3	
	C.F. Fg. 94 , part. 84 , sub. 2 , Cat. A/3	
	C.F. Fg. 94 , part. 88 , sub. 2 , Cat. A/3	
	C.F. Fg. 94 , part. 88 , sub. 3 , Cat. A/3	
	C.F. Fg. 94 , part. 84 , sub. 6 , Cat. F/1 (area urbana)	
	C.T. Fg. 94 , part. 852-850-807	
	a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la	
	rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella	
	Procedura Fallimentare, rilevando peraltro le destinazioni d'uso/qualità,	
	compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a	
	quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del rispettivo PRG,	
	vigente nel Comune di appartenenza, delle unità di cui trattasi.	
		3

RICAPITOLANDO, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una **“DUE DILIGENCE”** tecnica-immobiliare necessaria a “fotografare” quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di fallimento, considerando la natura delle unità immobiliari, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 1 LOTTO**, per il quale verrà creato un unico e rispettivo fascicoletto, il tutto come di seguito riportato.

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto di cui alla procedura in intestazione, per una quota pari ad 1/1 e rispettivamente 1/2 e 2/12 limitatamente a due ratei di terreno adiacenti tra loro e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Spolerto (PG), con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti come previsto peraltro dagli elaborati grafici assentiti ed allegati al titolo abilitativo di natura urbanistica e alle risultanze catastali:

1) **Unità Residenziali** sviluppate al piano primo, ad oggi **fuse tra loro** a costituire una **Unica Abitazione**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

- al foglio **94**, particella **89** sub **3**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2,5 – rendita catastale Euro 135,57.

- al foglio **94**, particella **84** sub **2**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2 – rendita catastale Euro 108,46.

- al foglio **94**, particella **88** sub **2**, sita in Fraz. Bazzano Superiore

	n. 23 – P.1 – categoria A/3 – classe 3 – vani 1,5 – rendita catastale Euro 81,34.	
	○ al foglio 94 , particella 88 sub 3 , sita in Fraz. Bazzano Superiore	
	n. 23 – P.1 – categoria A/3 – classe 3 – vani 2,5 – rendita catastale Euro 135,57.	
	DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1	
	2) Corte di Pertinenza Esclusiva sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,	
	○ al foglio 94 , particella 84 sub 6 , sita in Fraz. Bazzano Superiore	
	n. 23 – P.T – categoria F/1 (area urbana) – consistenza 92 mq. senza rendita.	
	DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1	
	3) Corte di Pertinenza Esclusiva sviluppata al piano terra, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto,	
	○ al foglio 94 , particella 852 , qualità SEMIN ARBOR – classe 4 – are 02, ca 00 (mq. 200) – Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,77.	
	DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1	
	4) Strada di Accesso dalla Pubblica via non Esclusiva sviluppata al piano terra, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto,	
	○ al foglio 94 , particella 850 , qualità VIGNETO – classe 2 – are 03, ca 00 (mq. 300) – Reddito Dominicale Euro 1,17, Reddito Agrario Euro 1,24.	
	DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/2	
		6

○ al foglio **94**, particella **807**, qualità VIGNETO – classe 2 – are

01, ca 38 (mq. 138) – Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito

Agrario Euro 0,57.

DIRITTI DI PROPRIETA' DI 2/12

PROPRIETA':

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] SULLA SCORTA DELLE RISPETTIVE

QUOTE SOPRA RIPORTATE

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **LIBERO**

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella indagine ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riprone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, INSIEME COSTITUISCONO un unico lotto composto da unità abitativa appartenente ad un fabbricato di maggior consistenza, sviluppata su un unico livello (piano primo) con accesso plurimo, oltre corte di pertinenza esclusiva e stradina di accesso diretta al compendio immobiliare, quest'ultima assegnata in quota proporzionale insieme ad altri soggetti.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Spoleto, risulta ricadere in una zona di PRG come di seguito descritta:

Per la maggior parte ZONA OMOGENEA B (MCR – Macrozone di Completamento Prevalentemente Residenziale, nella fattispecie zona B0 – Zona Residenziale Esistente con mantenimento dei volumi preesistenti, quanto a parte della pertinenza esclusiva e strada di accesso ricadenti in zona AB (Tessuti di Edilizia Tradizionale), con capacità edificatoria assente, compatibilmente al Certificato di Destinazione Urbanistica (rif. **Allegato “3”**), peraltro unità abitativa appartenente a fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii., pertanto non tutelato dalla Sovrintendenza di competenza territoriale.

Inoltre, nel caso specifico non risulta superficie fondiaria che possa giustificare nuove edificazioni; anzi si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, non esiste nessuna capacità edificatoria residua imputabile alle unità di cui trattasi e per le quali risulta provata la preesistenza in quanto trattasi di **fabbricato ante 1° settembre 1967**, che allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri Titoli Abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli riportati, legittimando lo stato de quo.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

- **Concessione in Sanatoria** n. **12550** del **16/07/1991** ai sensi della L. 47/85 per ampliamento e ristrutturazione;
- **Denuncia Inizio Attività per brevità D.I.A.** prot. **23207** del **23/05/2008**, per ristrutturazione e frazionamento di unità, con Agibilità 19583 del 23/03/2010;
- **Comunicazione di Inizio Lavori per brevità C.I.L.** prot.

41423 del **31/08//2016** con Agibilità 35980 del 07/07/2017

Quanto a quest'ultimo titolo abilitativo pur risultando in deposito presso l'Ufficio Edilizia, come da corrispondenza non risulta trovato dall'amministrazione.

A tal proposito, si fa presente che ai sensi di quanto disposto dall'Art. 139-bis della Legge regionale n. 1/2015, lo stato legittimo degli immobili può essere asseverato da un tecnico abilitato, tenendo conto dei titoli abilitativi conosciuti, dalle informazioni catastali o da altri elementi probanti, secondo quanto stabilito in detto articolo ed in particolare al comma 5, che recita:

*Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, **nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.***

Inoltre, **ATTESO CHE**

- **Eventuali discordanze** possano derivare da errori grafici, piuttosto che dovute da inverosimili abusi edilizi, e comunque casistica che all'occorrenza potrebbe rientrare nel limite delle tolleranze ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.G.R. 380/2001, art. 34-bis, che si riporta di seguito a stralcio....."*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della*

cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo..... omissis....., non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per il trasferimento e la commerciabilità del bene.

- **Eventuali discordanze** possano derivare da probabili modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni che richiedano opere di modesta entità, eseguite in edilizia libera durante la "finestra temporale" nella quale la disciplina urbanistica regionale permetteva tali opere senza richiedere alcun titolo abilitativo.

Lo stato di fatto mostra delle difformità con lo stato legittimo, tale da poter dichiarare tranquillamente l'assenza della conformità urbanistica edilizia e catastale, per il seguente motivo:

***“ Fusione di unità e diversa distribuzione degli spazi interni;
Presente inoltre un corpo scala abusivo con ingombro
situato sulla corte di pertinenza facente parte anch'essa del
lotto, posto in aderenza alla pubblica via, dal quale si
accede al compendio immobiliare; come risulta abusivo
anche il rispettivo sottoscala dal quale risulta ricavato un
ripostiglio.***

***A tal proposito si anticipa che tale corpo scala risulta
essere sanabile (eccezion fatta del rispettivo ripostiglio
sottostante che dovrà essere “tombato”), a condizione che
venga stipulato con il Comune di Spoleto, quale soggetto
confinante, atto d'obbligo per assenza di distacco dal***

confine naturale del comparto.

Nella peggiore delle ipotesi che prevederebbe la demolizione del manufatto, senza precludere il buon andamento della procedura, l'accesso al compendio immobiliare, verrebbe comunque garantito in quanto lotto dotato di accessi multipli.

Altra lieve difformità si rileva in corrispondenza di ulteriore accesso ove si evidenzia un piccolo corpo scala esterno con lieve difformità dell'ingombro assentito."

RICAPITOLANDO,

quanto all'aspetto urbanistico, risulta pressochè ben definito, eccezion fatta per le difformità riscontrate, idem per l'aspetto catastale.

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistica ed Edilizia.**
- **Difformità Catastale;**

ASSENTI altre domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

STATO DI FATTO SANABILE SALVO DIRITTO TERZI.

Pertanto, le unità di cui trattasi appartengono ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su più livelli e realizzato come di seguito descritto:

di natura prettamente residenziale, risulta essere realizzato su struttura portante di muratura, fondazioni ordinarie continue sempre in muratura, tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in prevalenza in legno, tipici della zona dell'epoca di costruzione, solaio di copertura a a falda

presumibilmente privo di soletta, con soprastante manto in elementi laterizi, canali di gronda e discendenti costituita da elementi metallici, esternamente, opportunamente intonacato e tinteggiato con presenza di zocchetto con ripresa di intonaco..

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': DISCRETO.

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

Unità Residenziale, posta al Piano Primo, con accesso plurimo dalla pubblica via, destinata ad abitazione, rifinita al civile, con materiali di discreta natura con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomo, dotato di caldaia murale a gas con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico, infissi interni ed esterni prevalentemente in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su pubblico collettore diretto al depuratore.

Essa è costituita da:

- al **P.1.**, dalla fusione di più unità abitative un tempo predisposte per l'esercizio di una attività ricettiva mai avviata, che tuttavia risulta composta nel complesso in zona giorno, zona notte, e n. 2 servizi igienici aventi una altezza interna utile variabile;

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 92,00** circa.

al **P.T.**, corte esclusiva di circa **mq. 292,00**, oltre stradina di accesso carrabile e pedonale, questa ultima in comproprietà con altri

soggetti di circa **mq. 438,00**.

Stato Manutentivo Normale.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, pertanto **non dotata** per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (da verificare in attesa di sentenza); assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell' Allegato "1"**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **13/03/2024** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), **limitatamente alle unità trattate, non esistono altre note imputabili ai soggetti di cui al presente procedimento giudiziale**, eccezion fatta di quelle riportate.

	Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:	
	Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.	
	Assenti probabilmente, Diritti di Uso Civico , ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.	
	CRITERIO ESTIMATIVO	
	Base della valutazione	
	Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.	
	Misurazioni delle consistenze	
	Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.	
	Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.	
	NELLA FATTISPECIE:	
	CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)	
	Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici dei terreni del	
		14

presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** (INDICI MERCANTILI), in funzione della

destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA., **che nel caso specifico, terrà conto anche dello stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi.**

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei

mercati,

A NON TENERE CONTO,

- dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato;
- dell'effetto degli attuali eventi geopolitici.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

QUANTO AL

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI OGGETTO DI PROCEDURA, TENENDO CONTO CHE TRATTASI DI TERRENI DI NATURA AGRICOLA,

Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2019, con pronunciamento commissione provinciale, ovvero con pubblicazione sul BUR n. 8 del 13/02/2019, regione agraria n. 11, **opportunamente adeguati, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.**

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti **macro categorie**, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario tenendo conto del principio dell'ordinarietà.

TUTTAVIA TRATTANDOSI DI RATEO DI TERRENO UNICO, CON FORMA DI MERCATO DI MONOPOLIO BILATERALE, caratterizzato dalla presenza di un solo acquirente e di un solo venditore (in tale situazione entrambi gli operatori economici si trovano nella condizione di poter influenzare e, allo stesso tempo, essere influenzati dalle decisioni della controparte), **IN QUANTO TRATTASI DI PERTINENZA** in parte di proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà, a garanzia dell'accesso all'unità residenziale appartenente al lotto di cui trattasi, si stabilisce sin d'ora un valore A CORPO di **euro 20,00/mq.**

PERTANTO SEGUE:

❖ **Corte di Pertinenza Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto,

○ al foglio **94**, particella **852**, qualità SEMIN ARBOR – classe 4 –

are 02, ca 00 (mq. 200) – Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito

Agrario Euro 0,77.

DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

VALu = Valore unitario (euro/mq);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUME E SI STIMA, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

DELL'AREA DI CUI SOPRA, COME SEGUE:

$VALa = SC \times VALu = (200 \times 20,00) =$

Valore Area = euro 4.000,00 (per un quota di 1/1)

❖ Strada di Accesso dalla Pubblica via non Esclusiva

sviluppata al piano terra, censita al Catasto Terreni del Comune di

Spoletto,

○ al foglio **94**, particella **850**, qualità VIGNETO – classe 2 – are

03, ca 00 (mq. 300) – Reddito Dominicale Euro 1,17, Reddito

Agrario Euro 1,24.

DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/2

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

VALu = Valore unitario (euro/mq);

VALa = Valore dell'Area (euro);

	SI DESUME E SI STIMA, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
	DELL'AREA DI CUI SOPRA, COME SEGUE:	
	VALa = SC x VALu = (300 x 20,00) =	
	Valore Area = euro 6.000,00 x 1/2 =	
	Valore Area = euro 3.000,00 (per un quota di 1/2)	
	❖ al foglio 94 , particella 807 , qualità VIGNETO – classe 2 – are 01, ca	
	38 (mq. 138) – Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro	
	0,57.	
	DIRITTI DI PROPRIETA' DI 2/12	
	A TAL PROPOSITO,	
	PREMESSO CHE	
	SC = Superficie Catastale (mq.);	
	VALu = Valore unitario (euro/mq);	
	VALa = Valore dell'Area (euro);	
	SI DESUME E SI STIMA, IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
	DELL'AREA DI CUI SOPRA, COME SEGUE:	
	VALa = SC x VALu = (138 x 20,00) =	
	Valore Area = euro 2.760,00 x 2/12 =	
	Valore Area = euro 460,00 (per un quota di 2/12)	
	Per un totale di	
	euro 7.460,00	
	QUANTO AL	
	CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE DEL MERCATO	
	IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI	
	MERCATO DELL'UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI	
		20

PROCEDIMENTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d’insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2023, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2023**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni

	creditizie (2015);	
	○ Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard	
	(2018 TECNOBORSA);	
	○ Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi	
	di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);	
	○ Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.	
	○ Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia	
	delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.	
	Tuttavia, nella fattispecie, in assenza di un mercato attivo, tenendo conto del	
	particolare contesto dell'immobile, non essendo presenti dei comparabili	
	attendibili verranno rilevati gli “asking price” di zona.	
	Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato	
	dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente	
	caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona	
	in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, adeguando	
	l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di	
	garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base	
	catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune	
	esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite	
	coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui	
	trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.	
	A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione,	
	per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione,	
	tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro pertinenze ed	
	accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda	
		22

commerciale oscillanti tra euro 690,00/mq. ed euro 910,00/mq. circa.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro 790,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

- al foglio **94**, particella **89** sub **3**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2,5 – rendita catastale Euro 135,57.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 21,41

segue

Mq. 21,41 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 790,00 (euro/mq.) =

= **euro 16.913,90**

- al foglio **94**, particella **84** sub **2**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2 – rendita catastale Euro 108,46.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 47,94

segue

Mq. 47,94 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 790,00 (euro/mq.) =

= **euro 37.872,60**

○ al foglio **94**, particella **88** sub **2**, sita in Fraz. Bazzano Superiore

n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 1,5 – rendita

catastale Euro 81,34.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 18,10

segue

Mq. 18,10 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 790,00 (euro/mq.) =

= **euro 14.299,00**

○ al foglio **94**, particella **88** sub **3**, sita in Fraz. Bazzano Superiore

n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2,5 – rendita

catastale Euro 135,57.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 41,78

segue

Mq. 41,78 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 790,00 (euro/mq.) =

= **euro 33.006,20**

❖ **Corte di Pertinenza Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

○ al foglio **94**, particella **84** sub **6**, sita in Fraz. Bazzano Superiore

n. 23 – P.T – categoria **F/1 (area urbana)** – consistenza 92

mq. senza rendita.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 18,40

segue

Mq. 18,40 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 790,00 (euro/mq.) =

= **euro 14.536,00**

Per un totale di

euro 116.627,70

che sommato al valore dei terreni SEGUE:

euro 116.627,70 + euro 7.460,00 = **euro 124.087,70**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in argomento,

possa valutarsi in euro 124.087,70

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1:

euro 124.000,00

(eurocentoventiquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Euro 5.000,00 (Costi di Sanatoria/Accertamento di Conformità) salvo imprevisti.

- Euro 3.500,00 (Spese Operazioni Catastali)

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 26 pagine;

■ [REDACTED]

[REDACTED]

Spoletto, lì 20/03/2024

Il C.T.U.

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

ALLEGATO 1

ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1 – Unico

- **Ipoteca Volontaria**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Spoleto, Atto Rep. n. 85751/20931 del 07/05/2018, **Iscrizione** del 13/06/2018 al n. **286** di Formalità.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**, derivante da ATTO ESECUTIVO, Tribunale di Spoleto, Rep. n. 1033 del 09/11/2020, **Trascrizione** del 07/12/2020 al n. **3458** di Formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.
Spoleto, lì 20/03/2024

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

ALLEGATO 2



DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

LOTTO n. 1 - Unico

Diritti di Piena Proprietà:

- **Unità Residenziale**, posta al Piano Primo appartenente ad un fabbricato di maggior consistenza facente parte del tessuto storico rurale della Frazione di Bazzano Superiore del Comune di Spoleto, destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente plurimo dalla pubblica via e risultante dalle fusione di più unità residenziali concepite per l'esercizio di una attività ricettiva mai avviata e costituita da,
 - Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 92,00** circa, **OLTRE** Area urbana di pertinenza all'unità residenziale e da ultimo rateo di terreno in parte esclusivo ed in parte in comproprietà a garanzia dell'accesso carrabile e pedonale.

STATO DI POSSESSO:

- UNITA' LIBERE.

1) **Unità Residenziali** sviluppate al piano primo, ad oggi **fuse tra loro** a costituire una **Unica Abitazione**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

- al foglio **94**, particella **89** sub **3**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2,5 – rendita catastale Euro 135,57.
- al foglio **94**, particella **84** sub **2**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2 – rendita catastale Euro 108,46.
- al foglio **94**, particella **88** sub **2**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 1,5 – rendita catastale Euro 81,34.
- al foglio **94**, particella **88** sub **3**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.1 – categoria **A/3** – classe 3 – vani 2,5 – rendita catastale Euro 135,57.

DIRITTI DI PROPRIETÀ DI 1/1

2) **Corte di Pertinenza Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

- al foglio **94**, particella **84** sub **6**, sita in Fraz. Bazzano Superiore n. 23 – P.T – categoria **F/1 (area urbana)** – consistenza 92 mq. senza rendita.

DIRITTI DI PROPRIETÀ DI 1/1





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

3) **Corte di Pertinenza Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto,

- al foglio **94**, particella **852**, qualità SEMIN ARBOR – classe 4 – are 02, ca 00 (mq. 200) – Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,77.

DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1

OLTRE

4) **Strada di Accesso dalla Pubblica via non Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto,

- al foglio **94**, particella **850**, qualità VIGNETO – classe 2 – are 03, ca 00 (mq. 300) – Reddito Dominicale Euro 1,17, Reddito Agrario Euro 1,24.

DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/2

- al foglio **94**, particella **807**, qualità VIGNETO – classe 2 – are 01, ca 38 (mq. 138) – Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,57.

DIRITTI DI PROPRIETA' DI 2/12

VALORE TOTALE DEL LOTTO = **euro 124.000,00**
(eurocentoventiquattromila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, lì 20/03/2024

Geom. SCIMITERNA Carlo

(Rappresentativa e non Esaustiva)

(Rappresentativa e non Esaustiva)

(Comune di Spoleto,

Frazione Bazzano Superiore, 23)

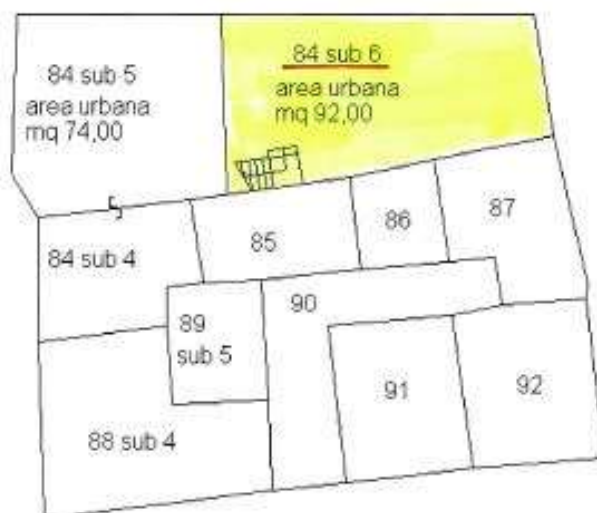
Stralcio a Vista – Mappa Catastale per l'individuazione del sito.
DETTAGLIO



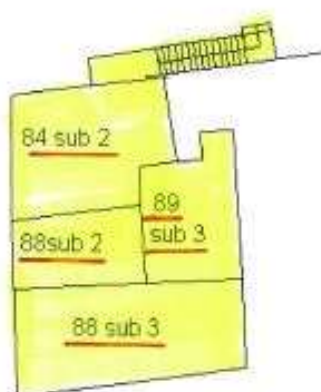
Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)

- B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti (esistente)
- B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti (mc/mq 1/1)
- B2 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo (mc/mq 5/1)
- B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo (3/1)
- B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo (mc/mq 1.50/1)
- Bx - Zona residenziale esistenti da delocalizzare (esistente)
- BRR - Zona residenziale esistenti periurbane (mc/mq 0.40/1)
- PA, PL, PEEP vigenti
- Verde di lottizzazione

**Stralcio DETTAGLIO Unità di cui trattasi
(evidenziate in giallo)**



Piano Terra



Piano Primo

1



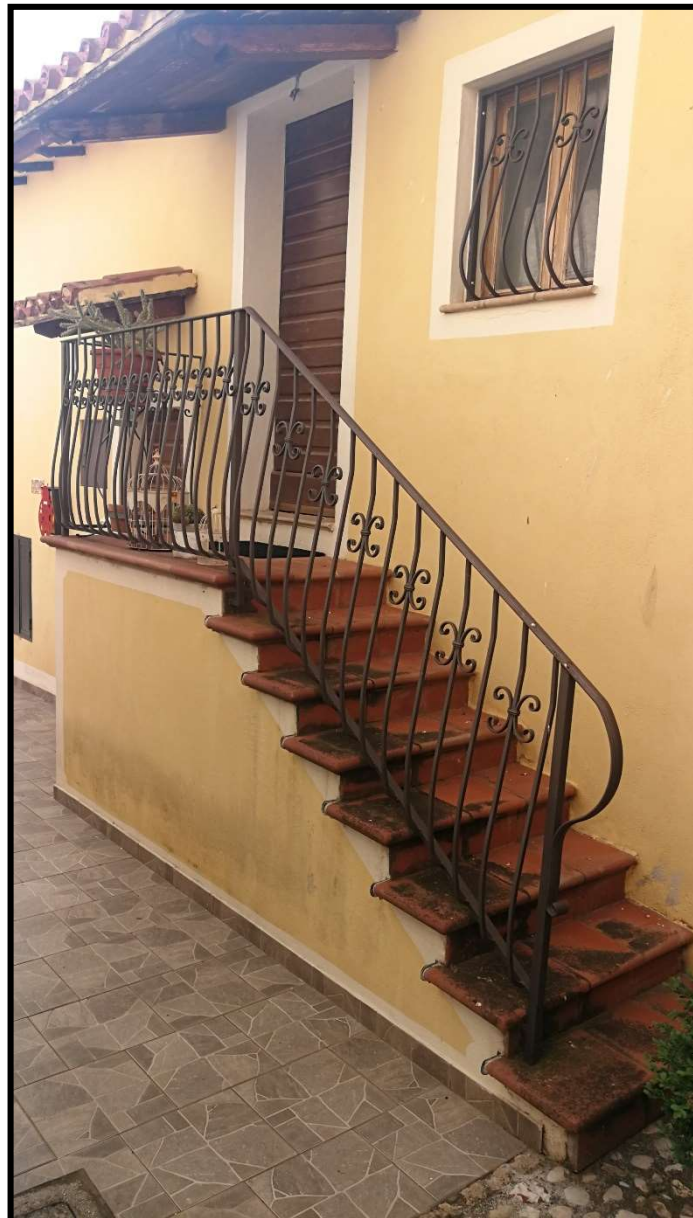
2



3



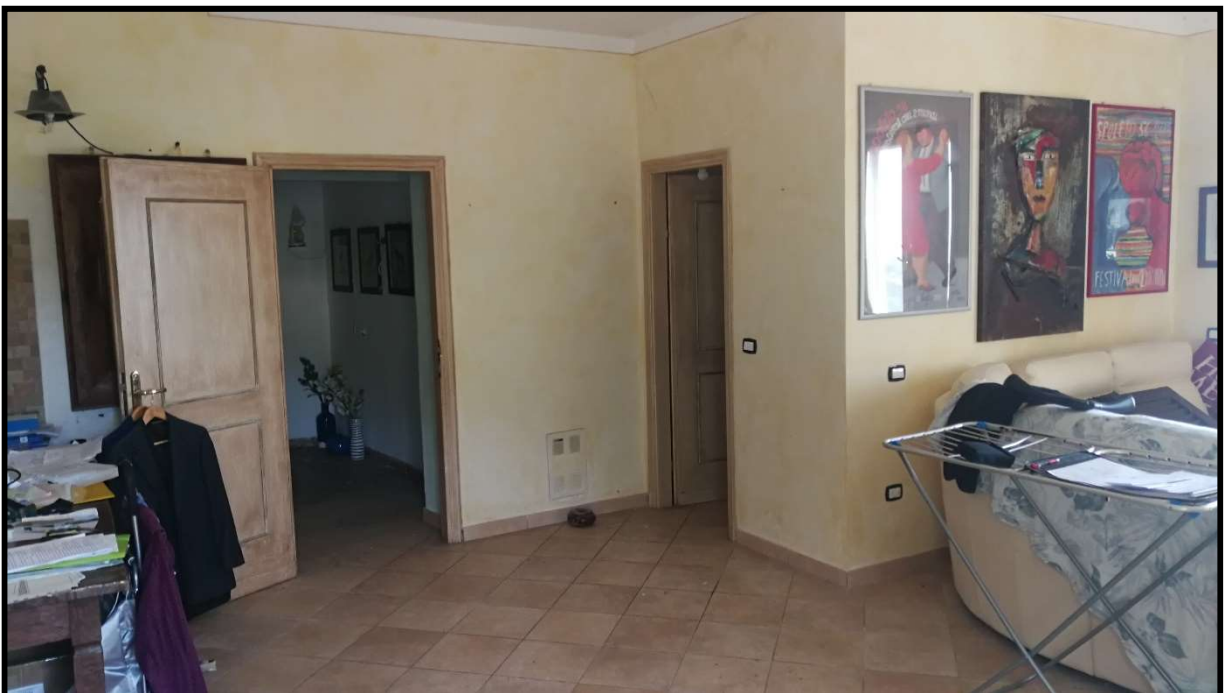
4



5



6



7



8



9



10

