

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr. ssa Grazia Giuffrida**

Procedimento n. R.Es. **113/2021**

ARAGON NPL 2018 srl
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE: **arch. Donatella Bertolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fausta Firrarello**

AVVOCATO CREDITORE:

AVVOCATO DEBITORI:

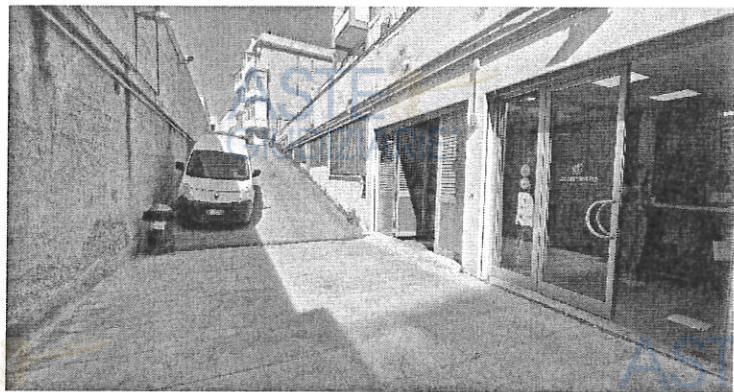
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

STIMA IMMOBILIARE



LABORATORIO in Palermo (PA), via Giuseppe Prezvoli n. 66, piano S1.
Identifico al N.C.E.U: foglio **22**, p.lle graffate: 1328/sub. 25; 1325/sub. 8; p 1324/sub. 9;
1329/sub. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	9
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	10
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	14
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	19
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 3	21
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	22
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	22
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	24
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	25
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	26
Quesito n. 10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	26
Quesito n. 11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	26
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 3	27

ALLEGATI

Allegato A – Documentazione

Allegato B – Elaborati grafici

Allegato C – Rilievo fotografico



1. PREMESSA

All'udienza del 28/06/2022, la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, veniva nominata dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Palermo, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 113/2021, promosso da **ARAGON NPL 2018 S.L.R.** con sede legale in Roma, via Piemonte 38, C.F. e P.IVA 14731771003, rappresentata e difesa dall'avv.

elettivamente domiciliata presso lo studio in Palermo,

CONTRO

***** e *****.



Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Fausta Firrarello**.



In data 30/06/2022, la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, in data 05/04/2023, entro i termini stabiliti nel decreto di nomina, depositava i moduli di verifica della completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.).



Svolgimento delle operazioni peritali



21/04/2023

Inizio delle operazioni peritali con gli accessi presso gli immobili in Carini (PA), alla presenza del custode giudiziario, avv. Fausta Firrarello, e del sig. *****. In ordine, venivano eseguite le operazioni di rilievo presso i seguenti immobili:

- 1) **Fabbricato industriale** sito in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232, pianoterra, identificato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio 16, particella 1824, subalterno 7;
- 2) **Fabbricato industriale** sito in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 228, pianoterra, identificato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio 16, particella 585, subalterno 1;
- 3) **Cabina Elettrica** sita in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232, pianoterra, identificata al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio 16, particella 1824, subalterno 5;





In merito all'immobile 1), il sig. ***** dichiarava che questo era condotto in locazione dalla ***** , con contratto regolarmente registrato.

In merito all'immobile di cui al punto 1), la scrivente eseguiva dei rilievi metrici e fotografici di alcuni locali ma, viste le notevoli dimensioni del fabbricato, si riservava di proseguire l'attività di rilievo a data da destinarsi.

Per la cabina ENEL, in mancanza delle chiavi da parte del debitore, non veniva eseguito l'accesso all'interno ma venivano eseguiti i rilievi dell'esterno del manufatto.



In data 25 maggio 2023, la scrivente eseguiva, unitamente al custode giudiziario, il primo accesso l'immobile destinato a laboratorio sito in Palermo, Via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1; N.C.E.U. fg. 22 -p.lle graffate 1328 sub 25 - 1325 sub 8 - 1324 sub 9, 1329 sub 5, categoria C/3; piena proprietà 1/1 *****.

L'accesso avveniva alla presenza del conduttore dell'immobile, ***** il quale dichiarava di essere conduttore dell'immobile giusta contratto di locazione regolarmente registrato.

Contestualmente all'accesso del suddetto immobile sarebbe dovuto avvenire anche quello all'interno dell'immobile confinate destinato a negozio.

Non era presente il debitore né un suo delegato per cui l'accesso veniva rinviato.



13/06/2023

Alla presenza del Sig. ***** e del custode giudiziario, avv. Fausta Firarello, proseguivano le operazioni presso il laboratorio concesso in locazione alla ***** destinato a tipografia. Durante il sopralluogo, venivano rilevati danni nella parete perimetrale in fondo a sinistra, al confine con il terrapieno con presenza macchie di umidità, efflorescenze saline, lesioni dell'intonaco e, mediante battitura con un bastone sul soffitto, in alcuni punti sono stati rilevati suoni di vuoto come se l'intonaco fosse staccato.



Pertanto, al fine di scongiurare eventuali distacchi e danni a cose e persone in sede di verbale, il custode giudiziario inibiva il passaggio nell' area



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

interessata mediante delimitazione con nastro di segnalazione e previo sgombero dei macchinari e dei materiali ivi depositati.

Inoltre, nella zona degli uffici, oltre la porta a vetri, nel primo vano a destra veniva rilevata la demolizione parziale del controsoffitto crollato nel dicembre 2022 a seguito di infiltrazioni d'acqua proveniente da soprastanti tubazioni condominiali. Infine, veniva rilevato un pilastro fortemente ammalorato nel bagno della zona operativa.

Le operazioni proseguivano presso l'immobile sito in Palermo, via G. Prezolini n. 68, concesso in locazione alla *****, giusta contratto di locazione da potere di ***** del 13.10.2016, registrato il 10.11.2016 al n. 9461 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di Palermo 2.

Al momento dell'accesso, durante il quale venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici, l'immobile risultava adibito ad attività di ristorante- pizzeria. Infine, nella medesima giornata sarebbe dovuto avvenire l'accesso all'immobile confinante con la tipografia, identificato al fg. 22, p.lle graffate 1325 sub 9 – 1328 sub 26 – 1324 sub 10, ma, a causa del blocco della grande saracinesca motorizzata d'ingresso non in uso da parecchio tempo e soprattutto per la mancanza della corrente elettrica, veniva rinviato l'accesso con l'intervento di un fabbro.

Proseguono le operazioni di rilievo presso il complesso industriale in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232 alla presenza del sig. *****, titolare ed amministratore unico della società conduttrice dell'immobile, *****. Durante le operazioni, il sig. ***** indicava dei punti della copertura, all'interno del capannone, da dove si verificavano delle infiltrazioni d'acqua. Inoltre, lo stesso sig ***** mostrava all'esterno dell'edificio alcune criticità come: 1) i pali dell'illuminazione esterna divelti, in corrispondenza delle aiuole lungo i prospetti laterali; 2) il muro di confine con la proprietà ***** rtemente lesionato con punti di distacco e di inclinazione;

Viene eseguito l'accesso presso gli immobili ubicati in Palermo, via Giuseppe Prezolini n. 66, piano S1, identificati al Catasto fabbricati:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

1) **LOCALE COMMERCIALE** foglio 22, p.lla 1322, sub. 1 (oggi, soppresso);

2) **LOCALE COMMERCIALE** foglio 22, p.lla 1324, sub. 10; p.lla 1328 sub 26; p.lla 1325 sub. 9;

Alla presenza del custode giudiziario e del figlio dell'esecutato, Sig. ***** , venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici dei suddetti immobili Dalle saracinesche poste di fronte, scendendo la rampa carrabile sulla via Prezzolini 66, si accedeva ad un ampio locale con tramezzature ed un piccolo wc. All'interno di esso è presente anche il locale identificato con la particella 1322, sub. 1, delimitato da muri divisorii ed accessibile solo ed esclusivamente dall'interno del locale identificato dalle particelle 1324, sub. 10; 1328 sub. 26; 1325 sub. 9, mediante una porta. Entrambi gli immobili risultano liberi ed in stato di abbandono; il locale identificato dalla particella 1322, sub. 1 era inaccessibile ed inagibile a causa di gravi crolli dell'intradosso del solaio.

19/09/2023

Incontro presso il complesso industriale in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232, alla presenza del custode giudiziario, avv. Fausta Ferrarello, del sig.***** , titolare ed amministratore unico della società conduttrice dell'immobile *****dell'avv. ***** , procuratore di quest'ultima società, del sig. ***** , titolare dell'omonima impresa edile, del sig. *****per conto dell'impresa *****; questi ultimi venivano invitati per visionare i luoghi al fine di redigere un preventivo di spesa per la messa in sicurezza dei pali divelti e per l'individuazione delle possibili cause delle infiltrazioni d'acqua all'interno del capannone.

In tale sede, la sottoscritta rilevava la presenza di manufatti in amianto e precisamente nel piccolo corpo di fabbrica originariamente adibito a locale caldaia, posto a confine con l'altro edificio industriale pignorato (particella 585 sub. 1).

La presenza dell'amianto veniva riscontrata nella canna fumaria e nella piccola cisterna d'acqua posta sulla copertura del locale tecnico.

19/09/2023
ASTE GIUDIZIARIE®

Prosecuzione delle operazioni di rilievo presso il fabbricato industriale in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 228. L'accesso avveniva alla presenza del sig. ***** , operaio della società conduttrice dell'immobile, *****; venivano eseguiti ulteriori rilievi metrici e fotografico sia degli interni che degli esterni;

25/09/2023

La ditta ***** , specializzata nella bonifica dall'amianto, su invito della scrivente, effettuava un sopralluogo per visionare la canna fumaria e la cisterna in amianto al fine di redigere un preventivo di spesa per la messa in sicurezza degli stessi.

29/09/2023
ASTE GIUDIZIARIE®

Sopralluogo dell'ing. Fernando Sparacino, CTU incaricato dal G.E. della messa in sicurezza del muro di confine, alla presenza della scrivente e del Custode Giudiziario Avv. Fausta Ferrarello. Durante il sopralluogo il tecnico incaricato prendeva visione dei luoghi e dello stato del muro di confine constatando lo stato di pericolo per persone e cose sulla limitrofa proprietà ***** , ove non si è stato possibile accedere per assenza dei proprietari.

16/10/2023

La ditta ***** effettuava i lavori di messa in sicurezza dei pali dell'illuminazione esterna divelti, alla presenza della scrivente e del sig. ***** , dipendente ***** . I pali divelti venivano adagiati con il mezzo meccanico sul terreno delle aiuole sulle quali erano collocate.

05/12/2023
ASTE GIUDIZIARIE®

Sopralluogo presso l'immobile sito in Palermo, via G. Prezzolini n. 68, concordato dal custode giudiziario, avv. Fausta Ferrarello, a seguito delle segnalazioni da parte del sig. ***** , conduttore dell'immobile pignorato nonché ***** , di infiltrazioni d'acqua all'interno dell'immobile provenienti dalla copertura, verificatisi in occasioni delle recenti piogge. Dopo avere constatato in copertura, i possibili punti di infiltrazione d'acqua meteorica, la sottoscritta invitava l'impresa edile di ***** con sede in ***** , a visionare i luoghi ed a redigere un preventivo di spesa sulla base del computo metrico fornita dalla stessa, per l'intervento di impermeabilizzazione parziale (circa mq 30) della copertura e precisamente, in corrispondenza della porzione del locale interessato dallo stillicidio;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

05/01/2024

Esecuzione dell'intervento di impermeabilizzazione parziale della copertura dell'immobile di via G. Prezzolini n. 68, Palermo, da parte della ditta *****giusta autorizzazione del 22/12/2023, del Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Grazia Giuffrida.

16/01/2024

Confronto con i tecnici del catasto (agenzia delle entrate) giusta prenotazione di appuntamento n.ticket 46913158141 del 16/01/2024): la **particella 504** del **foglio 3** del Comune di Carini è identificato al catasto terreni come **ENTE URBANO** ed al catasto fabbricati come **D7** (cabina elettrica) ma nella realtà, e rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n. 1630 del 06/09/2011, tale fabbricato risulta non più esistente. Oggi, la particella 504 è un appezzamento di terreno, non meglio delimitato nella sua sagoma originale, facente parte della sistemazione esterna ad aiuola del complesso industriale identificato con la particella 585, sub 1.

26/01/2024

Accesso presso l'immobile in Palermo, via Prezzolini n. 66 piano S1, alla presenza del custode giudiziario, per verificare lo stato di peggioramento o meno della copertura in c.a. del locale "negozio", identificato al catastato al foglio 22, particella 1322, sub. 1, stante che in corrispondenza di tale immobile corrisponde al piano terra un'area libera condominiale adibita a parcheggio auto.

01/02/2024

Deposito telematico della relazione sulle risultanze delle indagini effettuate presso i pubblici uffici sugli immobili in Palermo, via G. Prezzolini, n. 66, di proprietà ***** , e precisamente:

- 1) Locale commerciale - foglio 22, p.lla 1322, sub. 1
- 2) Locale commerciale - foglio 22, p.lla 1324, sub. 10; p.lla 1328 sub 26; p.lla 1325 sub. 9;
- 3) Immobile - foglio 22, p.lla 90000, sub. 44.

A seguito delle ulteriori indagini peritali è emerso quanto segue:

- 1) Il **locale commerciale** identificato al foglio 22, p.lla 1322 sub. 1, risulta soppresso giusta variazione catastrale PA0160415 del 20/11/2023 e CILA tardiva n. prot. 14933152 del 20/11/2023; tale immobile non risulta essere di proprietà di Sig. *****;

2) Il **locale commerciale** identificato al foglio 22, particelle graffate 1324, sub. 10; 1328 sub 26; 1325 sub. 9, risulta variato con le medesime pratiche indicate al punto precedente, con i seguenti identificativi: particelle graffate **1328 sub. 32; 1325 sub. 12; 1324 sub. 13; 1322 sub. 4;**

3) L'immobile identificato al **foglio 22, p.lla 90000, sub. 44**, non risulta esistente in quanto erroneamente generato per duplicazione dell'immobile identificato al foglio 22, p.lla 1321 sub. 20 - quest'ultimo, non risulta intestato al debitore. A seguito di istanza di "*attribuzione identificativi ed abbinamento planimetrico*", trasmessa dall'esperto a mezzo PEC in data 13/09/2023, prot. n.PA0136153/2023, l'Agenzia delle Entrate sopprimeva d'ufficio il sopraddetto immobile.

Con decreto dell'11/03/2024, il Giudice del procedimento dichiarava l'improseguibilità parziale dell'esecuzione con riferimento ai beni immobili in Palermo, identificati al foglio 22, **p.lla 1322 sub. 1** e **p.lla p.lla 90000, sub. 44.**

23/02/2024

VARIAZIONE CATASTALE dell'immobile in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 228, identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali: **foglio 16, particella 504 categoria D/7.**

Verificata la mancanza della cabina elettrica sulla particella 504, la scrivente veniva autorizzata dal G.E. con provvedimento del 02/02/2023, ad effettuare l'aggiornamento catastale per soppressione con demolizione totale giusta Tipo Mappale del 23/02/02024 – pratica n. PA0024220 in atti dal 23/02/2024 protocollo NSD n. Entrate.AGEV-ST1. Registro Ufficiale 830177 presentato il 23/02/2024 (n. 24220. 1/2021). Con la suddetta variazione, l'immobile pignorato originariamente identificato al catasto fabbricati con la categoria D/7, oggi, è così identificato al catasto terreni: foglio 16, particella 3115, qualità uliveto; superficie 47 mq; classe 3.

- planimetria catastale n. T406100 del 25/05/2023;
- estratto del foglio di mappa catastale n. T33777 del 04/04/2023.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 22, dello stralcio della tavola grafica P2a- 52004 della Variante Generale al PRG del Comune di Palermo, dell'immagine satellitare tratta da Google Earth, **l'ubicazione degli immobili pignorati risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**



Fig. 1 - Estratto del foglio di mappa catastale n. T383923 del 10/06/2023

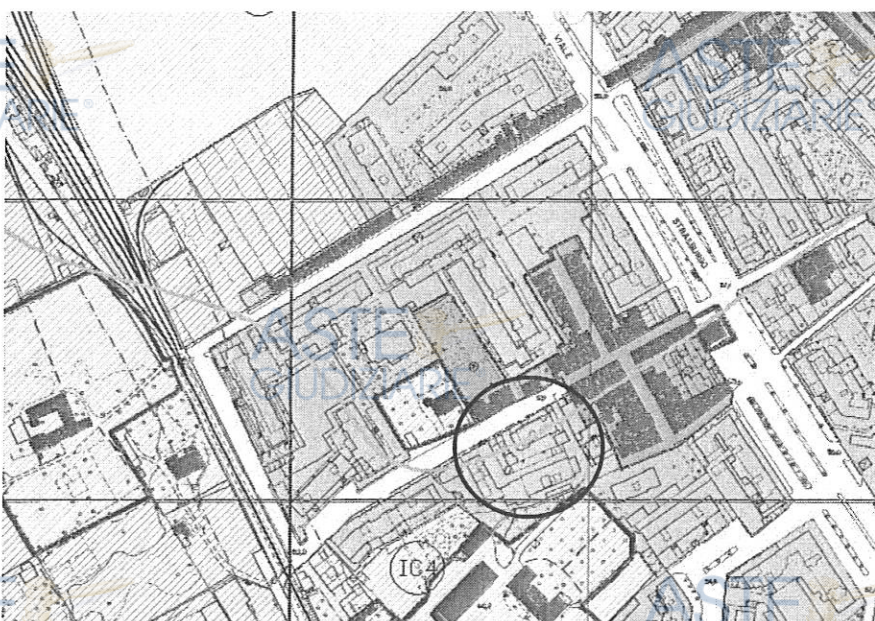


Fig. 2 - Stralcio tav. P2a -5004 -Variante Generale al PRG del Comune di Palermo

Lo stato di fatto dell'immobile pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate n. T381408 del 25.01.2024, ad eccezione di una diversa distribuzione interna.



Fig. 3 - Immagine tratta da Stimatrix for Maps – Individuazione della particella 1324.



Fig. 4 - Rampa di accesso al lotto 3.



Fig. 5 - Vista dei due portoni di ingresso al lotto 3.

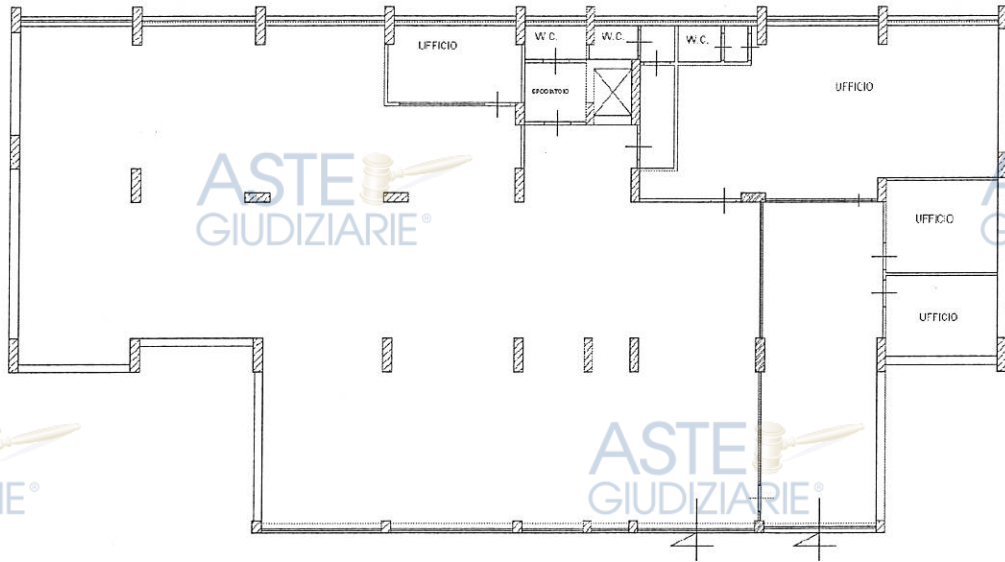


Fig. 6 - Planimetria catastale n. T406100 del 25/05/2023

Il **LOTTO 3** CONFINA:

a **Nord** con terrapieno;

a **Sud** con la particella 1322 sub. 4 (lotto 2) ed il locale tecnico condominiale;

ad **Ovest** con corsia carrabile con accesso da via G. Prezolini 66;

ad **EST** con altro locale tecnico condominiale.

QUESITO n.2

Individuazione e descrizione del bene componente il lotto 3

LOTTO 3: piena proprietà per la quota intera del Sig. ***** dell'immobile ubicato nel comune di Palermo (PA), via Giuseppe Prezolini n. 66 piano S1, e precisamente:

LABORATORIO identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo: al **foglio 22, p.lla 1324-sub. 9; p.lla 1328-sub 25; p.lla 1325-sub. 8; p.lla 1329-sub. 5** (graffate).



Fig. 7 - Vano d'ingresso. Sulla sinistra, la porta di accesso all'area stampa.



Fig. 8 - Vista del locale dall'ingresso prospiciente la corsia carrabile condominiale.

Ubicazione e accessibilità.

Il LOTTO 3 ricade in zona D1 - Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V. SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO, nell'isolato intercettato dalla via Giuseppe Prezzolini a nord, dal viale Ennio Flaniano ad est, dal vicolo Pantelleria a sud ed infine, dalla via Enzo Bagi ad ovest.

L'ingresso è ubicato al piano seminterrato della via Giuseppe Prezzolini, percorrendo la rampa carrabile con cancello al civ. 66.

L'immobile si trova a nord del centro urbano di Palermo ed è facilmente raggiungibile dagli importanti assi stradali urbani di viale Strasburgo e di via Ugo La Malfa. Inoltre, si trova in prossimità della stazione metropolitana di San Lorenzo e del raccordo autostradale A29 Palermo-Trapani-Mazara del Vallo.

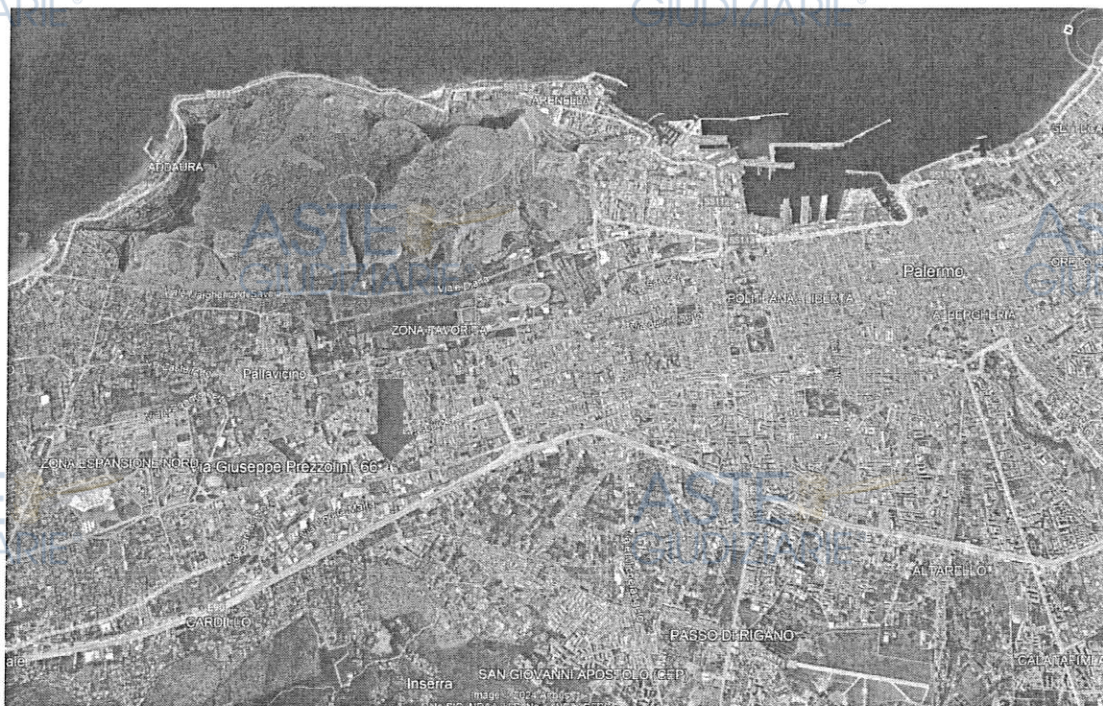


Fig. 9 - Foto tratta da Google Earth. Con la freccia è indicato il LOTTO 3.

Caratteristiche della zona.

La zona è a destinazione mista, residenziale e commerciale/industriale ed è ben collegata alle infrastrutture come autostrada, ferrovia e metropolitana. Son presenti in zona, centri ed attività commerciali, aziende di logistica e trasporti, servizi e uffici comunali, etc.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il lotto 3 insiste al piano seminterrato di un edificio a destinazione prevalente di tipo residenziale di n. 7 piani fuoriterra oltre copertura piana, composto da n. 2 corpi di fabbrica con uno sviluppo planimetrico assimilabile ad una L.

La costruzione dell'edificio risale al 1970 e presenta una struttura in c.a. con copertura piana.

Con una superficie utile di 435 mq circa ed un'altezza utile di 4,20 mt, ad oggi, è destinato a laboratorio/officina e, ad oggi, risulta concesso in locazione ad una società di servizi tipografici.

Il lotto 3 è composto da:

- Reception
- Ampio ambiente destinato alle lavorazioni;
- n. 2 archivi;
- n. 3 Uffici;

Entrando dal portone a vetri con struttura in metallo ed a quattro ante di cui due fisse e due a battente, in buono stato di manutenzione e conservazione, si accede nella zona reception, separata dalla zona delle lavorazioni e dalla zona uffici, da pareti fisse vetrate anch'esse con struttura metallica di buona qualità ed in buono stato.



Fig. 10 - Ingressi.



Fig. 11 - Reception

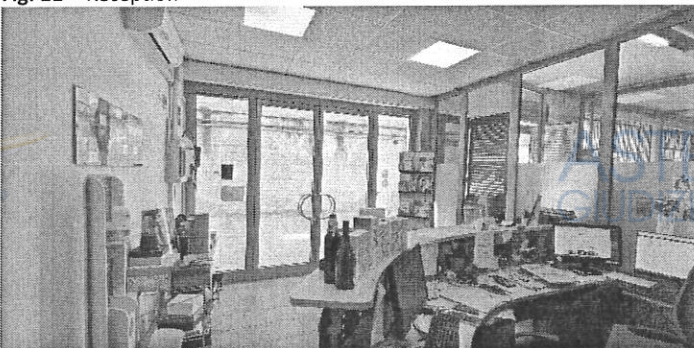


Fig. 12 - Reception



Fig. 13 Ufficio

ZONA UFFICI.

La zona destinata agli uffici ed alla reception risulta controsoffittata con struttura in alluminio e pannelli in fibra minerale. La pavimentazione è in ceramica 4x40 effetto cotto e le pareti

risultano intonacate e tinteggiate. E' dotata di un servizio igienico con anti wc, con rivestimento e pavimentazione in mattonelle di ceramica 20x20 colore celeste, in buono stato di conservazione e di buona qualità. Uno dei locali archivi presenta dei danni al controsoffitto per infiltrazioni d'acqua provenienti dalle aree condominiali soprastanti. Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione di quest'ultimo locale, risulta buono.

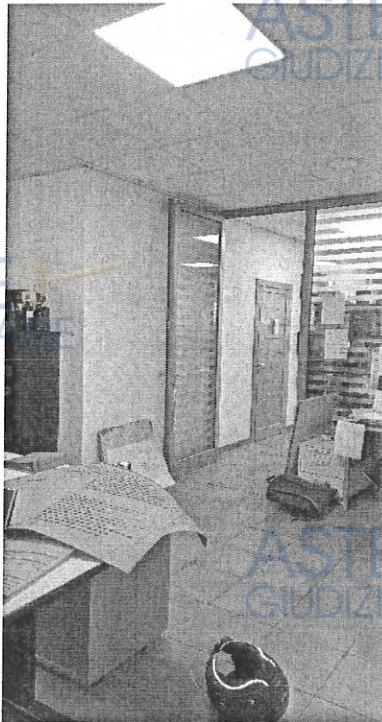


Fig. 14 Ufficio



Fig. 15 Zona di passaggio tra gli uffici ed il locale lavorazione.



Fig. 16 Servizio igienico

ZONA LAVORAZIONI.

Costituito da un ampio locale pilastro di superficie utile di 294 mq circa, è dotato di due aperture verso la corsia carrabile condominiale, costituiti da un portone a quattro ante a giorno con metallico con due ante a battenti e due fisse, e da un portone anch'esso con struttura in metallo a tre ante a battente con pannellature cieche che danno accesso rispettivamente alla zona uffici e alla zona lavorazioni. Entrambe le aperture sono dotate di saracinesca metallica motorizzata. Nel complesso, gli infissi esterni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il locale presenta la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. A causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti condominiali soprastanti ed alle condutture dell'edificio, sono presenti danni a pilastri con lesioni dell'intonaco dovute all'ammaloramento delle strutture d'armatura in ferro, a pareti e soffitti con macchie d'umidità, efflorescenze saline, esfoliazione della tinteggiatura, ecc. La zona maggiormente interessata da tali fenomeni dannosi è quella esposta a sud e sud-est e con il locale autoclave condominiale.

Sull'ambiente pilastrato, a confine con il terrapieno, sono prospicienti i vani ufficio ed due servizi igienici, disimpegnati da anti bagni e corridoio.

In corrispondenza del servizio igienico più grande, confinate con il corpo ascensore condominiale, sono presenti danni alcune lesioni all'intonaco di pareti e soffitti, dovuti con molta probabilità ad infiltrazione d'acqua provenienti dalle parti condominiali.

I servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti con le stesse finiture del bagno della zona uffici; dotato dei necessari pezzi sanitari, risultano in buono stato. Le porte interne sono in legno laminato, in discreto stato di manutenzione e conservazione. Le finestre prospicienti la corsia carrabile sono in ferro e vetro smerigliato con grate di protezione anch'esse in ferro, in discreto stato di conservazione.

Nel complesso, lo stato di manutenzione del locale pilastrato è discreto, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di ripresa delle struttura in ferro di alcuni pilastri e di parte dei soffitti.



Fig. 17 - Zona lavorazioni. Sullo sfondo, le aperture verso la corsia carrabile condominiale.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale del bene pignorato
---------------------	--

Si procede all'identificazione catastale del bene pignorato componente il LOTTO 3, di proprietà del Sig. _____ per la quota intera, e cioè:

LABORATORIO in Palermo, via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1:

FOGLIO	22
PARTICELLA/ SUBALTERNO	1324/9 – 1328/25 – 1325/8 – 1329/5 (graffate)
ZONA CENSEUARIA	4
CATEGORIA	C/3
CLASSE	6

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

CONSISTENZA	465 mq
RENDITA CATASTALE	€ 864,55
INDIRIZZO	Via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1

Non sono intervenute variazioni catastali.

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **atto di compravendita** del 31/03/1972 in Notaio rep. 9295 racc. 2732, registrato il 16/04/1972 al n. 518 vol. 113. trascritto in Palermo il 19/04/1972 ai nn. 14932/11923;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo, trascritto in data 27/04/2021 ai nn.19183 R. gen. 14843 R. part. a favore di ***** contro ***** e *****.
- **visura storica per immobile** n. T369953 del 24/03/2023;
- **planimetria catastale** n. T406100 del 25/05/2023;
- **estratto del foglio di mappa catastale** n. T33777 del 04/04/2023.

Lo stato di fatto del bene pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate in data 25/05/2023 al prot. n. T406100, ad eccezione di una diversa distribuzione interna.

Per la regolarizzazione planimetrica catastale occorre presentare a firma di un tecnico abilitato, un DOCFA i cui costi ammontano complessivamente a € 750,00, inclusi diritti istruttori.

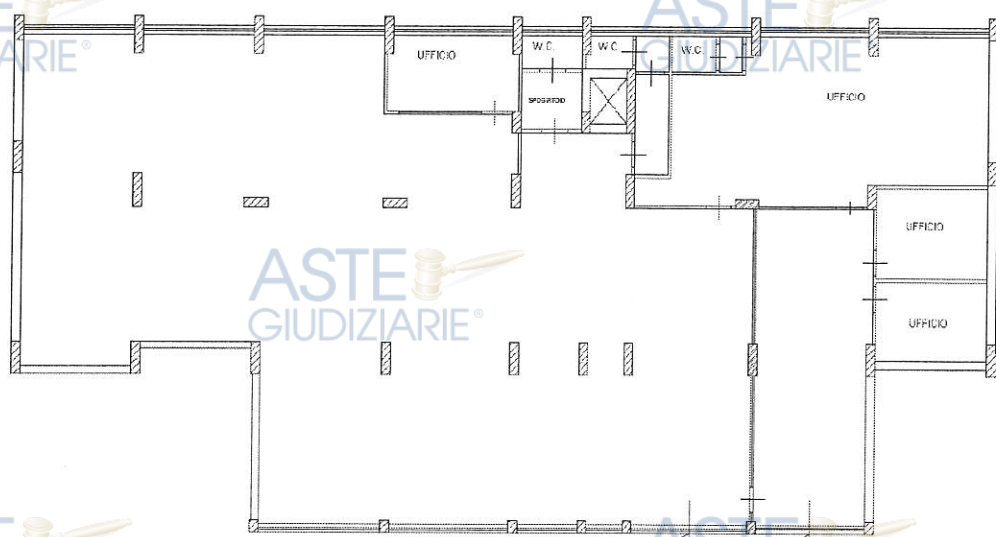


Fig. 18 - Planimetria catastale n. T406100 del 25/05/2023.

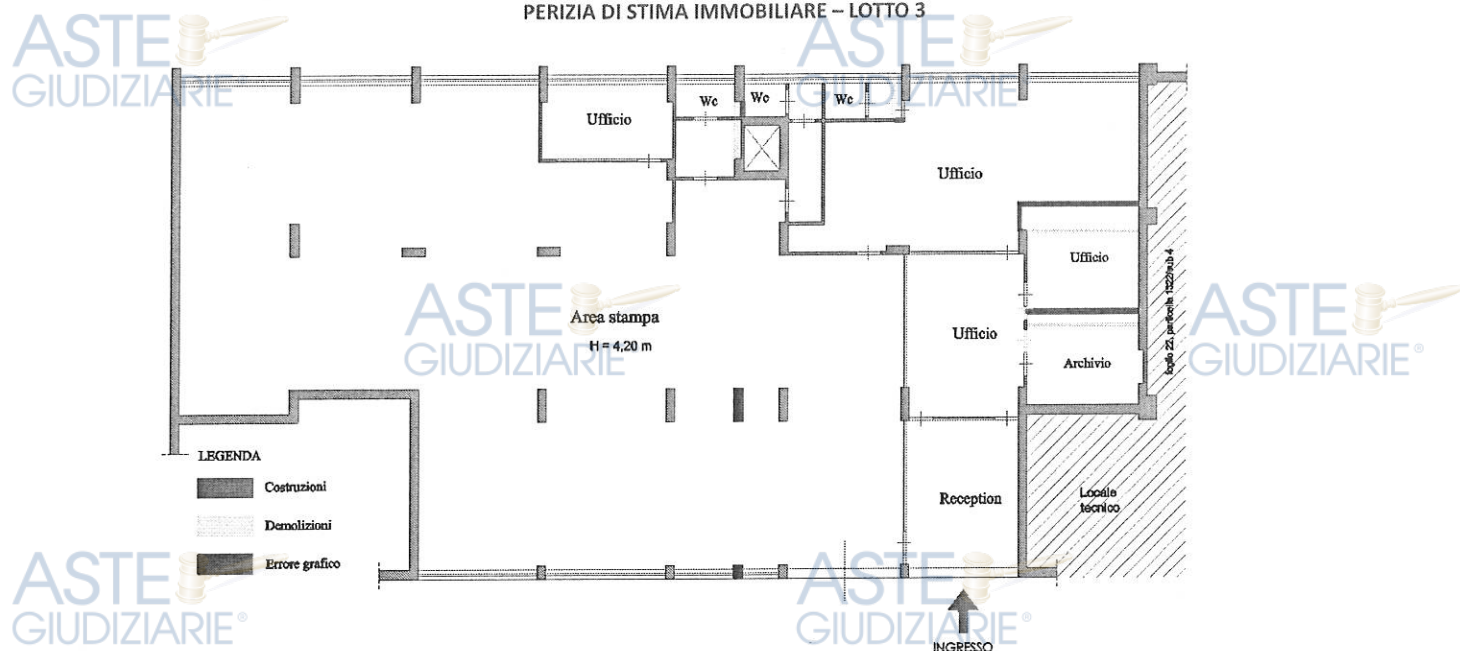


Fig. 19 - Planimetria dello stato di fatto. Difformità edilizie e catastali. (vedi tav. 2 in allegato B).

QUESITO n.4 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 3

Il LOTTO 3 è costituito da un immobile destinato a laboratorio:

IMMOBILE: piena ed intera proprietà del negozio in **Palermo (PA), via Giuseppe Prezolini n. 66**, piano **S1**, identificato al catasto fabbricati del Comune di Carini (PA) al foglio **22**, p.lla **1324-sub. 9**; p.lla **1328-sub 25**; p.lla **1325-sub. 8**; p.lla **1329-sub. 5** (graffate).

È composto da un ampio vano pilastrato destinato alle lavorazioni, da n. 2 servizi igienici con anti wc, da n. 2 archivi e n. 4 uffici ed una reception.

Confini: a **NORD** con la corsia carrabile al piano **S1** di via G. Prezolini 66; a **SUD** con terrapieno; ad **EST** locale autoclave e con terrapieno ed infine ad **OVEST** con il locale caldaia e con la particella graffata 1322 sub 4.

Anno di costruzione: 1970

Licenza edilizia: n. 606 del 17/07/1968 e succ. varianti;

Concessione edilizia n. 8506 del 02/07/2010, prot. 496825/P, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78 ed ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85

Certificato di abitabilità/agibilità: prot. n. 3640 del 31/03/1971;

Certificato di Agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P;

Difformità urbanistiche, edilizie e catastali: diversa distribuzione interna.

Stato immobile: mediocre; necessita di interventi di manutenzione ordinaria dovuti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti condominiali.

Impianto idrico: sottotraccia a norma secondo Agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P.

Servizi igienici: dotati dei necessari pezzi sanitari.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 3

Infissi esterni: n. 2 portoni d'ingresso a 3/4 ante a battente con struttura in alluminio in buono stato di manutenzione e conservazione. Entrambi gli infissi sono dotati di saracinesca metallica motorizzata: condizioni: buone.

Infissi interni: in legno laminato; condizioni: discrete.

Impianto di condizionamento estivo ed invernale: canalizzato con pompe di calore.

Impianto elettrico: presente a norma.

Impianto antintrusione: assente.

Impianto antincendio: assente

Ascensore: nessuno.

Posto auto: nessuno

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 271.000,00

QUESITO n.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Attuale proprietario

proprietario per la quota intera dal 31/03/1972 ad oggi:

***** in forza di atto di compravendita del 31/03/1972 in Notaio

rep. 9295 racc. 2732, registrato il 16/04/1972 al n. 518 vol. 113, trascritto in Palermo il 19/04/1972 ai nn. 14932/11923;

Precedente proprietario

proprietario per la quota intera dal 31/03/1972 ad oggi:

***** , per avere costruito l'edificio ove è ubicato il bene pignorato su terreno acquistato in forza di atto di vendita ed appalto in notaio dr. '

rep. n. 3055, racc. 808, trascritto il 10/07/1968 ai nn. 21306/17339 da potere di

*****c *****.

QUESITO n.6 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il vigente strumento urbanistico (Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana), l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona omogenea **B3: "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq"**.



Fig. 20- Stralcio tav. P2a -5004 -Variante Generale al PRG del Comune di Palermo.

L'edificio ove insiste il bene pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 606 del 17/07/1968 e succ. varianti, ed è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo con prot. n. 3648 del 31/03/1971.

Successivamente, il bene pignorato è stato oggetto di concessione edilizia prot. n. 8506 del 02/07/2010, rilasciata ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78 ed ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

Tale concessione riguardava il frazionamento in due unità immobiliari derivate da un più ampio locale pilastrato di proprietà di una delle due unità immobiliare è rappresentata dal bene in oggetto, identificato al foglio 22 particella 1324 sub. 9 graffata, e destinata a locale commerciale, mentre la seconda unità immobiliare derivata è costituita dall'altro bene pignorato, identificato al foglio 22, particella 1324 sub. 10 graffato, destinato a negozio.

A seguito del suddetto titolo abilitativo è stato rilasciato in data 10/04/2023 il Certificato di Agibilità n. 14 del 10/04/2014, prot. n. 331693/P.

Rispetto alla planimetria allegata al suddetto certificato, risulta una diversa distribuzione interna ed una errata rappresentazione grafica di un pilastro nel locale pilastrato, come evidenziato nella tabella di confronto planimetrico di seguito riportata.

Per la regolarizzazione di tali difformità si rende necessario presentare a firma di un tecnico abilitato una CILA tardiva i cui costi comprensivi di diritti istruttori e sanzione sono così calcolati:

- diritti istruttori= € 150,00
- Sanzione per tardiva comunicazione = € 1.000,00
- Competenze tecniche = € 1.500,00

Totale costi di regolarizzazione edilizia = € 2.650,00

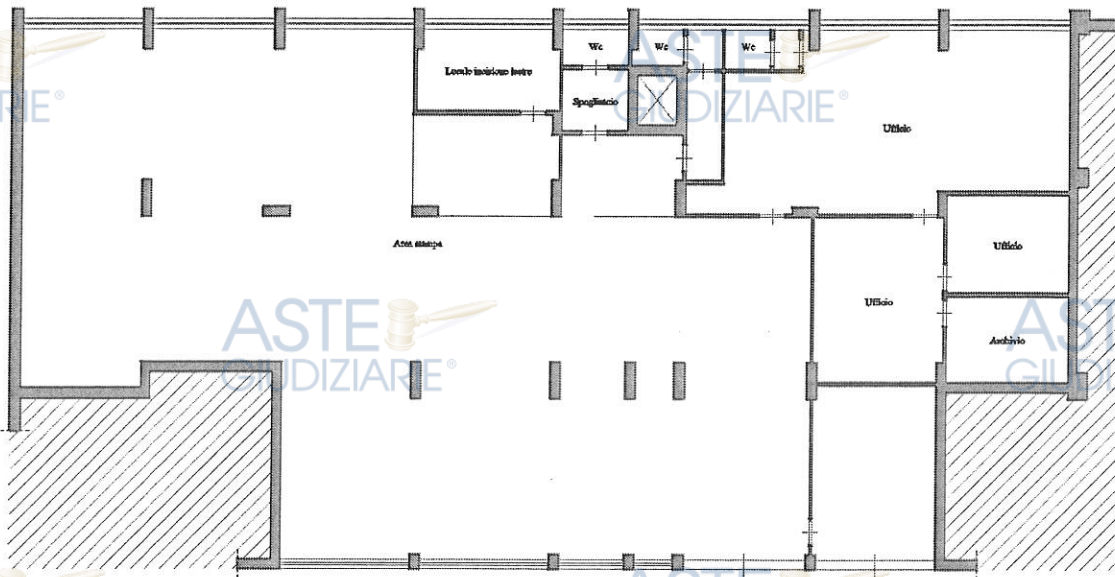


Fig. 21- Planimetria allegata al Certificato di agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P.

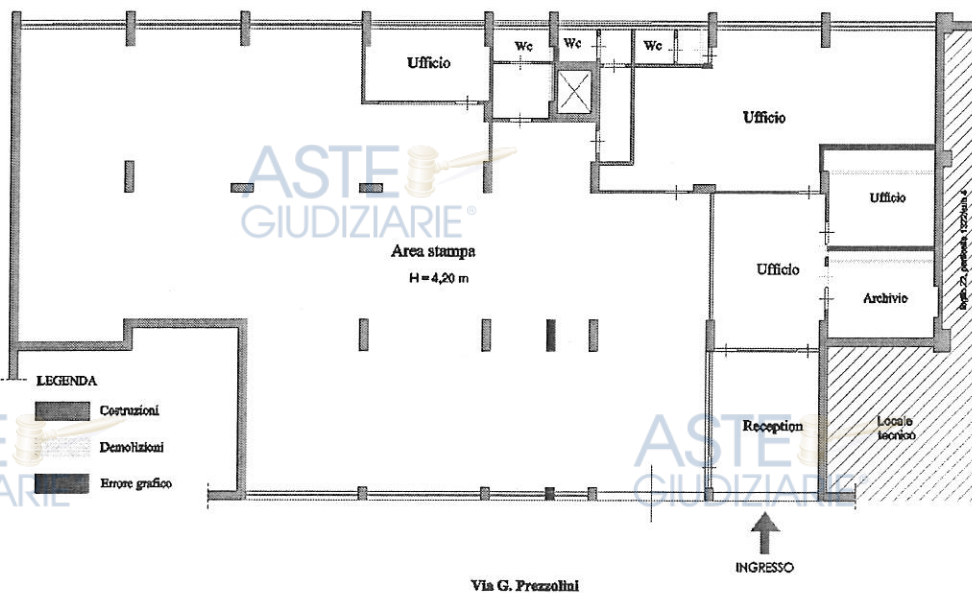


Fig. 22- Planimetria dello stato di fatto. Vedi allegato B, tav.2: difformità

QUESITO n.7 Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pignorato che compone il lotto 3, risulta concesso in locazione alla ***** nella persona dell'amministratore unico, sig. *****, giusto contratto di locazione del 31/01/2007 (vedi in allegato A).

QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

- *Pertinenze (art. 817 CC): nessuna*
- *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*
- *Servitù: nessuna*
- *Convenzione edilizie: nessuna*
- *Vincoli storico-artistici: nessuno*
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- TRASCRIZIONE N. 7036/5813 del 07/02/2012 verbale di pignoramento immobili emesso in data 12/01/2012 dal Tribunale di Palermo rep. 197, a favore di ***** contro ***** sulle ex particelle 1824/1-2-3-4-5;
- ISCRIZIONE N. 38449/3150 - ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/07/2013 del Tribunale di Ravenna rep. 1489, a favore di ***** contro ***** sull'intera proprietà ***** sull'intera proprietà delle particelle 504, 585 e 2949;
- ISCRIZIONE N. 42019/3380 del 19/09/2013 - ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/07/2013 del Tribunale di Ravenna rep. 1489, a favore di ***** SPA contro ***** sull'intera proprietà delle particelle graffate 1324/, 1325/25, 1329/5, e della particella 90000/44;

- TRASCRIZIONE NN. 55155/5965 del 30/12/2015, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Verona rep. 7031 del 23/12/2014 a favore di ***** contro ***** (già *****) sulle particelle 1824/5-7;
- TRASCRIZIONE NN. 11407/8702 del 01/04/2016, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Palermo rep. 1316 del 08/03/2016 a favore di ***** contro ***** (già *****) sulle particelle 1824/5-7;
- ISCRIZIONE NN. 39916/5452 del 22/10/2018, ipoteca conc. Amministrativa/*riscossione nascente da ruolo del 17/10/2018 di Riscossione Sicilia SPA rep. 127104, a favore di Riscossione Sicilia spa contro ***** sulle particelle 1824/5-7, p.lla 504, p.lla 2949 e p.lla 585/1;
- ISCRIZIONE N. 19183/14843 del 27/04/2021 pignoramento della Corte d'Appello di Palermo rep. 1579 del 06/04/2021; a favore di ***** contro ***** e *****.
- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

QUESITO n. 9	Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale
---------------------	---

Il bene pignorato non insiste su aree demaniali.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sul bene oggetto di pignoramento, non grava censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

Spese condominiali.

Dopo diverse richieste avanzate dalla scrivente a mezzo PEC, l'amministratore pro tempore del Condominio, dr. *****, rispondeva con PEC del 05/04/2024 fornendo le informazioni riguardanti i beni pignorati al sig. ***** e precisamente:

- Millesimi scala A;
- Millesimi scala B;
- Millesimi parti comuni.

Per ciò che riguarda le spese condominiali e la situazione contabile ad oggi, lo stesso amministratore specificava quanto segue:

“Unità immobiliare facente parte della scala A, ad oggi in locazione alla *****:
 spese straordinarie, deliberate e scadute, per rifacimento prospetto edificio € 18.749,12;
 spese straordinarie deliberate e scadute progetto risanamento solaio della stessa unità immobiliare e della copertura dell'edificio € 395,00; spese straordinarie deliberate e scadute per risanamento solaio della stessa unità immobiliare € 2.708,00; spese straordinarie deliberate e scadute per risanamento copertura dell'edificio € 3.736,19; spese condominiali ordinarie scadute € 528; per un totale complessivo di € 26.116,31.”

“Unità immobiliare compresa tra le scale A e B attualmente vuota:

Spese condominiali ordinarie scadute pari a € 672,00.

“Unità immobiliare sottostante la scala B e attualmente in locazione ***** come locale di deposito”:

Spese condominiali ordinarie scadute pari a € 240,00”.

In merito alle spese condominiali scadute riguardanti il lotto 3, secondo quanto sopra riportate le spese condominiali insolite ammontano a € 26.116,31.

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO 3
----------------------	-------------------------

Critero di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del LOTTO 3 è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare e precisamente:

1. **Banca dati O.M.I.** 2° semestre 2023 - Agenzia delle Entrate;
2. **Banca Dati NOMISMA**- Società di Studi Economici S.p.A
3. **Borsino Immobiliare** - www.Borsinoimmobiliare.it

4. Agenzie immobiliari.

A tal punto, si procede con il calcolo della "superficie commerciale", utilizzando i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e, di seguito, con la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato e del contesto in cui esso è inserito.

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO 2 secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

DESTINAZIONE	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio %	Sup. commerciale (mq)
piano S1	466	1	466
TOTALE			466

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi del LOTTO 3, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia alla zona ove ricade il bene pignorato, che al bene stesso.

Sono state valutate le seguenti caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive:

- Ubicazione su strada secondaria in prossimità di zona commerciale/industriale;
- età e qualità dell'edificio (oltre i 40 anni di qualità media);
- stato di manutenzione e conservazione dei locali per danni cagionati da parti condominiali;
- ampiezza, destinazione degli spazi e distribuzione interna;
- suscettività alla vendita ed alla locazione.

Detto ciò, si è ritenuto equo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,65 per età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio:

- età dell'edificio: **41-60 anni**;
- qualità: **media**;
- Stato di manutenzione: **buono/discreto**

Fonte: Marina Tamborrino – *Come si stima il valore degli immobili* edito da GRUPPO 24ORE.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di seguito esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sopra elencate, per immobili simili.

Dalla suddetta analisi si evince che i VALORI MEDI DI MERCATO in condizioni normali, dalle quotazioni **O.M.I.** dell’Agenzia delle Entrate, del **NOMISMA**, del **BORSINO IMMOBILIARE** e delle **Agenzie immobiliari** presso le quali sono state svolte le indagini di mercato, sono:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell’**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate** è pari a **690,00 € /mq** (1° semestre 2023 in zona Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V. SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO);
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni del **Nomisma** Società di Studi Economici S.p.A, è pari a **1033,17 € /mq** (1° semestre 2023 - Microzona: Nuova - Niscemi - Villa Sofia - De Gasperi -Francia);
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni del **Borsino Immobiliare** è pari a **624,00 € /mq** (per laboratori in zona CIRCONVALLAZIONE V. NUOVA QUARTIERI NISCEMI S.LORENZO VILLA SOFIA V.SARDEGNA BELGIO STRASBURGO);
- 4) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle **agenzie immobiliari** è pari a **€/mq 1.039,99**

Tabella dei dati delle agenzie immobiliari

VALORE MEDIO= €/mq **1039,99**

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Via San Lorenzo	218,00	380.000,00	1.743,11	1.568,79	Affiliato Tecnocasa: PALERMO IMPRESA SAS Via Restivo 176-176/A Palermo (PA)
2	Via Croce Rossa	490,00	330.000,00	673,46	606,12	Casa.it
4	Viale Alcide De Gasperi	619,00	650.000,00	1.050,08	945,07	Immobiliare Di Grigoli Via principe di Granatelli 36 Palermo (PA)

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq} (1.568,79 + 606,12 + 945,07) / 3 = \mathbf{1.039,99 \text{ €/mq}}$$

Pertanto, si ritiene di elaborare la cifra espressa tramite il "Coeff. di differenziazione" al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$\text{€ } \mathbf{1.039,99 * 0,65} \text{ (coeff. di differenziazione)} = \mathbf{675,99 \text{ €/mq}}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$\mathbf{675,99 \text{ €/mq} \times 466 \text{ mq} = 315.011,34\text{€}}$$

Stima del valore di mercato: **€ 315.000,00** (cifra tonda)

Adeguamenti e correzioni di stima

I costi e le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale da detrarre dal valore di stima sono:

1) DOCFA Aggiornamento catastale	€ 750,00
2) CILA tardiva comprese sanzioni e diritti istruttori	€ 2.650,00
3) Spese insolute condominiali	€ 26.116,31
TOTALE	€ 29.516,31

LOTTO 3

VALORE DI STIMA: **€ 315.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **285.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 271.000,00** (cifra tonda)

RIEPILOGO

VALORE DEL LOTTO 3:

Locale commerciale in Palermo, via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1.

Superficie Commerciale	Valore intero di mercato (cifra tonda)	Valore intero al netto delle decurtazioni	Valore intero al netto delle decurtazioni e del 5% per mancata garanzia circa vizi (art. 568 c.p.c)	PREZZO A BASE D'ASTA (cifra tonda)
Mq 466,00	€ 315.000,00	€ 285.000,00	€ 271.000,00	€ 271.000,00

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore intero di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di:

€ 271.000,00 (Euroduecentosettantaunomila/00)

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 16/04/2024

L'esperto stimatore

Arch. Donatella Bertolo



ALLEGATO A – Documentazione

- ALLEGATO A_Lotto 3_Agibilità 2014.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_ALLEGATO A_Lotto 2_Licenze edilizie nn. 600-13.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_ATTO NOTARILE rep.9295 del 1972_archivio notarile.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Concessione edilizia 2010.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Contratto locazione zeta printing.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Fg.MAPPA 22, p.IIa 1328.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Lett gned.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Planimetria FGL 22 PART 1324 SUB 9.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Planimetria FGL 22 PART 1328 SUB 25 .pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Planimetria FGL 22 PART 1329 SUB 5.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_visura catastale n. prot. T369953-2023.pdf
- ALLEGATO A_Lotto 3_Visura storica FG 22 PART 1324 SUB 9.pdf
- ALLEGATO A_Verbale_25.09.2023.pdf
- ALLEGATO A_Verbale_19.09.2023.pdf
- ALLEGATO A_Verbale_06.09.2023.pdf
- ALLEGATO A_Verbale_16.10.2023.pdf
- ALLEGATO A_Verbale_19-09-2023.pdf
- ALLEGATO A_VERBALE C.G_14.09.2023.pdf
- ALLEGATO A_VERBALE C.G_05.12.2023.pdf
- ALLEGATO A_VERBALE C.G_26.01.2024.pdf
- ALLEGATO A_VERBALE C.G_21.4.2023.pdf
- ALLEGATO A_VERBALE C.G_25.07.2023.pdf



ALLEGATO B – Elaborati grafici

- ALLEGATO B_ LOTTO 3_Tav. 1 Stato di fatto.pdf
- ALLEGATO B_ LOTTO 3_Tav. 2 Difformità.pdf
- ALLEGATO C_ LOTTO 3_Rilievo fotografico.pdf



ALLEGATO C – Rilievo fotografico

- ALLEGATO C_ LOTTO 3_Rilievo fotografico.pdf



