

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DOBANK SPA**

contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **158/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

Custode Giudiziario: **Mauro Regardi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - FRASSO TELESINO**  
**Foglio 5 p.lla 149 sub 14**  
**(ex Foglio 5 p.lla 751 sub 3)**

**Esperto alla stima:** Enrico Della Ratta  
**Codice fiscale:** DLLNRC72B25I197J  
**Studio in:** Via Santisi 5 - 82019 Sant'Agata dei Goti  
**Email:** arch.edr@libero.it  
**Pec:** enrico.dellaratta@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Fosso n. 55 - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** INTESTAZIONE BENE:

- xxxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx; C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Proprietà per 500/1000;
- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx; C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Usufrutto per ¼;
- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxx/xx/1xxx; C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Proprietà per 500/1000;

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Fosso n.55 - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Fosso n.55 - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Fosso n.55 - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**Creditori Iscritti:** DOBANK S.P.A., BANCA di ROMA S.p.A., EQUITALIA Polis S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Fosso n. 55 - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Fosso n. 55 - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Fosso - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Corpo:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**Continuità delle trascrizioni:** ALTRO - La certificazione ipo-catastale allegata agli atti segnala quanto segue: "...OMISSIS... non si riscontrano le trascrizioni delle accettazioni ne tacite ne espresse dell'eredità dei sig.ri xxxxxxxxxxxx e xx xxxxxxxxxxxx (Genitori dell'esecutato xxxxxxxxxxxx), non dovuta per il primo perché deceduto anteriormente al ventennio (erroneamente scritto "trentennio") e cioè il xx novembre xxxx (mentre la sig.ra xxxxxxxxxxxx ri-

sulta deceduta il xx novembre xxxxxxx) ... OMISSIS ...

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Fosso - Frasso Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.lla 149 sub 14

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** **€ 63.607,83**

**Beni in Frasso Telesino (BN)**

Località/Frazione

Via Fosso, 55

**Lotto: 001 - FRASSO TELESINO - Foglio 5 p.Illa 149 sub 14 (ex p.Illa 751 sub 3)****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si\***

(\*) La certificazione ipo-catastale allegata agli atti segnala quanto segue: "...OMISSIS... non si riscontrano le trascrizioni delle accettazioni ne tacite ne espresse dell'eredità dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e De xxxxxxxxxxxxxx (Genitori dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxx), non dovuta per il primo perchè deceduto anteriormente al ventennio (erroneamente scritto "trentennio") e cioè il xxxxxxxxxxxxxx (mentre la sig.ra xxxxxxxxxxxxxx risulta deceduta il xxxxxxxxxxxxxx) ... OMISSIS ..."

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.Illa 149, sub 14 (ex foglio 5, p.Illa 751, sub 3);**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fosso**

Note: L'unità abitativa oggetto di stima si trova nel comune di Frasso Telesino (Bn) alla via Fosso n.55, in una zona centrale (Zona di Interesse Storico-Ambientale - A1) del vigente P.R.G. Dalle indagini eseguite risulta che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 20.12.1972 NON è CONFORME allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (Diversa distribuzione spazi interni). Si è proceduto pertanto alla regolarizzazione mediante la redazione di n. 1 DOCFA (DOCUMENTI CATASTO FABBRICATI), l'allineamento in mappa e la rettifica del num. civico. (cfr. all. 3 e risposta quesito lettera c)

**A seguito di tale variazione catastale eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni l'originaria p.Illa 751 sub 3 del foglio 5 è stata soppressa ed è stata sostituita da:**

**- Foglio 5, p.Illa 149, SUB 14 – Cat.: A/4; Classe: 5; Consistenza: 7 vani; Sup.Cat.: 149 mq. – R.C. € 339,83**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di xxxxxxxxxxxxxx - Piena proprietà (N.B. cfr. paragrafo 6, pag. 6)**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Frasso Telesino - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno (cfr. Intestazione catastale pag. 5 e paragrafo 6, pag.6)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle indagini eseguite risulta che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 20.12.1972 NON è CONFORME allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (Diversa distribuzione spazi interni) -----

Si è proceduto pertanto alla regolarizzazione mediante la redazione di n. 1 DOCFA (DOCUMENTI CATASTO FABBRICATI). (cfr. all. 3 e risposta quesito lettera c) A seguito di tale variazione l'originaria p.Illa 751 sub 3 del foglio 5 è stata soppressa ed è stata sostituita da: - Foglio 5, p.Illa 149, SUB 14 – Cat.: A/4; Classe: 5; Consistenza: 7 vani; Sup.Cat.: 149 mq., R.C. € 339,83; (Ex foglio 5; p.Illa 751; sub 3; Categoria: A/3; Consistenza: 6 vani; Rendita: Euro 226,21;)

Regolarizzabili mediante: Sono state sanate nel corso della procedura esecutiva

Descrizione delle opere da sanare:

Sono state sanate nel corso della procedura esecutiva per messo dei seguenti atti:

- DocFa (per diversa distribuzione spazi interni)

- Allineamento in mappa

- Rettifica n.civ.

Note: Le riscontrate difformità sono state sanate nel corso della procedura esecutiva

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Le difformità catastali (diversa distribuzione degli spazi interni, allineamento in mappa, correzione n° civico) riscontrate sull'unità abitativa oggetto di stima sono state regolarmente sanate nel corso della procedura esecutiva.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Il bene risulta catastalmente così intestato:

- Proprietà per 500/1000 a XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato)
- Usufrutto 1/4 a XXXXXXXXXXXXXXXX (Madre dell'esecutato deceduta in data XXXXXXXXXXXXXXXX)
- Proprietà per 500/1000 a XXXXXXXXXXXXXXXX (Madre dell'esecutato deceduta in data XXXXXXXXXXXXXXXX)

La certificazione ipo-catastale allegata agli atti segnala quanto segue: **"...OMISSIS... non si riscontrano le trascrizioni delle accettazioni ne tacite ne espresse dell'eredità dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (Genitori dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX), non dovuta per il primo perché deceduto anteriormente al ventennio (erroneamente scritto "trentennio") e cioè il XXXXXXXXXXXXXXXX (mentre la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX risulta deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXX) ... OMISSIS ..."**

Note generali:

Per i motivi sopra esposti, considerato che dagli atti risulta che l'esecutato non ha ancora accettato l'eredità, ne esplicitamente ne tacitamente, considerato che alcune sentenze "interpretano" la Voltura come atto di accettazione dell'eredità, per tali motivi non ho proceduto alla Voltura d'ufficio del bene in capo all'unico erede XXXXXXXXXXXXXXXX.

Le spese previste per eseguire la Voltura (che in questo caso sono n.2 – PROPRIETA' ed USUFRUTTO) sono le seguenti:

- € 71,50 spese vive Voltura per attuale intestazione proprietà 500/1000 XXXXXXXXXXXXXXXX;
- € 71,50 spese vive Voltura per attuale intestazione 1/4 Usufrutto a XXXXXXXXXXXXXXXX;
- € 500,00 competenze tecniche;

**TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE DELL' INTESTAZIONE DEL BENE STIMATE IN € 643,00**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene è ubicato in una zona centrale/residenziale del Comune di Frasso Telesino (Bn), alla via Fosso, 55, (Zona A1 - Ristrutturazione - Conservazione del tessuto edilizio e viario esistente del vigente P.R.G.)

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sant'Agata de' Goti, Dugenta, Teleso Terme, Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno - Parco Regionale Taburno-Camposauro.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Sant'Agata de' Goti - Comune Bandiera Arancione Touring Club.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria DUGENTA-FRASSO TELESINO (line 11 Km, Saquella Bus Service 100 mt.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore (XXXXXXXXXXXXXXXX) e dalla sua famiglia;

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA di ROMA S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Garanzia mutuo; A rogito di Notaio Pasqualino Franco in data 06/10/2006 ai nn. 23541/9671; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR.II. di BN in data 10/10/2006 ai nn. 3715/14465; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di DOBANK S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. di BN in data 22/07/2016 ai nn. 7760/6329.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata, 28/10/2010, a favore di EQUITALIA Polis S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II di BN in data 23/12/2009 ai nn. 16937/3218; Note: IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal DLgs 46/99 e dal DLgs 193/01. **N.B. Annotazione n. 1619 del 28/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE).**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non specificato

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- L'unità abitativa, che si sviluppa tra il PT ed il P2 privo di ascensore risulta inaccessibile per i soggetti diversamente abili a causa delle numerose barriere architettoniche presenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica C (cfr. all. 5)

**Note Indice di prestazione energetica:** APE redatto nel corso della presente procedura (cfr. all. 5)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- Ricciuti Antonio nato a Frasso Telesino il 16 gennaio 1925

- Canelli Antonietta nata a Frasso Telesino il 3 marzo 1934

**Proprietario/i ante ventennio (fino al 30/12/1972)**

**Titolare/Proprietario:**

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto a Napoli il xxxxxxxxxxxxxxxx;

**Proprietario/i ante ventennio (dal 30/10/1972 al 18/11/1973)**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Di Cerbo, in data 30/12/1972 trascritto a CONSERVATORIA dei RR.II. di BN, in data 11/01/1973, ai nn. 622/601.

**Titolare/Proprietario:**

- xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Frasso Telesino l' xxxxxxxxxxxxxxxx e deceduta il xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Proprietaria dal 30/10/1972 al 20/11/1999.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Di Cerbo, in data 30/12/1972 trascritto a CONSERVATORIA dei RR.II. di BN, in data 11/01/1973, ai nn. 622/601.

**Note: La certificazione ipo-catastale allegata agli atti segnala quanto segue: "...OMISSIS... non si riscontrano le trascrizioni delle accettazioni ne tacite ne espresse dell'eredità dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx (Genitori dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx), non dovuta per il primo perchè deceduto anteriormente al ventennio (erroneamente scritto "trentennio") e cioè xxxxxxxxxxxxxxxx (mentre la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx risulta deceduta il xxxxxxxxxxxxxxxx) ... OMISSIS ..."**

**7. PRATICHE EDILIZIE: Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino (Bn) non sono emerse pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di stima (cfr. Allegato n. 2)****7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è stata la rimozione di una parte di un muro portante al Piano Terra (presente invece sulla planimetria catastale datata 1972) che divideva il locale Deposito con l'ingresso. Considerato che si è intervenuti sulla struttura portante dell'intero stabile (entro il quale sono

collocate altre u.a. non interessate dal presente procedimento) sono state eseguite successive indagini presso il competente Ufficio del Genio Civile di Benevento, ma non sono stati riscontrati documenti ufficiali depositati che ne legittimano l'intervento.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria al Genio Civile

Descrizione delle opere da sanare: Verifica sismica intero stabile per porzione di muro portante rimosso al Piano Terra (che divideva l'ingresso dal locale Deposito)

Note:

**ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE E RIPARAZIONE DELL'IMMOBILE:**

- DEPOSITO in SANATORIA al Genio Civile = € 1.000,00 (Spesa presunta comprensiva della sanzione che verrà commissionata a seguito della chiusura del procedimento penale - L.64/74 e LRC 9/83)
- SPESE TECNICHE = € 4.000,00

**TOTALE SPESE PRESUNTE = € 5.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Trattasi di immobile certamente costruito ante 01/09/1967 facente parte di un nucleo storico del Comune di Frasso Telesino, ma non è stato possibile risalire con certezza all'anno di realizzazione.

A causa della rimozione di una parte di un muro portante al Piano Terra (presente invece sulla planimetria catastale datata 1972) che divideva il locale Deposito con l'ingresso, considerato che si è intervenuti sulla struttura portante dell'intero stabile sono state eseguite successive indagini presso il competente Ufficio del Genio Civile di Benevento, ma non sono stati riscontrati documenti ufficiali depositati che ne legittimano l'intervento.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona di Interesse Storico-Ambientale - A1) del vigente P.R.G.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 - Zona di Interesse Storico-Ambientale - A1) del vigente P.R.G. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13. Il piano si attua mediante I.U.P. nonché I.E.D. integrato o non da S.I.A. A seconda delle modalità di attuazione gli interventi sono così regolati: (cfr. Allegato 2)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	(cfr. Allegato 2)
Rapporto di copertura:	(cfr. Allegato 2)
Altezza massima ammessa:	(cfr. Allegato 2)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Nonostante il riscontro della non conformità della planimetria catastale (datata 1972) allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (per diversa distribuzione degli spazi interni) le successive indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino (Bn) non hanno prodotto documenti utili che descrivano la distribuzione interna dell'appartamento ante intervento, pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte, dopo anche un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino, si è giunti alla conclusione che non è possibile affermare con certezza l'esistenza di una irregolarità Urbanistica.**

**Note generali sulla conformità: Le indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino (Bn) non hanno prodotto documenti utili che descrivano la distribuzione interna dell'appartamento ante intervento.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) dis-tinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);**

DESCRIZIONE DELL'UNICO LOTTO per la vendita composto da:

**BENE ATTUALMENTE (dopo l'aggiornamento) identificata in catasto fabbricati:**

- Comune di FRASSO TELESINO (Bn) Foglio 5, p.lla 149, SUB 14 – Cat.: A/4; Classe: 5; Consistenza: 7 vani; Sup.Cat.: 149 mq., R.C. € 339,83; (Ex foglio 5; p.lla 751; sub 3; Categoria: A/3; Consistenza: 6 vani; Rendita: Euro 226,21;)

Il bene risulta catastalmente così intestato:

- 500/1000 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 500/1000 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Usufrutto per 1/4 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

L'unità abitativa oggetto di stima (avente ingresso indipendente ma facente parte di un immobile di 3 piani fuoriterza composto da altre unità abitative estranee alla presente procedura) si trova nel comune di FRASSO TELESINO (Bn) alla Via Fosso n.55, in una zona centrale (Zona di Interesse Storico-Ambientale - A1) del vigente P.R.G.)

Il bene (ex p.lla 751 sub 3 - ora soppressa - ed attuale p.lla 149 sub 14) **si sviluppa tra il PIANO TERRA ed il PIANO SECONDO.**

**II PIANO TERRA** (dove si trova il locale DEPOSITO e l'ingresso con le scale che conducono al SECONDO PIANO) confina:

- A NORD con VIA FOSSO;
- A SUD con Vico TERRA VECCHIA;

**II PIANO SECONDO** (dove si sviluppa l'intero appartamento) confina:

- A NORD con VIA FOSSO;
- A SUD con Vico TERRA VECCHIA;

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestabile): [all. n.3, n.6]

**PIANO TERRA:**

- Ingresso/Posto Auto di circa 15,3 mq.
- Deposito di circa 23,4 mq.
- Scala di accesso al II Piano di circa 13,95 mq.

**PIANO SECONDO:**

- Corridoio di circa 9,5 mq.
- Cucina/Pranzo di circa 13,5 mq.
- Ripostiglio di circa 1,85 mq.
- Bagno di circa 3,85 mq.
- Letto 2 di circa 9,9 mq.
- Letto 1 di circa 17,3 mq.
- Disimpegno di circa 1,9 mq.
- Soggiorno/Pranzo di circa 18,45 mq.
- Letto 3 di circa 11,9 mq.
- Balcone 1 di circa 0,67 mq.
- Balcone 2 di circa 1,9 mq.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà (cfr. Pragrafo 6 – pag. 6)**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Frasso Telesino - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,37 (Sup. Netta Calpestabile) pari a 120,38 mq di Sup. Commerciale**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 (circa) sono stati eseguiti piccolo interventi;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt. (2,90/3,65)

L'intero edificio è composto da n. 3 (PT/P1/P2) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale: mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa oggetto di stima si sviluppa tra il Piano Terra ed il Piano Secondo (bypassando il Piano Primo) di un edificio inserito in un nucleo storico di vecchia edificazione (ante 1967).

L'intero stabile si presenta in discreto stato manutentivo (cfr. foto)

L'accesso principale avviene da Via Fosso n.55 (NB il numero civico non compare sul portone ed è stato dedotto dalla sequenza numerica posta sui locali limitrofi).

L'accesso si presenta sia pedonale che carrabile.

Superato il Portone d'ingresso ci troviamo in un'area pavimentata (zona ove è possibile parcheggiare un'auto di piccole dimensioni), che sul muro perimetrale, in alcuni punti, presenta lievi segni di umidità da risalita con esfoliazione dello strato di tinteggiatura. Frontalmente troviamo il locale Deposito al quale si accede superata una porta in ferro (tinteggiata color grigio).

Il Deposito si presenta in pessimo stato manutentivo (è chiaro che non riceve manutenzione da diversi decenni). Qui si trova, tra le altre cose, un serbatoio di acqua supplementare dotato di pompa elettrica, al servizio dell'appartamento che si sviluppa al secondo piano dello stabile, per far fronte ad eventuali emergenze idriche estive.

Varcato il portone d'ingresso, sulla destra per chi entra vi è la scala (in muratura) che conduce dal Piano Terra al Secondo Piano (bypassando il Primo Piano dove è collocata un'unità abitativa estranea al presente procedimento, dotata di ingresso indipendente) formata da circa 36 scalini.

I rivestimenti sono di vecchia fattura (circa anni 60, come del resto quelli di tutto l'appartamento, ad esclusione degli infissi e persiane che risultano in PVC, sostituiti all'inizio negli anni 2000 circa, che si presentano in discreto stato manutentivo)

Alla fine della scala si giunge al secondo piano dove è dislocato tutto l'appartamento (in cui tutti i rivestimenti e le rifiniture sono di vecchia fattura)

Come già detto, tutti i rivestimenti e le rifiniture risalgono agli anni 60 ad esclusione degli infissi che risultano in PVC e persiane sostituiti all'inizio negli anni 2000 circa.

Superato l'ultimo scalino ci si trova in un ampio disimpegno. A sinistra per chi entra è collocata una stufa a pellet installata a dicembre 2011 (info reperita dall'esecutato) collegata all'impianto termico autonomo (termosifoni). La stufa a pellet è priva della regolare certificazione e del libretto impianti.

Oltre la stufa, più a destra, superati 2 scalini, troviamo l'unico bagno al servizio dell'appartamento.

Qui si trova installato un boiler per la produzione di acqua calda, attualmente bypassato da un piccolo scaldino a gas (le bombole sono poste sul balcone alla fine della scala che dal Piano Terra conduce al Piano Secondo) posizionato esternamente in una nicchia ricavata sulla facciata perimetrale dell'immobile che affaccia su Vico Terra Vecchia (Lato posteriore dell'edificio)

Uscendo dal bagno troviamo la cucina/pranzo che presenta sul soffitto, in alcuni punti, macchie di umidità da infiltrazione (che al momento del sopralluogo erano prosciugate).

L'esecutato mi ha riferito che è stata eseguita di recente una manutenzione per arrestare le infiltrazioni e che l'intervento deve essere verificato con l'arrivo dell'inverno.

Nel solaio di copertura della cucina è presente una botola per l'accesso e l'ispezione del sottotetto (a mezzo di una scala mobile).

La cucina è dotata anche di un piccolo ripostiglio/dispensa cieco (privo di aperture verso l'esterno).

Lungo il corridoio si trova l'accesso alla camera da "letto 2" (cfr. Foto e Grafici)

La camera è priva di aperture verso l'esterno, ma è dotata di una piccola finestra che affaccia sul corridoio (di fronte la stufa a pellet) e di altre aperture per dare luce naturale all'ambiente, che affacciano sul locale bagno. La camera presenta delle lesioni sulla muratura (presumibilmente di vecchia fattura, ma non è stato possibile stabilire con certezza se siano passanti o meno). Sono presenti sul soffitto anche macchie di umidità da infiltrazione (anche in questo caso l'esecutato mi ha riferito di aver eseguito lavori di manutenzione per arrestare le infiltrazioni, ma sulla riuscita dell'intervento occorre aspettare l'inverno)

Alla fine del corridoio, frontalmente troviamo la camera da letto matrimoniale ("letto 1"), dotata di finestra con affaccio sull'ingresso dello stabile (Via Fosso) ed una porta che collega la camera Letto1 con la camera soggiorno/pranzo.

Alla fine del corridoio, sulla destra vi è un piccolissimo disimpegno e superato uno scalino ci si trova nella camera soggiorno/pranzo.

Quest'ultima è dotata di un balcone che affaccia sull'ingresso principale dello stabile (Via Fosso), di una por-

ta (attualmente chiusa) che conduce nell'attuale camera da letto matrimoniale e di un condizionatore inverter con motore posizionato sul balcone. Il condizionatore oltre ad essere guasto è privo della relativa certificazione (così come mi riferisce l'esecutato).

Dalla camera soggiorno/pranzo si accede alla camera da "letto 3" (cfr. foto e Grafici) che si presenta simile alle altre camere analizzate, cioè in discreto stato manutentivo con rivestimenti e rifiniture di vecchia fattura e la necessità di eseguire la tinteggiatura sulle pareti e soffitto.

Il contatore acqua è posizionato nei pressi del portone d'ingresso, al piano terra, in una nicchia dotata di una chiusura metallica non fissa.

Il contatore dell'elettricità si trova, dopo aver varcato il portone dell'ingresso al Piano Terra, all'inizio della scala che conduce al Secondo Piano. Si presenta privo di impianto Salvavita e con alcuni componenti non fissati alla muratura. (cfr. Allegato 6 – Foto e grafici)

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>tripla anta battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>generalisti</b> materiale: <b>piastrelle di vecchia fattura</b> condizioni: <b>pessime</b>

#### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a pellet
Epoca di realizzazione/adequamento	2000 (circa)

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La macchina presente nel locale soggiorno/pranzo al momento del sopralluogo è risultata guasta e dalle info date dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX è in tale situazione da molto tempo.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	Fumi dell'impianto della stufa a pellet e quello dello scaldino a gas (entrambi affacciano su Vico Terra Vecchia)

**Note generali impianti:****ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE E RIPARAZIONE DELL'IMMOBILE:**

- ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO = € 1.500,00 (Spesa presunta)
- REGOLARIZZAZIONE IMPIANTO TERMICO = € 84,00 + € 42,00 (Sanzioni x Controllo Impianto) + € 750,00 (Spesa Presunta per Verifiche e Certificati)

**TOTALE SPESE PRESUNTE per ADEGUAMENTO/RIPARAZIONE IMPIANTI = € 2.376,00**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestabile): [all. n.3, n.6]

**PIANO TERRA:**

- Ingresso di circa 15,3 mq.
- Deposito di circa 23,4 mq.
- Scala di accesso al II Piano di circa 13,95 mq.

**PIANO SECONDO:**

- Corridoio di circa 9,5 mq.
- Cucina/Pranzo di circa 13,5 mq.
- Ripostiglio di circa 1,85 mq.
- Bagno di circa 3,85 mq.
- Letto 2 di circa 9,9 mq.
- Letto 1 di circa 17,3 mq.
- Disimpegno di circa 1,9 mq.
- Soggiorno/Pranzo di circa 18,45 mq.
- Letto 3 di circa 11,9 mq.
- Balcone 1 di circa 0,67 mq.
- Balcone 2 di circa 1,9 mq.

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dopo aver verificato, nel corso dei sopralluoghi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene utile adottare la seguente parametrizzazione della superficie, in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione, come di seguito indicata:

- 100% per Residenza;
- 60% per il Posto Auto/Deposito/Scale
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata
Residenza	88,15	100	88,15
Posto Auto/Deposito/Scale	52,65	60	31,59
Balconi e Terrazze (scoperte)	2,57	25	0,64

**TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata = 120,38 mq.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/Posto Auto	sup reale netta	15,30	0,60	9,18
Deposito	sup reale netta	23,40	0,60	14,04
Corridoio	sup reale netta	9,50	1,00	9,50
Cucina/Pranzo	sup reale netta	13,50	1,00	13,50
Ripostiglio	sup reale netta	1,85	1,00	1,85
Bagno	sup reale netta	3,85	1,00	3,85
Letto 2	sup reale netta	9,90	1,00	9,90
Letto 1	sup reale netta	17,30	1,00	17,30
Disimpegno	sup reale netta	1,90	1,00	1,90
Soggiorno/Pranzo	sup reale netta	18,45	1,00	18,45
letto 3	sup reale netta	11,90	1,00	11,90
Balcone 1	sup reale netta	0,67	0,25	0,17
Balcone 2	sup reale netta	1,90	0,25	0,48
Scale di accesso al II Piano	sup reale netta	13,95	0,60	8,37
		<b>143,37</b>		<b>120,38</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: FRASSO TELESINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 890,00

Ambiente: Sulla facciata esterna ell'immobile, con affaccio su Vico Terra Vecchia, nei pressi del vano dove è collocate lo scaldino a gas per lacs (cucina e bagno) vi sono n.2 pluviali in Eternit che necessitano una verifica per determinarne lo stato di degrado.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio (Tecnocasa, Gabetti, Pirelli ed altre), la consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati (immobiliare.it, eurekasa.it, trovacasa.net, immobiliweb.it ed altri ancora) nella compravendita di beni analoghi.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad € 850,00/mq. (in condizioni di NORMALE manutenzione)

Quindi considerata la superficie così distribuita:

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestabile): [all. n.3, n.6]

#### **PIANO TERRA:**

- Ingresso di circa 15,3 mq.
- Deposito di circa 23,4 mq.
- Scala di accesso al II Piano di circa 13,95 mq.

#### **PIANO SECONDO:**

- Corridoio di circa 9,5 mq.
- Cucina/Pranzo di circa 13,5 mq.
- Ripostiglio di circa 1,85 mq.
- Bagno di circa 3,85 mq.
- Letto 2 di circa 9,9 mq.
- Letto 1 di circa 17,3 mq.
- Disimpegno di circa 1,9 mq.
- Soggiorno/Pranzo di circa 18,45 mq.
- Letto 3 di circa 11,9 mq.
- Balcone 1 di circa 0,67 mq.
- Balcone 2 di circa 1,9 mq.

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dopo aver verificato, nel corso dei sopralluoghi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene utile adottare la seguente parametrizzazione della superficie, in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione, come di seguito indicata:

- 100% per Residenza;
- 60% per il Posto Auto/Deposito/Scale
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata
Residenza	88,15	100	88,15
Posto Auto/Deposito/Scale	52,65	60	31,59
Balconi e Terrazze (scoperte)	2,57	25	0,64

**TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata = 120,38 mq.**

Quindi il più probabile valore di mercato del bene è pari a:

€/mq 850,00 x 120,38 mq. = **€ 102.323,00**

Il più probabile valore di mercato sopra determinato si riferisce ad immobili le cui caratteristiche siano definibili "normali condizioni manutentive".

**Applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame si determina il reale valore di mercato.**

Quindi apportando una serie di valori "correttivi" si ha un deprezzamento che in questo caso, a parere del sottoscritto è pari al 30% del valore di mercato (complessivo di tutti i parametri: localizzazione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.)

**€ 102.323,00 – 30% (deprezzamento) = € 71.626,10**

Infine a tale prezzo bisogna sottrarre le spese (presunte) che si devono affrontare per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, che si riportano nello schema che segue:

**ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE E RIPARAZIONE DELL'IMMOBILE:**

- **DEPOSITO in SANATORIA al Genio Civile** = € 1.000,00 (Spesa presunta comprensiva della sanzione che verrà commissionata a seguito della chiusura del procedimento penale - L.64/74 e LRC 9/83)
- **SPESE TECNICHE** = € 4.000,00
- **ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO** = € 1.500,00 (Spesa presunta)
- **REGOLARIZZAZIONE IMPIANTO TERMICO** = € 84,00 + € 42,00 (Sanzioni x Controllo Impianto) + € 750,00 (Spesa Presunta per Verifiche e Certificati)
- **REGOLARIZZAZIONE intestazione Catastale:**

*Le spese previste per eseguire la Voltura (che in questo caso sono n.2 – PROPRIETA' ed USU-FRUTTO) sono le seguenti:*

- € 71,50 spese vive Voltura per attuale intestazione proprietà 500/1000 xxxxxxxxxxxxxxxx;
- € 71,50 spese vive Voltura per attuale intestazione 1/4 Usufrutto a xxxxxxxxxxxxxxxx;
- € 500,00 competenze tecniche;

**TOTALE SPESE PRESUNTE = € 8.019,00**

In definitiva il più probabile valore di mercato del l'UNICO LOTTO per la VENDITA attualmente composto dal bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di FRASSO TELESINO (Bn) al foglio 5 - p.lla 149 - sub. 14 (ex p.lla 751 sub 3), decurtate le varie spese per la regolarizzazione, è pari a:

**€ 71.626,83 - € 8.019,00 = € 63.607,83 (EuroSESSANTATREMILASEICENTOSETTE/83)**

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Ufficio tecnico di Frasso Telesino (Bn);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Tecnorete ed altre.  
 O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Risultato interrogazione: Anno 2017  
 Semestre 2  
 Provincia: BENEVENTO  
 Comune: FRASSO TELESINO  
 Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA SAN ROCCO, VIA SAN GIOVANNI  
 Codice di zona: B2  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale  
 Stato conservativo NORMALE  
 Abitazioni civili - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 850,00 - Massimo €/mq 920,00

Abitazioni di tipo economico - Valore Mercato (€/mq): Minimo 830,00 - Massimo 890,00

Box - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 395,00 - Massimo €/mq 430,00.

**8.3 Valutazione corpi:****Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 751, sub X (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3); Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/Posto Auto	9,18	€ 850,00	€ 7.803,00
Deposito	14,04	€ 850,00	€ 11.934,00
Corridoio	9,50	€ 850,00	€ 8.075,00
Cucina/Pranzo	13,50	€ 850,00	€ 11.475,00
Ripostiglio	1,85	€ 850,00	€ 1.572,50
Bagno	3,85	€ 850,00	€ 3.272,50
Letto 2	9,90	€ 850,00	€ 8.415,00
Letto 1	17,30	€ 850,00	€ 14.705,00
Disimpegno	1,90	€ 850,00	€ 1.615,00
Soggiorno/Pranzo	18,45	€ 850,00	€ 15.682,50
letto 3	11,90	€ 850,00	€ 10.115,00
Balcone 1	0,17	€ 850,00	€ 144,50
Balcone 2	0,48	€ 850,00	€ 408,00
Scale di accesso al II Piano	8,37	€ 850,00	€ 7.114,50

<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>	<b>€ 102.323,00</b>
<b>Deprezzamento (rifiniture, manutenzione, vetustà, ecc) - 30.00%</b>	<b>€ -30.696,90</b>
<b>Sanatorie detrazione di € 7.376,00</b>	<b>€ -8.019,00</b>
<b>Valore corpo</b>	<b>€ 63.607,83</b>
<b>Valore Accessori</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 63.607,83</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota*</b>	<b>€ 63.607,83*</b>
<b>(*) Cfr. Paragrafo 6 a pag.6)</b>	

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota*</i>
Unità Abitativa in Frasso Telesino (Bn) distinta in catasto al foglio 5, p.lla 149, sub 14 (ex foglio 5, p.lla 751, sub 3);	Abitazione di tipo economico [A3]	120,38	<b>€ 63.607,83</b>	<b>€ 63.607,83*</b>

**(\*) Cfr. Paragrafo 6 a pag.6)****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ - 8.019,00**Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.607,83**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00****Allegati**

All.1- Verbali Sopralluoghi

- All.2- Documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino (Bn)
- All.3- Documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Benevento
- All.4- Documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento
- All.5- Attestato di Prestazione Energetica
- All.6- Foto e Grafici
- All.7- Liquidazione

Data generazione:

13-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Enrico Della Ratta**