

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

*Sez. Esecuzioni Immobiliari*

**Procedimento N. 135/2011 R.G.E.**

*Creditore Procedente:*

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI  
INVESTIMENTI E SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A.**

*Debitore:*

-----

Giudice : **Dott.ssa Maria L. D'Orsi**

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**DATA:**

*Maggio 2012*

**IL C.T.U.**

*Geom. Carmine G. Iadevaia*

**udienza : 11.07.2012**

## Indice

1.	Premessa .....	3
2.	Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	7
3.	<b>PARTE I</b> - Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....	10
3.1	Individuazione dei beni oggetto del pignoramento – inquadramento catastale .....	
4.	<b>PARTE II</b> - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto.....	11
4.1	Tipologia di ciascun immobile, ubicazione, accessi .....	
4.2	Particelle confinanti .....	
4.3	Descrizione particolareggiata del bene, contesto in cui si trovano, caratteristiche, destinazione della zona .....	
5.	<b>PARTE III</b> - Verifica regolarità sotto il profilo urbanistico .....	19
5.1	Verifica di regolarità sotto il profilo urbanistico .....	
6.	<b>PARTE IV</b> - Identificazione catastale dell'immobile .....	21
6.1	Dati Catastali .....	
7.	<b>PARTE V</b> - Indicazione dello stato di possesso degli immobili .....	22
7.1	Intestazione catastale degli immobili.....	
8.	<b>PARTE VI</b> - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene....	23
8.1	Elenco delle Formalità allo stato attuale.....	
8.2	Formalità a conclusione del procedimento.....	
9.	<b>PARTE VII</b> - Importo annuo spese, eventuali cause in corso individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio.....	25
9.1	Importo annuo delle spese fisse di gestione .....	
9.2	Eventuali cause in corso .....	
9.3	Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio .....	
10.	<b>PARTE VIII</b> - Valutazione complessiva dei beni .....	27
10.1	Scelta delle unità comparative.....	
10.2	Determinazione del prezzo di mercato.....	
11.	<b>PARTE IX</b> - Valutazione delle quote di proprietà .....	33
12.	<b>PARTE X</b> - Conclusioni .....	34
13.	<b>PARTE XI</b> - Elenco allegati ed Allegati.....	39

---

## **Premessa**

Con ordinanza del 29/02/2012 l'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa **Maria L. D'Orsi**, nel procedimento con numero di ruolo N. 135/2011 nominava il sottoscritto geom. Carmine G. Iadevaia, con studio tecnico in Durazzano alla via S. Pietro, n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 1229, quale Consulente Tecnico **d'Ufficio**;

al sottoscritto CTU, in qualità di perito estimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

"Provveda il perito (*con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento: in Limatola, identificato catastalmente al foglio 14 p.lla 621*):

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, 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;
- b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone

*confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, 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;*

*c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando i quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In tal caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari all'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

*d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua*

*correzione o redazione;*

- e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- g. ad acquisire ogni informazione concernete:*
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - eventuali cause in corso;*
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla data di 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;*
- h. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione*

*dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; 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, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

- i. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della solo quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;"*

---

## **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Per lo svolgimento della perizia estimativa dell'unità immobiliare di cui al precedente punto, è stato raccolto il maggior numero di elementi utili per una corretta indagine attraverso sopralluoghi, ricerca e studio di documentazione disponibile agli atti e reperiti presso i vari Enti preposti.

In particolare in data 28 *aprile 2012 e 05 maggio 2012*, il sottoscritto, accompagnato dal Collaboratore ing. Pietro Massaro, si è recato sui luoghi oggetto di studio in Limatola per prendere visione dei beni oggetto di pignoramento ed effettuare così le dovute operazioni di rilievo necessarie alla stima dei suddetti manufatti.

Inoltre il sottoscritto, ha richiesto la seguente documentazione agli Enti preposti:

presso *L'ufficio tecnico del comune di Limatola*

- 1) *Concessioni edilizie ed autorizzazioni rilasciate (copia integrale di relazioni e grafici);*
- 2) *Certificato di agibilità;*
- 3) *Eventuali pratiche di condono rilasciate od in corso e nel caso in cui le stesse siano in corso lo stato della pratica con verifica delle oblazioni versate e/o da versare;*
- 4) *Certificato Attestante la destinazione urbanistica della zona con copia dello stralcio di PRG, e delle relative norme di attuazione;*
- 5) *Se sono previste da parte del comune eventuali procedure espropriative per pubblica utilità*

6) **Presso l'U.T.E. di Benevento:**

- Estratto mappa in scala 1:2000 ed 1:5.000 del foglio 14 del comune di Limatola foglio con evidenziato le particelle confinanti.
- Visure Storiche per terreni relative alle p.lle oggetto di pignoramento
- Visure Catastali terreni e/o fabbricati relative alle p.lle confinanti

3) *Presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento:*

*per la p.lla 621 del foglio 14*

- Trascrizione del 11/10/2002 – Registro particolare 10029 registro Generale 12393 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2484 del 09/10/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 11/10/2002 – Registro particolare 10030 registro Generale 12394 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2484 del 09/10/2002 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- Iscrizione del 11/10/2002 - Registro particolare 1620 registro Generale 12395 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2485 del 09/10/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento
- Iscrizione del 11/10/2002 - Registro particolare 1621 registro Generale 12396 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2486 del 09/10/2002 PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento
- Trascrizione del 08/07/2011 – Registro particolare 5555 registro Generale 7527 Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio 1649 del 12/05/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Sulla scorta dei dati in possesso e di quelli raccolti durante le operazioni peritali, il CTU, presenta la propria relazione di consulenza tecnica che si compone delle seguenti parti:

PARTE I: Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

PARTE II: Esatta individuazione dei beni componenti il lotto

PARTE III: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo Urbanistico

PARTE IV: **Identificazione catastale dell'immobile**

PARTE V: Indicazione dello stato di possesso degli immobili

PARTE VI: Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici

PARTE VII: Specificazione di:

- importo annuo spese di gestione;
- cause in corso;
- proprietari nel ventennio;

PARTE VIII : Valutazione complessiva dei beni;

PARTE IX : Valutazione della sola quota di proprietà del debitore;

PARTE X : Conclusioni;

PARTE XI : Elenco allegati;

## PARTE I - Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

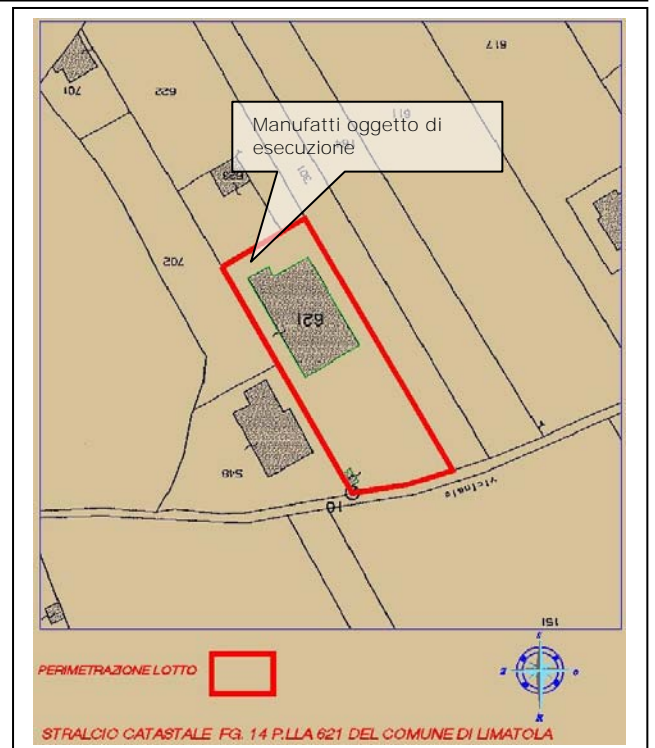
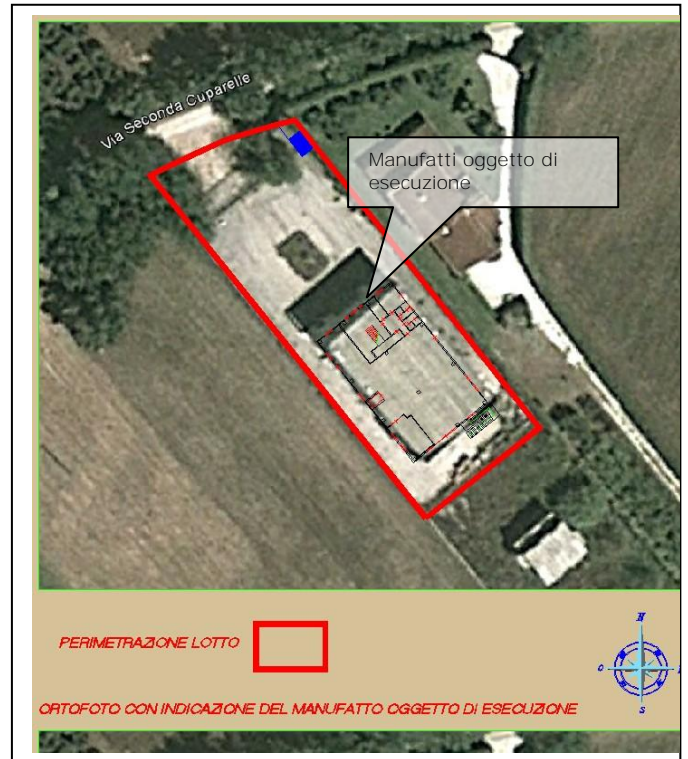
### 1.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento – inquadramento catastale

Gli Immobili oggetti della presente sono da identificarsi con il lotto distinto al NCEU al foglio n. 14 p.lla 621 in tenimento del Comune di Limatola (BN).

Dall'analisi dei luoghi supportato dalla documentazione reperita presso i vari uffici provinciali e locali, il sottoscritto esperto geom. Carmine G. Iadevaia ha potuto constatare l'esatta individuazione Catastale dei beni in causa che risultano correttamente individuati con le particelle sopraelencate.

Al fine di agevolare la vendita, il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto così definito:

- **lotto n. 1** identificato con l'intero complesso attualmente costituito dalle p.lle fg. 14 p.la 621 sub 1 (capannone e piazzale) e fg. 14 p.la 621 sub 2 (cabina elettrica) originaria p.la 621



---

## **PARTE II - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto**

### **1.2 Tipologia di ciascun immobile, ubicazione, accessi**

L'immobile oggetto di esecuzione è composto da complessive n. 2 unità catastali, individuate con i subb. 1 e 2 della p.lla 621 del foglio 14 del comune di Limatola e di seguito descritte:

1) ***n. 1 unità immobiliare di tipo industriale (sub. 1 e 2), composta da un capannone industriale su due livelli, oltre un piano ammezzato, con annessi servizi ed accessori, comprensivo di cabina Elettrica (sub 2) e corte esterna esclusiva;***

i beni sopra descritti andranno a costituire un unico lotto per la vendita.



### **1) descrizione Unità immobiliare di cui al sub 1 e 2:**

trattasi di manufatto ad uso industriale, dislocato su due livelli oltre un piccolo piano ammezzato, realizzato nella prima metà dello scorso decennio, con struttura portante in c.a.p..



L'interno manufatto, si sviluppa su tre livelli, un piano terra, un piccolo piano ammezzato ed un piano primo;

I collegamenti tra i livelli sono garantiti sia da un vano scala che a mezzo di un impianto montacarichi ubicato all'interno

dell'area lavorazione;

Al piano terra, sono ubicati i seguenti ambienti: hall di ingresso, disimpegno, spogliatoio, bagni, mensa, deposito e ampio locale lavorazione (all'interno del quale sono posizionati una cabina di verniciatura, un impianto di abbattimento fumi ed un montacarichi);



L'altezza netta interna degli ambienti di servizio è di mt. 2,70, nel mentre il locale lavorazione sviluppa un'altezza massima di mt. 5,45 e mt. 5,00 al di sotto della nervatura delle travi di copertura in cap.



Il piano ammezzato della superficie complessiva di mq. 60,0 è adibito parte a deposito e parte a sala dati e sviluppa un'altezza di mt. 2,20.

Al piano primo sono ubicati i seguenti ambienti: segreteria, n. 3 uffici direzionali,

disimpegno, due bagni, sala audio, sala prodotti finiti, magazzino, locale lavorazione e locale assemblaggio;

Gli ambienti adibiti ad uffici e servizi, sono dotati di controsoffittatura e sviluppano un'altezza di mt. 2,70 nel mentre il locale lavorazione sviluppa altezza massima di mt. 4,60 e minima di mt. 3,75.

**L'immobile è dotato di vano scala esterno di emergenza e di apposita cabina Elettrica,** oltre che di un ampio piazzale esterno ;

Allo stato attuale il manufatto principale individuato con la p.lla 621 sub 1 è in possesso della società ----- nel mentre la Cabina Elettrica è detenuta dalla soc. Enel Distribuzione S.P.A., con regolare contratto di locazione registrato a Benevento in data 30.10.2006 n.6962 .

Sia l'accesso al capannone che alla cabina Elettrica, avviene direttamente dalla strada comunale di via Cuparelle;

Il complesso dista circa km. 1,00 dalla viabilità principale.

La zona ove il fabbricato è inserito è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 1.3 Particelle confinanti

Di seguito in dettaglio si riportano le particelle confinanti con le relative ditte catastali:

N°	versante	tipologia	Foglio	P.IIa	Ditta Catastale
01	Ovest	seminativo	14	301	----- +5
02	Sud	seminativo	14	622	----- srl
03	Sud	Fabb. In corso di costruzione	14	623	----- sas
04	Est	Seminativo	14	702	-----
05	Est	Fabbricato	14	548	-----
06	Nord	Strada Comunale Via Cuparelle			

#### **1.4 Descrizione particolareggiata del bene, contesto in cui si trovano, caratteristiche, destinazione della zona**

Come si evince dalla cartografia allegata del foglio n. 14 del comune di Limatola l'intero complesso oggetto di esecuzione è ubicato in una zona periferica urbanizzata e dotata delle principali reti infrastrutturali.

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente con la particella 621 subb 1- e 2 del foglio 14, il tutto è composto da complessivi 2 corpi di fabbrica **costituenti in toto un'azienda** di tipo industriale con un area esterna esclusiva.

Il sito è ubicato in zona periferica servito dalla viabilità pubblica (anche se di modeste dimensioni) ed è dotato di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.

L'intero complesso è stato realizzato agli inizi degli anni 2000.

**L'intera azienda si estende su di una p.lla la cui superficie** catastale è di complessivi mq. 2.285,0, di questi, mq. 566,00 (552 il capannone e 14 la cabina Elettrica), **rappresentano l'area di sedime dei manufatti nel mentre mq.1719** costituiscono la corte al servizio degli stessi.

Complessivamente tra piano terra, ammezzato e primo, i manufatti sviluppano una superficie di mq. 1178,00.

Il fabbricato principale è di forma rettangolare con dimensioni massime esterne pari a ml. 18,40 x 30,00, per una superficie totale di ingombro di mq. 552,00.

*Dal punto di vista strutturale, per quanto possibile potuto osservare con analisi visiva e dalle caratteristiche costruttive il tutto si presenta in buono stato di conservazione.*

Al piano terra, a cui si accede dal cortile esterno sono presenti i seguenti ambienti:

ingresso – vano scala di accesso al piano primo, disimpegno, spogliatoio, deposito, mensa, due bagni e locale lavorazione.

Al piano ammezzato è posizionato un locale deposito ed una piccola stanza apparsi nel mentre al piano primo sono ubicati i seguenti ambienti: segreteria e disimpegno, n. 3 uffici direzionali, due bagni, sala audio, sala prodotti finiti, magazzino, locale lavorazione e sala assemblaggio;

Superfici degli ambienti:

Le superfici dei vani ubicati al piano terra sono le seguenti:

- ingresso mq. Netti 48,11;
- disimpegno mq. Netti 12,80;
- spogliatoio mq. Netti 8,32;
- mensa mq. Netti 18,31;
- bagni mq. Netti 14,100;
- deposito mq. Netti 5,23;
- locale lavorazione mq. Netti 400,60;
- Cabina Elettrica mq. lordi 14,00

Le superfici dei vani ubicati al piano ammezzato sono le seguenti:

- deposito mq. Netti 48,90;
- sala dati mq. Netti 11,10;

Le superfici dei vani ubicati al piano primo sono le seguenti:

- segreteria e disimpegni mq. Netti 80,01;
- ufficio n.1 mq. Netti 27,84;



- ufficio n.2 mq. Netti 29,18;
- ufficio n.3 mq. Netti 25,02
- bagni mq. Netti 21,90;
- sala audio mq. netti 49,09
- prodotti finiti mq. Netti 25,12;
- magazzino mq. Netti 16,64;
- locale lavorazione mq. Netti 199,80;

***Internamente gli ambienti sono rifiniti nel modo seguente:***

**Per quanto all' Area Lavorazione** (posta sia al piano terra che al piano primo):

Pavimentazione a pastina del tipo a spolvero di colore rosso, pareti tinteggiate con pittura di tipo lavabile, infissi interni in metallo del tipo tagliafuoco, infissi esterni in metallo, **l'area lavorazione è dotata di impianto di aspirazione meccanica delle polveri e di adeguato impianto elettrico;**

**Per quanto all' Area uffici-servizi** internamente è rifinito nel seguente modo:

intonaco di tipo civile, con sovrastante tinteggiatura di tipo lavabile;

la pavimentazione è con quadroni in gres porcellanato 33x33 di color chiaro.

I bagni, sono completi di ogni accessorio e perfettamente funzionanti.

Gli infissi interni sono stati realizzati in legno, mentre gli infissi esterni sono in metallo, con vetrocamera.

Gli ambienti amministrativi sono dotati di impianto di riscaldamento-raffrescamento.

Per quanto agli impianti, sono presenti, funzionanti ed apparentemente rispondenti alle norme .

**L'intero stabile è dotato di** impianto di sicurezza antincendio;

Le pareti esterne realizzate con pannellature verticali in c.a.p. sono rifinite in cls a vista.

---

## **PARTE III - Verifica regolarità sotto il profilo urbanistico**

### **1.5 Verifica di regolarità sotto il profilo urbanistico**

#### *Inquadramento urbanistico dell'area*

Il comune di Limatola risulta essere sprovvisto di Pianificazione urbanistica pertanto è assoggettata alle norme di cui alla Legge Regionale n. 17 del 20 marzo 1982 art. 4;

***la particella oggetto di esecuzione risulta posizionata in area esterna alla perimetrazione del centro abitato;***

Per i manufatti oggetto di indagine, sono stati rilasciati dal comune di Limatola le seguenti Autorizzazioni edilizie e precisamente:

#### *per il fabbricato principale:*

- 1) **Concessione edilizia n. 145 del 07 dicembre 2000 prot. N. 4476**, relativa alla *"costruzione di un complesso produttivo da adibire alla costruzione di carpenteria metallica"*;
- 2) **Variante in Corso D'Opera con DIA del 22 aprile 2002** riportante la seguente intestazione: *" Variante in corso D'opera alla C.E. n. 145/2000 ai sensi della L.R. 28 Novembre 2001 n. 19 Art. 3 comma 3, per la costruzione di un complesso produttivo da adibire all'assemblaggio di casse acustiche e alloggio custode sito in Limatola (Bn) alla via Cuparelle"*

L'inizio dei lavori di costruzione del complesso veniva comunicato con nota n. 82/2001;

Agli atti risulta regolarmente eseguito deposito della documentazione presso il competente ufficio del Genio Civile di Benevento con deposito N. 7296 del 03.01.2001.

Dall'esame della documentazione ufficiale reperita, confrontando i grafici dello stato di

rilievo con quelli autorizzati, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

oltre a piccole anomalie dovute alla differenza di pochi centimetri sul perimetro del fabbricato, rientranti nelle tolleranze, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) realizzazione della scala posteriore di emergenza in acciaio;
- b) Realizzazione del piano ammezzato;
- c) Realizzazione della Cabina Elettrica;

L'immobile oggetto di perizia non è dotato di certificato di agibilità.

**Valutazione della sanabilità urbanistica:**

tutte le opere realizzate in assenza di autorizzazione possono essere sanate ai sensi del DPR 380/2001 art. 37, presentando al competente ufficio tecnico settore Urbanistica del comune di Limatola DIA in sanatoria;

I costi da sostenere per sanare gli abusi saranno così distinti:

- € 516,00 quale sanzione pecuniaria al comune come oneri e diritti;
- € 2.000,00 al comune quali oneri e diritti;
- € 2.500,00 di competenze tecniche per la redazione della pratica;

## PARTE IV - Identificazione catastale dell'immobile

### 1.6 Dati Catastali

Di seguito si riporta tabella con la descrizione delle caratteristiche catastali di ogni singola particella .

N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Rendita	Note
01	Limatola	14	621 sub 1	D7	U		9.218,0	
02	Limatola	14	621 sub 2	D1	U		58,0	

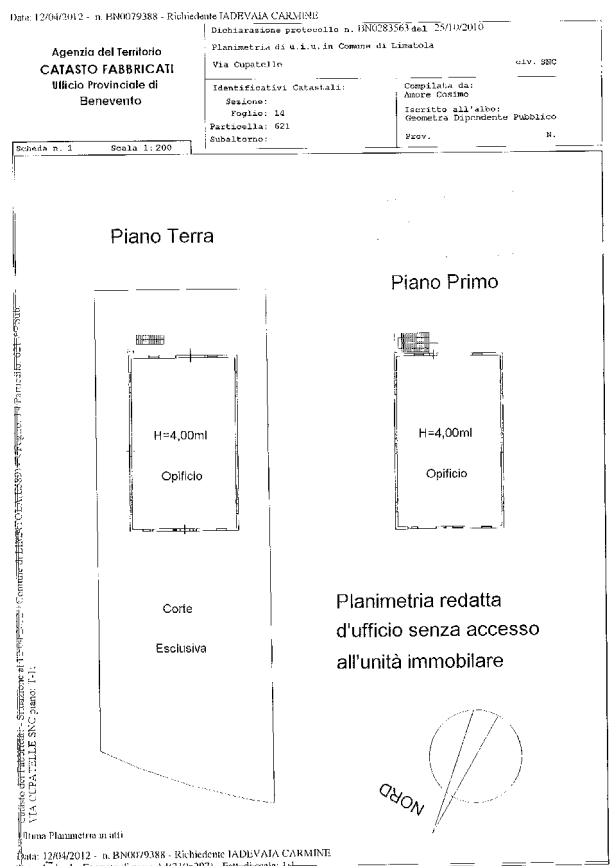
Si precisa che in sede di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato una serie di anomalie catastali ovvero:

- La p.lla 621 è stata oggetto di verifica da parte dell'agenzia del territorio che aveva provveduto a censire con prot. 13531.1/2010 Del 25/10/2010 l'intero manufatto, tale aggiornamento era stato redatto senza accesso al lotto (come riportato sulla scheda vedi a lato) pertanto non erano contemplate le partizioni interne, il piano ammezzato;
- La cabina Elettrica non era censita;

Per quanto sopra evidenziato, è stato necessario eseguire una serie di operazioni ovvero:

- Redigere tipo Mappale per l'aggiornamento della cartografia catastale;
- Aggiornare preventivamente i punti fiduciali per la redazione del tipo mappale;
- Procedere alla redazione delle pratiche docfa per l'aggiornamento catastale;

Attraverso le operazioni sopra descritte, la originaria p.lla 621 è stata soppressa ed ha dato vita alle p.lle 621 sub1 (manufatto principale con corte) e 621 sub 2 Cabina Elettrica.



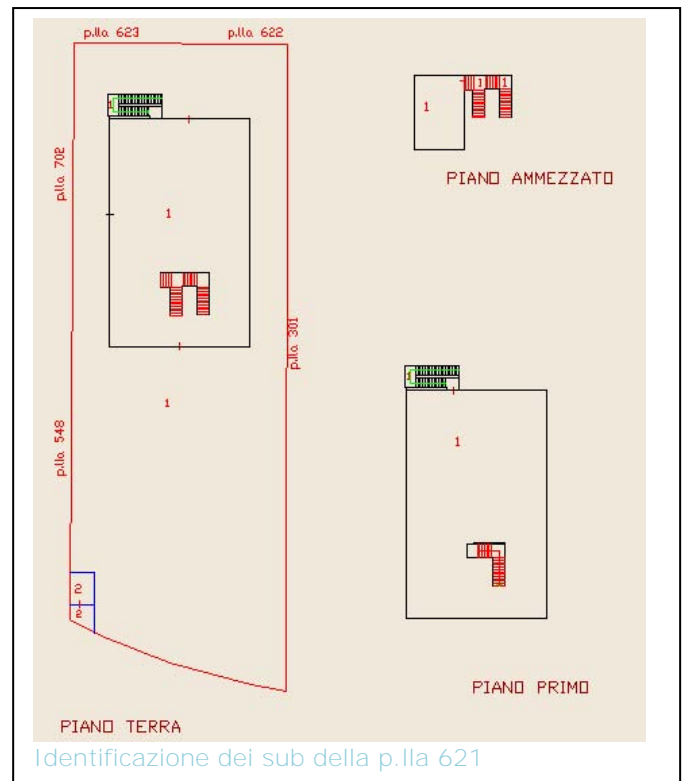
## PARTE V - Indicazione dello stato di possesso degli immobili

### 1.7 Intestazione catastale degli immobili

I beni oggetto di perizia allo stato attuale risultano con la seguente intestazione:

COMUNE	N.	FOGLIO	P.LLA	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO
Limatola	01	14	621 sub 1	S.R.L. Con Sede in ██████████	Proprietà per 1000/1000
Limatola	02	14	621 sub 2	S.R.L. Con Sede in ██████████	Proprietà per 1000/1000

Allo stato il manufatto di cui alla p.lla 621 sub 1 è libero ed in uso alla società ----- srl, mentre la Cabina Elettrica individuata con la p.lla 621 sub 2 è detenuta dalla soc. ENEL Distribuzione s.p.a. in fitto con contratto regolarmente registrato in data 30.10.2006 al N. 6962 ;  
la durata della locazione è da contratto prevista in anni nove con decorrenza luglio 2006.



Il canone di fitto risultante da contratto è di euro 1.500,00 (oltre iva)annui.

## PARTE VI - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 1.8 Elenco delle Formalità allo stato attuale

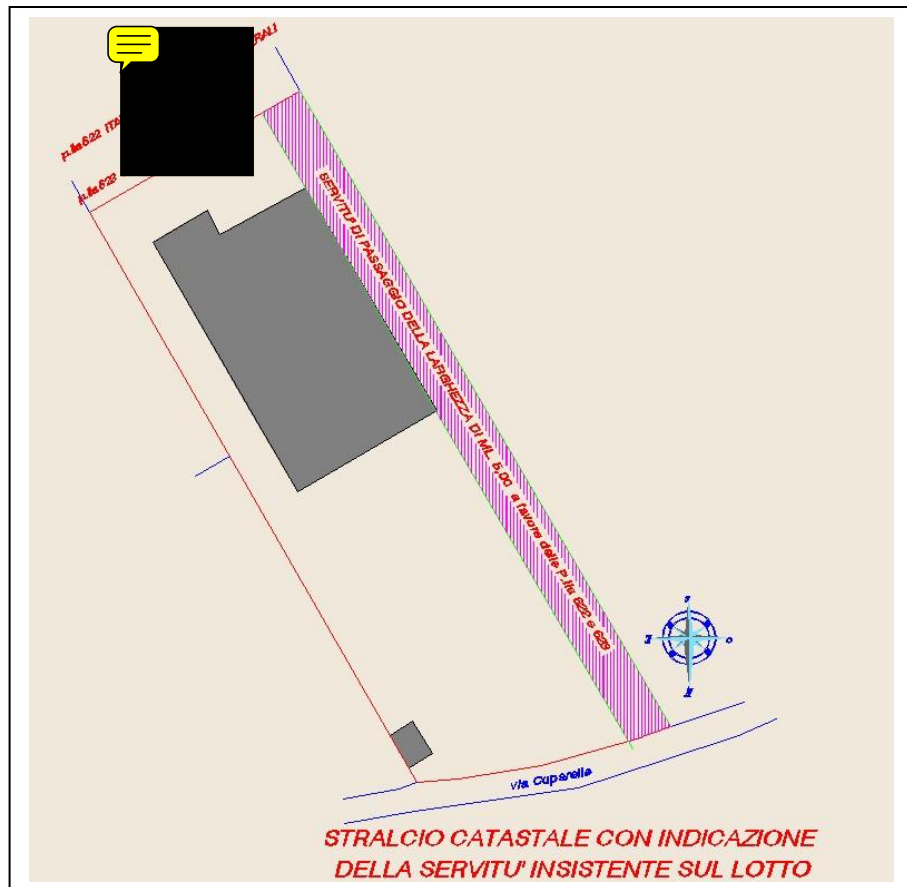
Dalle ispezioni per immobile eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, Ufficio della Conservatoria RR.II nonché dalla documentazione in atti, per i beni oggetto di accertamento, nel periodo dal 20/11/1990 al 31/05/2010 risultano le seguenti formalità:

N.	COMUNE	FG	P.LLA	Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile
01	Limatola	14	621 subb 1 e 2	<p><b>1)Trascrizione del 11/10/2002</b> – Registro particolare 10029 registro Generale 12393 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2484 del 09/10/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</p> <p><b>2) Trascrizione del 11/10/2002</b> – Registro particolare 10030 registro Generale 12394 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2484 del 09/10/2002 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</p> <p><b>3) Iscrizione del 11/10/2002</b> – Registro particolare 1620 registro Generale 12395 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2485 del 09/10/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento</p> <p><b>4)Iscrizione del 11/10/2002</b> – Registro particolare 1621 registro Generale 12396 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2486 del 09/10/2002 PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento</p> <p><b>5) Trascrizione del 08/07/2011</b> – Registro particolare 5555 registro Generale 7527 Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio 1649 del 12/05/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

## 1.9 Formalità a conclusione del procedimento

Le formalità di cui ai numeri da 3 a 5 a conclusione del procedimento previo pagamento degli importi comprensivi degli interessi e spese saranno cancellate.

Resta la Trascrizione di cui alla formalità n.2 con cui la soc. ----- concedeva servitù di passaggio della larghezza di ml. 5,00 a favore delle p.lle 622 e 623 del foglio 14 del comune di Limatola.





---

## **PARTE VII - Importo annuo spese, eventuali cause in corso individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

### **1.10 Importo annuo delle spese fisse di gestione**

Tra le spese annue da contemplare per i beni oggetto di pignoramento è da considerare le seguenti:

- l'imposta IMU, è pari ad euro 4.230,00 (*valore ottenuto considerando che la rendita complessiva dei terreni è di € 556.560,00 e l'imposta IMU con aliquota al 7,6 per mille*).
- TARSU pari a c.ca € 2.000,00 annui.

### **1.11 Eventuali cause in corso**

Dalle indagini condotte non risultano per tali immobili oltre al procedimento di cui alla presente perizia ulteriori procedimenti in corso

### **1.12 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

Di seguito l'elenco dei proprietari del bene nel ventennio:

#### **1) Situazione degli intestati dal 23/09/1975 fino al 26/07/2001 (originaria p.lla 299 del fg. 14 Terreni)**

<b>INTESTAZIONE</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>	<b>PROVENIENZA</b>
<b>1)</b> ----- nato a -----	<b>Proprietà per ½ fino al 26.07.2001</b>	
<b>2)</b> ----- nata a -----	<b>Proprietà per ½ fino al 26.07.2001</b>	
<b>2)</b> ----- nata a -----	<b>Usufrutto per ½ fino al 26.07.2001</b>	

2) Situazione degli intestati dal 26/07/2001 al 17/04/2002

INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	PROVENIENZA
----- DI ----- SAS con sede in [REDACTED]	Proprietà per 1/1 fino al 17.04.2002	Atto pubblico per Notaio De Donato Valentina da Grazzanise del 26/07/2001 rep. 24512 - Compravendita

3) Situazione degli intestati dal 17/04/2002 al 09/10/2002

(In data 10/06/2002 prot. 127730 veniva costituita la p.lla 621 al catasto fabbricati)

INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	PROVENIENZA
----- DI ----- SAS con sede in [REDACTED]	Proprietà per 1/1 fino al 17.04.2002	Atto pubblico per Notaio De Donato Valentina da Grazzanise del 26/07/2001 rep. 24512 - Compravendita

4) Situazione degli intestati dal 09/10/2002 ad oggi

INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	PROVENIENZA
-----SRL con sede in [REDACTED]	Proprietà per 1/1	Atto pubblico per Notaio Provitera Fabio da Casapulla del 09/10/2002 rep. 2484 - Compravendita

## PARTE VIII - Valutazione complessiva dei beni

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'approfondita ricerca sul mercato locale.

Il valore di mercato è stato reperito attuando quanto previsto dai canoni dell'estimo ripercorrendo le linee guida di valutazione ed approccio così come indicate dagli standard valutativi internazionali, ne il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e delle linee guida ABI.

L'approccio seguito è quello del Market Comparison Approach, ovvero attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili (campione) di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.

- Per quanto sopra premesso, di seguito si indicano i lotti proposti per la vendita:

UNITA' DI STIMA / LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione	Confini
01	Limatola	14	621 subb 1 e 2	Capannone industriale su tre livelli, con corte esclusiva e cabina Elettrica	Via Cuparelle, p.lla 548, p.lla 702, p.lla 623, p.lla622 e p.lla 301 del foglio 14

### 1) Valutazione del LOTTO n. 1 -

UNITA' DI STIMA N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione
01	Limatola	14	621 subb 1 e 2	Capannone industriale su tre livelli, con corte esclusiva e cabina Elettrica

Come evidenziato nel caso specifico, ricorreremo all'utilizzo del MCA attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili (campione) di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Il tutto si fonda quindi sul principio che **il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare** allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Per la determinazione dei prezzi di mercato, si è fatto riferimento a prezzi comuni e normali di scambio avutisi nella zona di appartenenza della unità immobiliare oggetto di stima ed effettivamente riscontrati. Si è fatto inoltre ricorso anche alla visione ed estrapolazione dei prezzi di scambio di immobili simili compravenduti a mezzo di agenzie di mediazione, di carattere nazionale, nella zona.

Si è fatto riferimento ad un numero sufficiente di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, *il cui scambio, e' avvenuto nell'ultimo semestre ed in una fase di contrazione del mercato immobiliare.*

Tuttavia è chiaro che **la similitudine di cui si sta parlando** come l'ubicazione e la superficie e non già per peculiarità.

Per questo motivo la stima va integrata e corretta, nello specifico, adottando il metodo dei prezzi marginali. Tale procedimento si usa generalmente per quegli immobili, per i quali è pur sempre possibile effettuare una comparazione con beni dal prezzo noto, **sfruttando tutte le peculiarità e caratteristiche dell'immobile da stimare e di quelli di confronto.**

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le superfici equivalenti (commerciali) delle unità immobiliari, nonché i prezzi marginali .

<i>CONSISTENZA ANALITICA dei locali oggetto di stima- calcolo della superficie commerciale</i>					
					<i>Tabella 1</i>
Corpo	Piano	Uso	Sup. (mq)	Coeff. eq.	Sup. eq. (mq)
p.IIa 621/1	T\1	Locali principali	1104	1,00	1104,00
p.IIa 621/1	ammezzato	Deposito	60,0	0,60	36,00
p.IIa 621	T	Corte	1719,0	0,25	41,256
<b>Totale superficie commerciale mq.</b>					<b>1181,27</b>

Come confronto, sono stati individuati due manufatti, uno nelle immediate vicinanze ed **uno nel vicino comune di San Salvatore Telesino, quest'ultimo** particolarmente vivace di scambi. Gli immobili reperiti per il confronto e per il quale si allegano le schede pubblicitarie, sono stati caso per caso ove necessario, anche a seguito di indagine diretta, depurati dei fattori di alterazione del prezzo (eventuali maggiorazioni dovute alla contrattazione etc. ) e quindi inseriti al fine di utilizzarli per le procedure relative alla **valutazione di mercato attraverso L' MCA** .


Di seguito si individuano i comparabili utilizzati

## COMPARABILI

### COMPARABILE A - abitazione indipendente su due livelli

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Capannone Industriale – S. Salvatore Telesino - Comparabile A

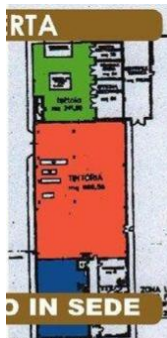
Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	<p>Descrizione zona: edificio ubicato in zona urbanizzata ben servita dalla viabilità Dotata di buona panoramica.</p> <p>Il capannone ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è posto al piano terra e primo (soppalco);</li> <li>- l'edificio non dispone di un montacarichi\ascensore);</li> <li>- superficie principale di 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>- superficie di balconi\terrazzi 0 m<sup>2</sup>;</li> <li>- è dotato di due bagni bagno per piano;</li> <li>- ha un riscaldamento autonomo;</li> <li>- non ha un impianto di condizionamento d'aria;</li> <li>- è dotato di spazi esterni esclusivi mq. 2.000,0 c.ca;</li> <li>- stato di manutenzione buono;</li> <li>- assenza di servitù</li> <li>- ottima l'ubicazione</li> <li>- dotato di recinzione</li> </ul>	
Destinazione	Industriale	
Superficie commerciale (SUP)	900,00 m <sup>2</sup>	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Personale	
Provenienza	Interna	
Data	01/03/2012	
Definizione Prezzo	670.000,00 €	

## COMPARABILI

### COMPARABILE B - capannone industriale di complessivi mq. 1.200,0, con mq. 5000 di area esterna esclusiva

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

#### ■ Capannone industriale – Limatola - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	<p>Descrizione zona: edificio ubicato in zona urbanizzata ben servita dalla viabilità Dotata di buona panoramica.</p> <p>Dotata di buona panoramica.</p> <p>Il capannone ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è posto al piano terra e primo (soppalco);</li> <li>- l'edificio non dispone di un montacarichi\ascensore);</li> <li>- superficie principale di 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- superficie di balconi\terrazzi 0 m<sup>2</sup>;</li> <li>- è dotato di due bagni per piano;</li> <li>- ha un riscaldamento autonomo;</li> <li>- non ha un impianto di condizionamento d'aria;</li> <li>- è dotato di spazi esterni esclusivi mq. 5.000,0 c.ca;</li> <li>- stato di manutenzione buono;</li> <li>- assenza di servitù</li> <li>- ottima l'ubicazione</li> </ul>	
Destinazione	Industriale	
Superficie commerciale (SUP)	1200,00 m <sup>2</sup>	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	5000	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Personale	
Provenienza	Interna	
Data	01/03/2012	
Definizione Prezzo	920.000,00 €	

Nella tabella di seguito riportata, si inseriscono le caratteristiche degli immobili di confronto nonché i valori relativi ai prezzi marginali.

unità di stima n.	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI								Valori di Calcolo
	Subject		Subject		Comparabile A		Comparabile B		
	Superfici	coefficiente	Sup. equivalente	prezzo marginale sup	Prezzo marginale A		Prezzo marginale B		
Prezzo di mercato					€ 670.000,00		€ 920.000,00		
Data (mesi)	0			696,97	2	-3350,00	2	-4600,00	
Superficie Principale (mq)	1104	1,00	1104	696,97	900	142181,82	1200	-66909,09	
Sup. Secondaria Balcone (mq)	0	0,25	0	174,24	0	0,00	0	0,00	
Sup. Secondaria terrazzo (mq)	0	0,25	0	174,24	0	0,00	0	0,00	
Sup. Secondaria Portico (mq)	0	0,45	0	313,64	0	0,00	0	0,00	
Sup. Sottotetto (mq)	0	0,40	0	278,79	0	0,00	0	0,00	
Sup. Soffitta (mq)	0	0,35	0	243,94	0	0,00	0	0,00	
Sup. Secondaria depositi (mq)	60	0,60	36	418,18	0	25090,91	0	25090,91	
Sup. Secondaria Garage (mq)	0	0,50	0	348,48	0	0,00	0	0,00	
Sup. Secondaria Box Auto (mq)	0	0,50	0	348,48	0	0,00	0	0,00	
Posto Auto (N)	0		0	0,00	0	0,00	0	0,00	
Sup. Secondaria Giardino (mq)	0	0,02	0	13,94	0	0,00	0	0,00	
Sup. Esterna (mq)	1719	0,02	41,256	16,73	2000	-4700,36	5000	-54882,18	
								0,00	
Servizi (n)	4				4	0,00	3	3500,00	
Stato di manutenzione (1(scarso), ..... 5(buono))	5				5	0,00	5	0,00	
Livello di Piano (N)	0				0	0,00	0	0,00	
Montacarichi (1 SI - 2 NO)	1				2	15000,00	2	15000,00	
Aria Condizionata (1 SI - 0 NO)	1				0	15000,00	0	15000,00	
Cabina ELETTRICA (1Si -0 NO)	1				1	0,00	1	0,00	
Impianto elettrico (1Si -0 NO)	1				1	0,00	1	0,00	
Impianto idrico (1Si -0 NO)	1				1	0,00	1	0,00	
Impianto Riscaldamento (1Si -0 NO)	1				1	0,00	1	0,00	
Ubicazione (1Si -2 NO)	1				2	-25000,00	2	-25000,00	
servitu' (1si - 2 NO)	1				2	-16750,00	2	-18400,00	
detrazioni per conformità	1					-5016,00		-5016,00	
<b>superficie commerciale</b>			<b>1181,256</b>						
<b>PREZZO CORRETTO</b>					<b>€ 812.456,36</b>		<b>€ 803.783,64</b>		<b>€ 808.120,00</b>
Prezzo medio di mercato per mq							0		€ 684,12
divergenza percentuale assoluta d% < 5%									1,07

Da quanto sopra, attraverso una media aritmetica, (valutando la valenza di entrambi i comparabili al 50%) tra i due valori otteniamo il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima che sarà pari a :

$$(812.456,36 + 803.783,64) / 2 = € 808.120,00$$

**Arrotondato ad euro 808.000,00**



---

**PARTE IX – Valutazione delle quote di proprietà**

I valori delle diverse quote di proprietà dei beni sopra stimati sono le seguenti:

<b>INTESTATARIO</b>	<b>QUOTA DI POSSESSO sull'intera p.lla</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>Valore della quota €</b>
----- con sede in [REDACTED]	<b>Proprietà per 1000/1000</b>	<b>808.000,00</b>	<b>808.000,00</b>

## 12. PARTE X - Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto può tranquillamente concludere dichiarando che:

- I beni oggetto di pignoramento, sono censiti al NCEU di Limatola con le p.lle 621 sub 1 (capannone industriale con corte) e p.lla 621 sub 2 (cabina Elettrica) del foglio 14;
- Gli immobili di cui sopra, sono stati realizzati **agli inizi dell'anno 2000** con Concessione Edilizia n. 145/2000 e successiva DIA in variante del 22.04.2002;
- Sono state riscontrate irregolarità urbanistiche, tutte sanabili con DIA in sanatoria il cui costo complessivo da sostenere è di complessivi euro 5.016,0 c.ca (già contemplato nella stima);
- Catastralmente sono state riscontrate anomalie le quali sono state regolarizzate ;
- Gli impianti sono presenti e funzionanti;
- per la vendita gli immobili è stato previsto un unico lotto catastralmente coincidente con il fabbricato si riporta il dettaglio in tabella:

UNITA' DI STIMA LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione	Valore del Lotto €
<b>01</b>	<b>Limatola</b>	<b>14</b>	<b>621 subb. 1 e 2</b>	Capannone Industriale su tre livelli, con corte esterna e cabina Elettrica confinante con: via Cuparelle, p.lla 548, p.lla 702, p.lla 623, p.lla 622 e p.lla 301	<b>808.000,00</b>
<b>VOLORE COMPLESSIVO DEI BENI</b>					<b>808.000,00</b>

- la stima ha tenuto conto delle condizioni limitanti in particolare la presenza di servitù e l'ubicazione del manufatto;
- La superficie commerciale è di complessivi mq. 1181,26, mentre il valore per mq. dello stabile è stato valutato in € 684,12 ;

- I beni di cui sopra risultano tutti in ditta come sotto riportato con le rispettive quote di proprietà:

<b>INTESTATARIO</b>	<b>QUOTA DI POSSESSO</b>	<b>Valore intero €</b>	<b>Valore della quota €</b>
-----con sede in <b>Napoli</b>	<b>Proprietà per 1000/1000</b>	<b>808.000,00</b>	<b>808.000,00</b>

- Alla data del sopralluogo il capannone industriale era in uso alla soc. ----- srl, nel mentre la Cabina Elettrica è concessa in fitto alla soc. ENEL DISTRIBUZIONE s.p.a. con contratto regolarmente registrato presso L'agenzia delle Entrate di Benevento in data 30.10.2006 al N. 6962 ;
  - la durata della locazione è da contratto prevista in anni nove con decorrenza luglio 2006.
  - Il canone di fitto è stato pattuito in complessivi euro 1500,00 (oltre iva)annui.
- Le formalità riscontrate ed estinguibili alla chiusura della esecuzione sono le seguenti:

<b>N.</b>	<b>COMUNE</b>	<b>FG</b>	<b>P.LLA</b>	<b>Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile</b>
<b>01</b>	<b>Limatola</b>	<b>14</b>	<b>621 subb. 1 e 2</b>	<b>3) Iscrizione del 11/10/2002</b> - Registro particolare 1620 registro Generale 12395 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2485 del 09/10/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento <b>4)Iscrizione del 11/10/2002</b> - Registro particolare 1621 registro Generale 12396 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio Repertorio 2486 del 09/10/2002 PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento <b>5) Trascrizione del 08/07/2011</b> - Registro particolare 5555 registro Generale 7527 Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio 1649 del 12/05/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Il lotto è gravato da servitù di passaggio della larghezza di ml. 5,00 a favore delle p.lle 622 e 623 del foglio 14 del comune di Limatola;

- Il presente rapporto estimativo, sviluppato in condizioni di assoluta indipendenza è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa nonché alle linee Guida ABI 2011;

La Presente relazione è composta da n. 39 pagine (facciate) compresa la presente oltre la copertina e foto allegate (pagg. n. 2).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Durazzano, maggio 2012

Il C.T.U.

Geom. Carmine G. Iadevaia

---

## **PARTE XI- Elenco allegati**

- Allegato n.1:* ATTO pubblico GIRFATTI del 25-11-1985;
- Allegato n.2:* Concessione Edilizia N. 145/2000;
- Allegato n.2.1:* Concessione Edilizia N. 145/2000 grafici;
- Allegato n.3:* attestato deposito genio civile;
- Allegato n.4:* Comunicazione inizio lavori comune;
- Allegato n.5:* Variante – istanza;
- Allegato n.6:* Variante – grafici opificio;
- Allegato n.7:* Variante – grafici alloggio custode;
- Allegato n.8:* Variante – planimetrie inquadramento;
- Allegato n.9:* Variante – attestazione;
- Allegato n.10:* Atto Compravendita notaio PROVITERA del 02.10.2002;
- Allegato n.11:* Contratto locazione ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.;
- Allegato n.12:* Tipo Mappale;
- Allegato n.13:* Docfa Variazione Catastale Capannone;
- Allegato n.14:* Docfa Attestazione di Variazione Catastale Capannone;
- Allegato n.15:* Docfa Accatastamento cabina elettrica;
- Allegato n.16:* Docfa Attestazione di censimento cabina elettrica;
- Allegato n.17:* Mappa catastale aggiornata;
- Allegato n.18:* Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.19:* Istanza comune di Limatola;
- Allegato n.20:* Visure Aggiornate Fg. 14 p.IIa 621 sub1 e 2;
- Allegato n.21:* Visure P.IIe confinanti;
- Allegato n.22:* Comparabili;
- Allegato n.24:* Rilievo Fotografico;
- Allegato n.23:* verbali sopralluogo;

RILIEVO FOTOGRAFICO – ESTERNO DEL FABBRICATO



Foto 1



Foto 2

---

RILIEVO FOTOGRAFICO – INTERNO DEL FABBRICATO



Foto 1



Foto 2