

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. SIMONE BALDI
Piazza Elia Benamozegh, 17
57123 - LIVORNO (LI)
Partita IVA: 01054440498
Codice fiscale: BLD5MN65L28I726Y
Telefono: 3473359383
e-mail: geometrasimonebaldi@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di LIVORNO

procedura n. 206/2019

Debitore: **[REDACTED]**
Giudice: Dott. Emilia GRASSI



Livorno, 20 gennaio 2022

Geometra Simone Baldi

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Livorno (LI), Via Santelli n. 9, piano 1.

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Simone Baldi, nato a Siena (SI) il giorno 28 luglio 1965, residente in Livorno (LI), Piazza Elia Benamozegh n. 17, codice fiscale BLD SMN 65L28 I726Y, partita IVA 01054440498, con studio in Livorno (LI), Piazza Elia Benamozegh n. 17, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 916.

METODOLOGIA DI STIMA

METODO A DI STIMA ADOTTATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del confronto di mercato o per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari. Tale metodologia consente di raggiungere risultati verosimili e più prossimi al più probabile valore di mercato. Partendo dal prezzo medio rilevato statisticamente dagli annunci immobiliari di offerta, per zona ed immobili simili, presenti su siti di settore, applicando i coefficienti correttivi specifici alla superficie commerciale dell'immobile da stimare, si ottiene il prezzo medio parametrico. Verranno poi applicate le dovute detrazioni o maggiorazioni, fino ad ottenere il più probabile valore di mercato del bene. Questo metodo si utilizza quando non si dispongono di dati certi relativi a recenti compravendite di immobili comparabili nella zona, utili per poter applicare il metodo MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) e quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. In buona sostanza si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato V_x si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, tenuto conto della percentuale media di sconto applicato sul prezzo richiesto, nelle trattative correnti per la zona e condizione di mercato. Banca d'Italia - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni 3 marzo 2022 - sconto medio 9,7% tra prezzo di offerta immobiliare e prezzo definitivo in libere trattative.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	3
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	3
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	3
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	3
3.4 SOPRALLUOGHI	4
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	4
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	4
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	4
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	8
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	10
4. ALLEGATI	11

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data , il sottoscritto **Geometra Simone Baldi**, con studio in Livorno (LI), Piazza Elia Benamozegh n. 17, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 916, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Livorno (LI) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima secondo il seguente quesito:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. alla esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né delle epoche e delle esecuzioni dell'abusivo. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltrarlo alla Procura della Repubblica.

11. Presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti

B) REDIGERE quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base dasta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita allasta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

5. a precisare se:

a. la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

b. il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze

ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Descrizione dell'edificio

Fabbricato anteguerra, edificato in "seconda cortina" nel centro storico del quartiere "San Marco-Garibaldi" a Livorno

Zona di ubicazione dell'edificio

semi Centrale (traversa di via Palestro)

Stato di conservazione e manutenzione

Buono

Impianti tecnologici dell'edificio

Recenti e alla vista funzionanti

Finiture dell'edificio

Commerciali

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Livorno (LI), Via Santelli n. 9, piano 1, censito al foglio 18, particella 1671 sub. 611, cat. A/3, rendita € 322,79.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/2 piena proprietà); [REDACTED] (1/2 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Appartamento ad uso di abitazione al piano primo fuori terra, di un più ampio corpo di fabbrica, edificato in epoca remota, avente accesso attraverso l'atrio condominiale di altro fabbricato identificato al civico n° 7 di via Santelli e cortile graffato a quest'ultimo. Salendo le scale comuni con altre u.i., si giunge al primo piano in un corridoio di ingresso, e quindi, soggiorno-pranzo, cucina abitabile con balcone-terrazza, 2 camere da letto, bagno e balcone. Confina con aria su camminamento di accesso (graffata con particella 1056), aria su cortili altre u.i. (part 1140, 1256 e 1255), salvo se altri e più precisi confini.

Stato di conservazione e manutenzione: Appartamento: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

Impianti tecnologici: Appartamento: riscaldamento autonomo; Impianto elettrico; Impianto idrico sanitario, alla vista funzionanti ed a norma.

Finiture: Appartamento: Rivestimenti e pavimenti in piastrelle, infissi in alluminio o legno con vetri doppi, porte interne in legno tamburato;

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 94,70 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,71 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.500,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

L'unità immobiliare al sopralluogo risulta occupata dalla famiglia dei debitori, ivi residenti. (allegato B.1)

3.4 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 10 dicembre 2019 (allegato A.1).

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di Livorno in data 4 agosto 2019, repertorio 3076, raccolta 2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 7 dicembre 2020 al n. 11956 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede a Livorno, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo . Gravante sull'immobile oggetto della presente procedura (allegato C.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Gianluigi De Paola di Livorno in data 28 settembre 2011, repertorio 2230, raccolta 1784 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 29 settembre 2011 al n. 15477/3057 a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. , contro [REDACTED], derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni. (allegato C.2)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica Non disponibile . Non disponibile (allegato I.1)
- Certificazione Acustica Non disponibile . Non reperita (allegato I.2)
- Dichiarazione conformità impianto elettrico Non disponibile . Non reperita (allegato I.3)
- Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario Non disponibile . Non reperita (allegato I.4)
- Dichiarazione conformità impianto gas Non disponibile . Non reperita (allegato I.5)
- Certificazione Notarile (allegato J.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- estratti Regolamento Urbanistico (allegato D.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI LIVORNO: PIANO STRUTTURALE: Sistema Territoriale Insediativo funzionale delle centralità insediativo centrale REGOLAMENTO URBANISTICO: Gruppo edifici 3; Area Normativa Impianto storico centrale art 11

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. L'u.i. risulta censita all'impianto catastale del 15/12/1939 (con gli identificativi originari Fg 17A , particella 1671, sub 5) Dal confronto con la planimetria catastale in atti si evince che successivamente al 1939 l'immobile è stato oggetto di modifiche interne

consistenti nella demolizione del tramezzo divisorio tra soggiorno e corridoio e nella realizzazione di altro tramezzo divisorio per ricavare un disimpegno di separazione tra cucina e zona notte/wc, oltre ad armadio a muro. Non è stato possibile accertare l'epoca della realizzazione di tali opere, che sono state oggetto di aggiornamento catastale del 18/10/2005 Pratica n. LI0089503 in atti dal 18/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18690.1/2005), In data presumibilmente successiva risulta essere stato realizzato un ripostiglio e la pergola del terrazzino con copertura in policarbonato Non è stato possibile, ai nominativi succedutisi nel tempo, nella proprietà dell'immobile, rilevare pratiche edilizie da richiedere al Comune per esercitare l'accesso agli atti. Al riguardo si rimanda alle note relative alle ricerche ed accessi agli atti eseguiti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Livorno. Pertanto la verifica della rispondenza verrà eseguita sulla base della documentazione disponibile, mediante una comparazione tra stato di fatto, stato di impianto catastale, e stato della planimetria in atti, al fine di evidenziare le discrepanze e le difformità riscontrate e dare indicazioni circa la possibile sanabilità. D'altra parte per la natura del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo, finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa la fattibilità degli interventi, i termini di ammissione delle istanze e le implicazioni relative ad adempimenti oneri e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò nel quadro di rispetto del mandato ricevuto e delle indicazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi cumulato in termini orientativi e previsionali ciò anche al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali l'immobile considererà difforme dal punto di vista edilizio.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- estratto di mappa (allegato E.1)
- Elenco dei subalterni (allegato E.2)

Visure catastali:

- Visura catastale storica appartamento Fg 18/1671/611 (allegato E.3)
- Aggiornamento Visura catastale storica appartamento Fg 18/1671/611 (allegato E.4)
- Aggiornamento Visura catastale storica originario appartamento Fg 17A/1671/5 (allegato E.5)

Planimetrie:

- Planimetria ATTUALE IN ATTI appartamento (allegato E.6)
- Planimetria DI IMPIANTO 1939 appartamento (allegato E.7)

L'immobile è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria attuale IN ATTI dell'immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia di regolarizzazione (si stimano € 2500 per prestazioni professionali ed € 1000 per sanzioni e diritti): € 3.000,00
- Certificato di ininfluenza sismica a cura di tecnico Ingegnere: € 800,00
- Rimessa in pristino della copertura della terrazza: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Si precisano le limitazioni per questa due diligence:

Non sono emerse dalla ispezione cartacea dei registri comunali (a partire dal 1946 in quanto precedentemente l'archivio risulta inesistente perché distrutto durante i bombardamenti dell'ultimo conflitto mondiale), pratiche edilizie (costruzione o variazioni) antecedenti l'inserimento in banca dati risalente in parte attorno al 1985; Si precisa che la consultazione viene condotta in maniera manuale, senza il materiale supporto di alcun addetto comunale, su vecchi registri cartacei, scansionati, con inizio registrazione a partire dal dopoguerra (1946) ordinati per nominativo o via e numero civico. Tale consultazione finalizzata al solo rinvenimento del numero di

pratica edilizia o di protocollo, risulta estremamente difficoltosa a causa dello stato di deterioramento dei registri stessi, con pagine mancanti o degradate. Sia antecedentemente che successivamente all'inserimento in banca dati avvenuto nel 1985, la ricerca può avvenire : a) per nominativo, che può essere indifferentemente: costruttore, progettista, titolare, proprietario, locatario, comodatario, delegato, o qualunque altro soggetto avente all'epoca interesse alla presentazione, (con l'evidente oggettiva pratica impossibilità ad individuare tutti i possibili nominativi da ricercare). b) per toponimo e numero civico (non livello di piano), con l'evidente oggettiva pratica impossibilità ad individuare con certezza l'immobile da ricercare (per la mancanza di riferimenti sul livello di piano, il numero di interno, etc., e per lo scarto derivante tra la effettiva variazione sui luoghi degli identificativi e numeri civici, (e quindi l'effettivo recepimento da parte dei cittadini) rispetto alla registrazione/aggiornamento presso l'ufficio toponomastica (che avveniva solo in occasione di censimenti generali o in concomitanza di apposizione di nuovi numeri civici).

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione disponibile /o fornita dall'interessato. (a causa del protrarsi dello stato di emergenza per la pandemia in corso, il cui termine è previsto solo per il 31/03/2022, l'accesso agli atti depositati presso il Comune di Livorno, si è rivelato estremamente difficoltoso, vuoi per la riduzione drastica del personale ammesso in presenza negli archivi (circa 1/3 max) sia per le motivazioni precedentemente illustrate) Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione . Il sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o non aggiornata o non completa. La verifica urbanistica-edilizia del bene oggetto di relazione si limita ad un controllo formale degli eventuali titoli autorizzativi messi a disposizione, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma del costruire o di settore rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici, se non a livello distributivo, asseverati e redatti da Tecnici o rilasciati dal Comune e allegati ai titoli abilitativi.

E' fatto assolutamente divieto fare riferimento o pubblicare, in toto o in parte, la presente relazione, che è commissionata dalle parti, per scopi diversi da quelli per cui è stata redatta, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno della medesima, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc. valutare la rimessa in pristino di eventuali difformità o la loro sanabilità. D'altra parte per la natura del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo, finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa la fattibilità degli interventi, i termini di ammissione delle istanze e le implicazioni relative ad adempimenti oneri e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò nel quadro di rispetto del mandato ricevuto e delle indicazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi cumulato in termini orientativi e previsionali ciò anche al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali

Stato di fatto: Tav 1

Stato autorizzato: Tav 2

Riferito a lievi difformità nelle dimensioni e nel posizionamento delle porte , installazione di una pergola coperta con lastre di polycarbonato sul terrazzo-balcone , modifiche interne consistenti nella demolizione del tramezzo divisorio tra soggiorno e corridoio e nella realizzazione di altro tramezzo divisorio per ricavare un disimpegno di separazione tra cucina e zona notte/wc, oltre ad armadio a muro. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURA, STATO DI CONSERVAZIONE E MATERIALI UTILIZZATI, RICONDUCONO in parte AL PERIODO antecedente il 2005 L'EPOCA PRESUNTA DI REALIZZAZIONE ed in Parte in data immediatamente successiva al 1939..

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Denuncia di variazione catastale (si stimano € 600 per prestazioni professionali ed € 100 per diritti e varie): € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art.

19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia si allegano;
- i dati catastali e la planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale delle porzioni di unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc.

Stato di fatto: PLANIMETRIA

Stato autorizzato: PLANIMETRIA ATTUALE IN ATTI

Riferito a presenza di ripostiglio aereo su scale. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURA, STATO DI CONSERVAZIONE E MATERIALI UTILIZZATI, RICONDUCONO AL PERIODO antecedente il 2005 L'EPOCA PRESUNTA DI REALIZZAZIONE (anni '40-'50).

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Si precisano le limitazioni per questa due diligence:

Non sono emerse dalla ispezione cartacea dei registri comunali (a partire dal 1946 in quanto precedentemente l'archivio risulta inesistente perché distrutto durante i bombardamenti dell'ultimo conflitto mondiale), pratiche edilizie (costruzione o variazioni) antecedenti l'inserimento in banca dati risalente in parte attorno al 1985; Si precisa che la consultazione viene condotta in maniera manuale, senza il materiale supporto di alcun addetto comunale, su vecchi registri cartacei, scansionati, con inizio registrazione a partire dal dopoguerra (1946) ordinati per nominativo o via e numero civico. Tale consultazione finalizzata al solo rinvenimento del numero di pratica edilizia o di protocollo, risulta estremamente difficoltosa a causa dello stato di deterioramento dei registri stessi, con pagine mancanti o degradate. Sia antecedentemente che successivamente all'inserimento in banca dati avvenuto nel 1985, la ricerca può avvenire : a) per nominativo, che può essere indifferentemente: costruttore, progettista, titolare, proprietario, locatario, comodatario, delegato, o qualunque altro soggetto avente all'epoca interesse alla presentazione, (con l'evidente oggettiva pratica impossibilità ad individuare tutti i possibili nominativi da ricercare). b) per toponimo e numero civico (non livello di piano), con l'evidente oggettiva pratica impossibilità ad individuare con certezza l'immobile da ricercare (per la mancanza di riferimenti sul livello di piano, il numero di interno, etc., e per lo scarto derivante tra la effettiva variazione sui luoghi degli identificativi e numeri civici, (e quindi l'effettivo recepimento da parte dei cittadini) rispetto alla registrazione/aggiornamento presso l'ufficio toponomastica (che avveniva solo in occasione di censimenti generali o in concomitanza di apposizione di nuovi numeri civici).

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione disponibile /o fornita dall'interessato. (a causa del protrarsi dello stato di emergenza per la pandemia in corso, il cui termine è previsto solo per il 31/03/2022, l'accesso agli atti depositati presso il Comune di Livorno, si è rivelato estremamente difficoltoso, vuoi per la riduzione drastica del personale ammesso in presenza negli archivi (circa 1/3 max) sia per le motivazioni precedentemente illustrate) Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o non aggiornata o non completa. La verifica urbanistica-edilizia del bene oggetto di relazione si limita ad un controllo formale degli eventuali titoli autorizzativi messi a disposizione, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma del costruire o di settore rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici, se non a livello distributivo, asseverati e redatti da Tecnici o rilasciati dal Comune e allegati ai titoli abilitativi. E' fatto assolutamente divieto fare riferimento o pubblicare, in toto o in parte, la presente relazione, che è commissionata dalle parti, per scopi diversi da quelli per cui è stata redatta, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno della medesima, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc.

Riferito a Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967 preesistente alla Legge Urbanistica 1150/42 (Presente

all'impianto catastale del 1939).

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Alla vista gli impianti si presentano conformi. La determinazione del prezzo d'asta proposto contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato art 568 c.p.c. che in se contiene anche il rischio di eventuali esborsi, tra cui quello, a titolo non esaustivo, per certificare o rendere efficienti gli impianti, ripristinare lesioni, ripristinare infiltrazioni etc, mettere se necessario in pristino la situazione legittima. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc.

Riferito a Alla vista gli impianti risulterebbero funzionanti e a norma.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (si attende resoconto da parte Amministratore): € 0,01

Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali: Non sono stati riscontrati particolari vincoli oltre quelli derivanti dalla costruzione. Per quanto attiene il Condominio, l'amministrazione è affidata al Dott. Ugo Parollo amministratore pro tempore

Millesimi condominiali: Per quanto attiene il Condominio, l'amministrazione è affidata al Dott. Ugo Parollo amministratore pro tempore

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente: Al momento non risultano particolari circostanze che necessitano di avvertimento per l'acquirente fatta eccezione di quanto segue. In attesa di informazioni circa l'ammontare degli oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario. (si attende resoconto da parte Amministratore)

Cause in corso Al momento non risultano notizie circa cause in corso: Al momento non risultano particolari circostanze che necessitano di avvertimento per l'acquirente fatta eccezione di quanto segue. In attesa di informazioni circa l'ammontare degli oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario. (si attende resoconto da parte Amministratore)

Presenza di atti ablativi da parte della PA Al momento non risultano notizie circa atti ablativi da parte della P.A.:

Al momento non risultano notizie circa atti ablativi da parte della P.A.

Vincoli storici Non risultano vincoli incidenti l'U.I.: Non risultano vincoli incidenti l'U.I.

Vincoli paesaggistici Non risultano vincoli incidenti l'U.I.: Non risultano vincoli incidenti l'U.I.

Ulteriori annotazioni:

L'aggiudicatario dovrà farsi carico delle spese di cui sopra, che dovranno essere aggiornate alla data del trasferimento.

Non sono stati riscontrati particolari vincoli oltre quelli derivanti dalla costruzione e gli impianti e dotazioni esistenti. Per quanto attiene il Condominio, l'amministrazione è affidata allo Studio Tamberi Laura amministratore pro tempore, al quale il potenziale acquirente, potrà rivolgersi per l'aggiornamento della situazione pregressa delle spese condominiali.

Per quanto attiene il Condominio, l'amministrazione è affidata allo Studio Tamberi Laura amministratore pro tempore, al quale il potenziale acquirente, potrà rivolgersi per informazioni.

Al momento non risultano particolari circostanze che necessitano di avvertimento per l'acquirente fatta eccezione di quanto segue. In attesa di informazioni circa l'ammontare degli oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario. (si attende resoconto da parte Amministratore)

Al momento non risultano notizie circa cause in corso.

Al momento non risultano notizie circa atti ablativi da parte della P.A.

Non risultano vincoli incidenti l'U.I. oltre quelli previsti dalla pianificazione edilizia comunale.

Non risultano vincoli incidenti l'U.I. oltre quelli previsti dalla pianificazione edilizia comunale.

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio De Paola GianLuigi (copia richiesta) di Livorno in data 28 settembre 2011, repertorio 2229, raccolta 1783 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 29 settembre 2011 al n. 15476/10018. per la quota di 1/2 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] CF [REDACTED] e per la quota di 1/2 da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] CF [REDACTED] L (allegato H.1)
- atto di compravendita a rogito Notaio Corrias Bianca (copia richiesta) di Livorno in data 29 novembre 2005, repertorio 23061, raccolta 6649 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 1° dicembre 2005 al n. 25654/12632. per l'intera quota di 1/1 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] CF [REDACTED] (copia atto in corso di acquisizione) (allegato H.2)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Livorno in data al n. 33, vol. 941 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 25 luglio 1975 al n. 3144 part. Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] (allegato H.3)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Livorno in data al n. 23, vol. 487 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 3 dicembre 1975 al n. 4972 part. Ricongiungimento di usufrutto in morte della Signora [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] (allegato H.4)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di divisione a rogito Notaio Maria Rosaria D'Urso di Livorno in data 1° dicembre 1975, repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 13 dicembre 1975 al n. 5097 part (allegato H.5)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di divisione a rogito Notaio Valerio Vignoli di Livorno in data 21 giugno 1995, repertorio 33718 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 26 giugno 1995 al n. 7132/4873 (allegato H.6)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: LIVORNO (LI)
 Indirizzo: Via Santelli n. 9
 Dati catastali: Fg. 18, num. 1671, sub. 611

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Appartamento (superfici desunte da rilievo e planimetrie catastali)	94,70	100%	94,70
Balconi scoperti	2,85	25%	0,71
Superficie commerciale totale, m ²			95,41

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,73

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
----------------------------	--------

https://www.idealista.it/immobile/24404834/135K/92*0,903	€ 1.320,00
https://www.idealista.it/immobile/24424131/120K/80*0,903	€ 1.350,00
https://www.idealista.it/immobile/20107592/138K/93*0,903	€ 1.330,00
https://www.idealista.it/immobile/23626178/139K/100*0,903	€ 1.250,00
https://www.idealista.it/immobile/23897184/132K/92*0,903	€ 1.290,00
https://www.idealista.it/immobile/19636712/139K/80*0,903	€ 1.560,00
https://www.idealista.it/immobile/24510083/150K/100*0,903	€ 1.350,00
https://www.idealista.it/immobile/24701088/135K/80*0,903	€ 1.510,00
https://www.idealista.it/immobile/20382232/148/90*0,903	€ 1.480,00
https://www.idealista.it/immobile/20095136/148K/95*0,903	€ 1.390,00
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1.450,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.365,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 40.671,54
Valore OMI: € 114.885,00
Valore medio di mercato: € 95.071,29 = € 1.365,00 x 0,73 x m² 95,41

Valore stimato: € 97.509,02 = € 1.400,00 x 0,73 x m² 95,41
Valore stimato arrotondato: € 97.500,00

VALORE STIMATO € 97.500,00
 (euro novantasettemilacinquecento/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

METODO A DI STIMA ADOTTATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del confronto di mercato o per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari. Tale metodologia consente di raggiungere risultati verosimili e più prossimi al più probabile valore di mercato. Partendo dal prezzo medio rilevato statisticamente dagli annunci immobiliari di offerta, per zona ed immobili simili, presenti su siti di settore, applicando i coefficienti correttivi specifici alla superficie commerciale dell'immobile da stimare, si ottiene il prezzo medio parametrico. Verranno poi applicate le dovute detrazioni o maggiorazioni, fino ad ottenere il più probabile valore di mercato del bene. Questo metodo si utilizza quando non si dispongono di dati certi relativi a recenti compravendite di immobili comparabili nella zona, utili per poter applicare il metodo MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) e quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. In buona sostanza si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, tenuto conto della percentuale media di sconto applicato sul prezzo richiesto, nelle trattative correnti per la zona e condizione di mercato. Banca d'Italia - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni 3 marzo 2022 - sconto medio 9,7% tra prezzo di offerta immobiliare e prezzo definitivo in libere trattative.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.000,00

GEOM. SIMONE BALDI

Pagina 10 di 12

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 92.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 83.250,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 62.437,50

4. ALLEGATI

A.1 - Verbale primo accesso e dichiarazione occupante

B.1 - Libero

C.1 - Pignoramento

C.2 - Iscrizione ipotecaria

D.1 - estratti Regolamento Urbanistico

E.1 - estratto di mappa

E.2 - Elenco dei subalterni

E.3 - Visura catastale storica appartamento Fg 18/1671/611

E.4 - Aggiornamento Visura catastale storica appartamento Fg 18/1671/611

E.5 - Aggiornamento Visura catastale storica originario appartamento Fg 17A/1671/5

E.6 - Planimetria ATTUALE IN ATTI appartamento

E.7 - Planimetria DI IMPIANTO 1939 appartamento

F.1 - Conformità edilizia

F.2 - Conformità catastale

F.3 - Conformità urbanistica

F.4 - Conformità tecnico/impiantistica

G.1 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (si attende resoconto da parte Amministratore)

G.2 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (si attende resoconto da parte Amministratore)

G.3 - Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc (si attende resoconto da parte Amministratore)

G.4 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (si attende resoconto da parte Amministratore)

G.5 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali

G.6 - Millesimi condominiali

G.7 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente

G.8 - Cause in corso Al momento non risultano notizie circa cause in corso

G.9 - Presenza di atti ablativi da parte della PA Al momento non risultano notizie circa atti ablativi da parte della P.A.

G.10 - Vincoli storici Non risultano vincoli incidenti l'U.I.

G.11 - Vincoli paesaggistici Non risultano vincoli incidenti l'U.I.

H.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio De Paola GianLuigi (copia richiesta) di Livorno in data 28 settembre 2011, repertorio 2229, raccolta 1783 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 29 settembre 2011 al n. 15476/10018

H.2 - Atto di compravendita a rogito Notaio Corrias Bianca (copia richiesta) di Livorno in data 29 novembre 2005, repertorio 23061, raccolta 6649 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 1° dicembre 2005 al n. 25654/12632

H.3 - Dichiarazione di successione registrata a Livorno in data al n. 33, vol. 941 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 25 luglio 1975 al n. 3144 part

H.4 - Dichiarazione di successione registrata a Livorno in data al n. 23, vol. 487 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 3 dicembre 1975 al n. 4972 part

H.5 - Atto di divisione a rogito Notaio Maria Rosaria D'Urso di Livorno in data 1° dicembre 1975, repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 13 dicembre 1975 al n. 5097 part

H.6 - Atto di divisione a rogito Notaio Valerio Vignoli di Livorno in data 21 giugno 1995, repertorio 33718 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 26 giugno 1995 al n. 7132/4873

I.1 - Prestazione Energetica Non disponibile

I.2 - Certificazione Acustica Non disponibile

I.3 - Dichiarazione conformità impianto elettrico Non disponibile

I.4 - Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario Non disponibile

I.5 - Dichiarazione conformità impianto gas Non disponibile

J.1 - Certificazione Notarile

K.1 - Ubicazione unità oggetto di procedura esecutiva

K.2 - PORTONE ACCESSO TRAMITE ATRIO CONDOMINIO CIVICO 7

K.3 - RIFERIMENTO AMMINISTRATORE

K.4 - ATRIO CIVICO 7

K.5 - percorso di accesso

K.6 - percorso di accesso

K.7 - percorso di accesso

K.8 - percorso di accesso

K.9 - civico 9 interno

K.10 - civico 9 interno

K.11 - Ingresso scala

K.12 - Atrio scala

K.13 - rampa scale

K.14 - rampa scale

K.15 - rampa scale

K.16 - ingresso appartamento

K.17 - ingresso appartamento

K.18 - vista pianerottolo scale da appartamento

K.19 - ingresso soggiorno

K.20 - soggiorno

K.21 - corridoio cucina notte

K.22 - corridoio notte

K.23 - locale wc

K.24 - camera 1

K.25 - camera 1

K.26 - camera 2

K.27 - cucina

K.28 - cucina

K.29 - caldaia gas

K.30 - caldaia gas

K.31 - balcone terrazza

K.32 - contatore acqua

K.33 - contatore gas

K.34 - contatore acqua