

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 123/2015 Es. Imm.ri

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

per UNICREDIT s.p.A.

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DdUFFICIO

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa A. Burra, del 30/10/2017, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe e compariva innanzi al Cancelliere il giorno 11/12/2017, per il giuramento di rito.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Pieve di Soligo (TV) ó N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	sup. cat.	Rendita p
A	7	2184	1	A/3	4	6 vani	112 mq	433,82

Indirizzo: via Marmolada piano T-1



oltre le parti comuni condominiali.

Accatastamento del 06/02/1969, inserimento all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Indirizzo esatto: **via Marmolada 23/1.**

Si precisa che il mappale n. 2184 e l'œx n. 843.

1.2 CONFORMITÁ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell'atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Treviso il mappale e gli immobili sono catastalmente correttamente individuati.

Trattasi di unità immobiliare in Comune di Piave di Soligo, frazione Solighetto (TV), Via Marmolada 23/1, formata da abitazione (appartamento) al piano primo e magazzino, in realtà garage al piano terra, facenti parte di più ampio contesto condominiale formato da due fabbricati, condomini, ad uso residenziale, denominato Condominio Marmolada.

Sono compresi nella proprietà gli impianti e le parti comuni condominiali e, ai sensi di legge, i diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di spettanza, nonché la quota proporzionale di 194,82/1000 (centonovantaquattro/82 millesimi), sulle parti e impianti comuni dell'edificio.

L'area di pertinenza del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è inferiore a 5.000, mq.

1.3 CONFINI

La proprietà confina:

- a sud con altra unità residenziale di altra proprietà e vano scala,



- ad ovest con affaccio su scoperto condominiale,
- a nord affaccio su scoperto condominiale,
- ad est affaccio su scoperto condominiale.

1.4 PROPRIETÁ

A seguito accesso all'agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio ó Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, in data 06/04/2018, è stato accertato che la proprietà degli immobili è per in capo agli esecutati, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Gli immobili sono pignorati per l'intero. Per le loro caratteristiche (si veda capitolo 2) Premesse e formazione dei lotti), gli immobili si ritengono indivisibili.

1.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di appartamento e magazzino, di fatto garage, facenti parte del fabbricato di tipo condominiale a cinque unità residenziali (appartamenti), individuato con la lettera A negli elaborati di progetto, facenti parte di complesso condominiale con altro fabbricato residenziale, condominio, a sei unità realizzato dall'allora Istituto autonomo delle Case Popolari di Treviso.

Vincoli e oneri: ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inerente; nonché con tutti i diritti, gli obblighi e le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti parte di un medesimo complesso immobiliare e patti riportati sull'atto di compravendita originario del 1978 del notaio Bevilacqua 24/10/1978, rep. 20.583, nonché dal vigente Regolamento di condominio, allegato all'atto del notaio Di Francia del 29/10/1967, Rep.



25712.

Il condominio è gestito da un Amministratore, [REDACTED] di Pieve di Soligo, contattato dal sottoscritto perito estimatore ha comunicato che le spese condominiali ammontano a circa 400,00 € annui. Risulta un insoluto al 19/07/2017 di 3.656,66 €, per una quota del quale è stata iscritta ipoteca giudiziale nel 2016, per la somma complessiva di 3.500,00 € (si veda paragrafo 7.1), risulta ancora insoluta al 09/04/2018 la quota annuale acconto spese 2018, per una somma di 398,98 €.

1.6 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- Atto di compravendita del notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) in data 16/04/2007, Rep. n. 126.257, Racc. n. 27.179, registrato a Vittorio Veneto (TV), il 09/05/2007, al n. 894 serie 1T, trascritto a Treviso, in data 10/05/2007, ai nn. 12641/ 22267.

1.7 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all'Agenzia delle Entrate ó Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/04/2018, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- Trascrizione a favore: atto di compravendita del notaio R. Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) in data 16/04/2007, Rep. n. 126.257, Racc. n. 27.179, registrato a Vittorio Veneto (TV), il 09/05/2007, al n. 894 serie 1T, trascritto a Treviso, in data 10/05/2007, ai nn. 12641/22267.
- Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da atto del notaio R.



Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) in data 16/04/2007, rep. n. 126258/27180, iscritta a Treviso in data 10/05/2007, ai nn. 6006/22268, per capitale Euro 164.400,00 €, per un totale di 246.600,00 €, a favore di Unicredit Banca S.P.A., per l'intera proprietà.

- Trascrizione contro: Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV), del 25/02/2015, Rep. n. 1670, trascritto a Treviso il 25/03/2015, ai nn. 5760/7837, a favore di Unicredit S.p.A, per l'intero di proprietà, per la somma complessiva di 187.413,70 €
- Iscrizione contro: ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, del Giudice di Pace di Treviso, in data 01/02/2016, rep.240, trascritta a Treviso il 16/05/2016. Ai nn. 2671/154537, a favore Condominio Marmolada, per un totale di 3.500,00 €.

Alla data di accesso alla preposta Cancelleria, 10/04/2018, nella procedura non risultano interventi.

2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- la planimetria catastale degli immobili, che comprende anche il garage-magazzino, risulta difforme dalla stato di fatto.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E DIVISIBILITÀ IN NATURA

Le caratteristiche pertinenziali del locale situato al paino terra, di fatto



garage, non consentono divisioni in natura. Pertanto i beni formano lotto unico.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agencia del Territorio ó Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agencia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Pieve di Soligo (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, Aste 33 s.r.l. (dott. Menoncello), che provvedeva a informare l'esecutato, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 02/03/2018, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi delle misure a campione, realizzando anche ampia documentazione fotografica.

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica vigente in Comune di Pieve di Soligo (TV) l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di assetto del territorio (PAT)

- A.T.O. 1.1 Ambito insediativo prevalente destinazione residenziale ó art. 18 N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione),
- Tavola 4 - Trasformabilità: Consolidamento delle urbanizzazioni a prevalente destinazione residenziale ó art. 24 N.T.A.,
- Tavola 3 ó Fragilità: Area idonea a condizione ó art. 15 delle N.T.A..

Piano degli Interventi (PI)



- Z.T.O B2: Zone totalmente o parzialmente edificate intensive ó art. 31 delle N.T.A..

4.2 VINCOLI

L'area su cui ricadono gli immobili è soggetta ai seguenti vincoli:

- PAT - Tavola 2 ó invarianti: Invariante ambientale: ambito degli itinerari storico ambientali ó art. 14 N.T.A. e lungo il confine est è individuata una linea definita: Orlo terrazzo quaternario diverso ordine ó art. 10 N.T.A.,
- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati a sud della frazione di Solighetto, sul lato est della strada che collega Solighetto con Pieve di Soligo, da cui gli immobili distano circa un paio di chilometri. La zona è prettamente residenziale.

La zona, precisamente a Pieve di Soligo, è servita dalla linea extraurbana di autocorriere per collegamento con Treviso.

Tutti i servizi (scuole, escluso l'asilo, comprese le medie superiori, e gli uffici pubblici), come le attività commerciali, sono ubicati a Pieve di Soligo. Nella frazione vi sono alcune attività commerciali di base. Lungo la SP 4, in pratica circonvallazione di Pieve di Soligo e Solighetto, vi sono centro commerciali e attività commerciali della grande distribuzione.

Agli immobili si accede da via A. Marmolada, strada chiusa, laterale est di via Brandolini, che collega Solighetto con Pieve di Soligo.

Gli immobili fanno parte di un condominio, formato da due fabbricati, quello dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia è a cinque unità abitative.



Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: piano terra (garges e magazzini), piani e primo, ognuno con due unità, il terzo piano con una unità. L'appartamento oggetto di perizia affaccia sul lato ovest (soggiorno), nord (camere) ed est (cucina). L'accesso alle scale condominiali avviene dal lato ovest.

L'area scoperta del fabbricato è sistemata in parte a verde, in parte asfaltata.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato gettato in opera, e laterizio solai tipo öbaustaö, presenta copertura mista a padiglione e terrazza, con tegole, le pareti perimetrali e interne sono in laterizio, intonacate a civile a tinteggiate.

Abitazione

Come detto l'appartamento è ubicato al piano primo, con accesso in un vano di ingresso, che serve per disbrigo al soggiorno, alla cucina e ad un ripostiglio, oltre che al corridoio che distribuisce la zona notte, composta da due camere, entrambi matrimoniale (superficie superiore a 14 mq) e il bagno ed antibagno. Sul lato ovest vi è una ampia terrazza, alla quale si accede dal soggiorno, sul lato est una veranda, alla quale si accede dalla cucina e dal ripostiglio, veranda dove è anche ubicata la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Le finestre sono in legno, tinte noce con vena a vista, senza vetrocamera, gli avvolgibili esterni in pvc di colore grigio chiaro. Le porte interne sono legno di noce tamburato bicolore, con specchiature in vetro. La pavimentazione della zona giorno, bagno e anti bagno è in ceramica di vari tipi e dimensioni, quella delle camere in linoleum. Le pareti del bagno e della



cucina dove sono rivestite con piastrelle in ceramica, le restanti intonacate e tinteggiate e civile, i soffitti, sono intonacati a civile e tinteggiati.

L'altezza libera dei locali è di 2,71 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale netta, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- ingresso mq 5,14
- soggiorno mq 19,92
- cucina mq 7,83
- ripostiglio mq 8,18
- corridoio mq 5,14
- camera mq 15,43
- camera mq 14,50
- anti mq 1,83
- bagno mq 4,22
- terrazza mq 7,71 x 30% = mq 2,31
- veranda mq 4,18 x 30% = mq 1,25

Totale superficie netta ragguagliata mq 85,75

Lo stato di conservazione può definirsi sufficiente.

Garage

Il garage è ubicato sul lato ovest, fronte di ingresso del fabbricato, al piano terra, le murature perimetrali sono in laterizio, intonacate e tinteggiate a civile, una porta ubicata sulla parete sud consente di accedere direttamente ad un corridoio condominiale che porta al vano scala condominiale.

Il garage è dotato di finestre sulla parete est. Il portone basculante è in alluminio, la pavimentazione in cemento. L'altezza libera interna è di 2,29



ml.

Consistenza commerciale, superficie commerciale netta, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- 21.08 x 60% = mq 12,64

Totale superficie netta ragguagliata garage mq 12,64.

Impiantistica

Il fabbricato dispone di allacciamento alle reti elettrica, telefonica, e gas metano.

L'impianto elettrico è ancora quello originale dell'epoca della costruzione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, del tipo a radiatori in nicchia. La caldaia è stata acquistata dagli attuali occupanti e ne hanno esibito la fattura di acquisto

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Nel garage vi è il solo impianto elettrico.

Area scoperta

L'area scoperta condominiale, come detto è sistemata a verde sui lati ovest, nord e est, asfaltata nell'ingresso e viabilità interna di accesso ai garages.

Lo stato di conservazione degli immobili si può definire sufficiente, comunque normale.

4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Pieve di Soligo (TV):



- Autorizzazione edilizia del 20/05/1967, prot. 3024,
- Licenza di abitabilità Pratica n. 106/1967, del 31/10/1968.
- Successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia n. 429/1989, del 04/10/1989, ma riguardante solamente l'altro condominio (condominio B)

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa in corso.

4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

In sede di sopralluogo, si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto alla Licenza rilasciata dal Comune di Pieve di Soligo (TV), pertanto si è effettuato il rilievo planimetrico degli immobili (stato di fatto) e, quindi, la comparazione con lo stato autorizzato.

Di seguito si descrivono le difformità riscontrate.

Appartamento

- 1) Dalle misurazioni sono emerse differenze nelle misure interne dei singoli vani, rientranti nella tolleranza del 2%, prevista in edilizia, esclusa la larghezza della camera lato nord-est, che risulta di 2,89 ml, anziché 3,00 ml;
- 2) La prevista terrazza prevista sul lato est è stata chiusa con vetrate, ricavandone una veranda;

È ipotizzabile, da quanto si può graficamente desumere dal progetto agli atti, che le differenze delle misure interne siano dovute a maggior spessore delle murature perimetrali, rispetto a quelle previste.

Garage



- 3) Nel progetto autorizzato il garage aveva una minor lunghezza, sul lato est era previsto un separato ripostiglio, i due locali erano serviti dal corridoio condominiale, in realtà è stato realizzato uno spazio unitario, ad uso garage.

Negli elaborati grafici di progetto, nelle sezioni del fabbricato non sono quotate le altezze libere interne.

4.6 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo (TV) in data 09/04/2018.

Le difformità si possono sanare secondo le seguenti modalità.

Per la minor larghezza della camera posta sul lato nord-est, per la realizzazione di uno spazio unitario adibito a garage e chiusura della veranda, trattasi di modifiche interne e prospettiche, per le quali il Comune di Pieve di Soligo (TV) applica una sanzione pari a 500,16 €, più 80,00 € per Diritti di segretaria, ai quali vanno aggiunti 32,00 € per due marche da bollo.

Vanno quindi aggiunte le spese tecniche per redazione nuove planimetrie catastali, in quanto attualmente non conformi e necessita divisione fra parte abitativa e garage, spese tecniche per rilievo, per le quali necessitano 100,00 € per diritti variazione catastale, rilievo e redazione pratica in Comun, e con relative Certificazioni, per un onorario stimato in 3.000,00 € compresi oneri di Legge. Il tutto somma 3.696,00 €, che si arrotondano in 3.700,00 €, fatte salve eventuale prescrizioni del Comune in fase di rilascio del permesso di Costruire in sanatoria.

A i costi sopra esposti va aggiunto il costo di installazione, collegamento e



certificazioni per la caldaia a gas, in quanto quella esistente è di proprietà ed è stata installata dagli occupanti, i quali hanno già manifestato la volontà di rimuoverla dovendo rilasciare, per un costo stimato in 2.000,00 €, oneri Legge inclusi.

- o o o o o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

5) CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Pieve di Soligo non risultano certificazioni per nessun impianto, né gli occupanti hanno fornito copia, fatta eccezione per la caldaia da loro installata, per la quale hanno fornito Certificato di conformità.

Gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile alla visita peritale risulta occupato da una famiglia diversa da quella degli esecutati.

In data 13/02/2018 e successivamente in data 21/05/2018 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso, di verifica, ed eventuale positività ottenere copia, per eventuale esistenza di contratti di locazione o di comodato per gli immobili oggetto di pignoramento, ottenendo risposta positiva, ma ad oggi non ancora copia del titolo, per l'esistenza di un



contratto di locazione, in realtà, verificati gli estremi di registrazione, di contratto di comodato d'uso, esito dagli occupanti in sede di sopralluogo, con validità di anni 4+4, la cui prima scadenza è al 14/10/2018, registrato a Conegliano (TV), in data 09/10/2014, al numero 3683, Serie 3.

7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2017), anche se queste sono da intendersi di larga massima, opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per localizzazione e situazione dell'immediato intorno, consistenza nell'attuale stato di fatto, in particolare per la manutenzione, qualità delle finiture, vetustà, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare, determinando così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, che verrà ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuali di prassi per le determinazioni del prezzo base in prima asta.

Per la determinazione della superficie commerciale netta si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

Al valore così determinato verrà applicata una detrazione, derivante



dalla necessità, per l'aggiudicatario, di sanare le situazioni urbanistiche e di sostituzione della caldaia, nonché delle quote per spese condominiali degli ultimi due anni (fatti salvi aumenti e/o eventuali spese straordinarie), come disposto dall'art. 173 bis, comma 9, del C.P.C., dalle informazioni assunte stimabile in 800,00 € (l'aggiudicatario dovrà verificare la reale somma al momento dell'aggiudicazione).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

valore degli immobili:

Abitazione

- probabile valore commerciale mq 85,75 x 900,00 €/mq = 77.175,00 €

Garage

- probabile valore commerciale mq 12,64 x 900,00 €/mq = 11.376,00 €

- detrazione costi e oneri per sanatoria 3.700,00 €

- detrazioni costo caldaia da installare 2.000,00 €

- detrazioni spese condominiali 800,00 €

Totale probabile valore commerciale 82.051,00 €

arrotondati a 82.000,00 €

(ottantaduemila/00 Euro)

- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale 16.400,00 €

- **Probabile prezzo base prima asta 65.600,00 €**



(sessantacinquemilaseicento/00 Euro)

Il valore dell'immobile, **prezzo asta**, è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa alle ditte UNICREDIT CREDIT MANAGEMENTI BANK S.p.A. c/o avv. Marianovella Pignata di Treviso (eletto domicilio), agli esecutati, non avendo eletto domicilio, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica,
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000,
3. planimetrie N.C.E.U.,
4. elaborati grafici autorizzazione 1974,
5. elaborati grafici stato di fatto rilevato;
6. elaborati grafici comparativi,
7. copia titoli edilizi e abitabilità,
8. copia atto compravendita di provenienza e nota di trascrizione,
9. copia atto vendita 1978,
10. contratto di comodato d'uso.

Postioma di Paese (TV), li 11/04/2018

Il CTU

architetto Roberto Zanatta



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	1
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	1
1.2 CONFORMITÀ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
1.3 CONFINI.....	2
1.4 PROPRIETÀ.....	3
1.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	3
1.6 PROVENIENZA.....	4
1.7 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI.....	4
2) COMFORMITÀ PLANIMETRIE CATATASALI.....	5
3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI	5
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DIVISIBILITÀ IN	5
NATURA	5
4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	6
4.2 VINCOLI.....	7
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE.....	7
4.4 REGOLARTÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ	11
4.6 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ.....	12
5) CERTIFICAZIONI.....	13
6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
7) VALORE DEI BENI	14
CRITERIO DI STIMA.....	14
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	15

