

TRIBUNALE DI BELLUNO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.118/2014

AD ISTANZA DI BANCA ITALEASE S.P.A.



GIUDICE dr.CHIARA SANDINI

RELAZIONE DI PERIZIA

ARCH.FAUSTO ORZES FR. CADOLA 43 _ 32014 PONTE NELLE ALPI _ BL TEL E FAX 0437998960

EMAIL PEC fausto.orzes@archiworldpec.it _ EMAIL studiorzes@libero.it



PREMESSA

Con la presente si dà seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto dott. arch. Fausto ORZES, residente in Belluno Piazzale Cesare Battisti n. 10, con studio in Ponte nelle Alpi Cadola n. 43, iscritto all' Ordine degli Architetti di Belluno al n.85, in data 19 maggio 2015, dal Giudice dr. Chiara Sandini del Tribunale di Belluno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di BORCA DI CADORE - Catasto Fabbricati

DITTA INTESTATA

_____ **proprietà per 1/1**

1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12

Via Venezia _ piano T _ Categoria C/1 _ Classe 4_ Consistenza mq.38 _ Superficie Catastale Totale mq.47 _ Rendita Catastale Euro 1.411,06

2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13

Via Venezia _ piano T _ Categoria In Corso di Definizione _ senza rendita

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14

Via Venezia _ piano T _ Categoria A/3 _ Classe 3_ Consistenza Vani 3,5 _ Superficie Catastale Totale mq.50 Escluse aree scoperte mq.50 _ Rendita Catastale Euro 325,37

4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27

Via Venezia n.47 _ piano S1 _ Categoria C/6 _ Classe 1_ Consistenza mq.78 _ Superficie Catastale Totale mq.78_ Rendita Catastale Euro 157,11

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32

Via Venezia n.47 _ piano T _ Categoria A/3 _ Classe 2_ Consistenza Vani 3,5 _ Superficie Catastale Totale mq.90 Escluse aree scoperte mq.90 _ Rendita Catastale Euro 542,28

Alle unità immobiliari sono collegate le parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile.

L'elaborato planimetrico distingue ed individua i Beni Comuni non Censibili con:

Sub.1 – Bene non censibile comune a tutti i subalterni: corte

Il corrispondente identificativo catastale al Catasto Terreni è la particella 113 del Foglio 21 ente urbano di are 06.30 (are sei e centiare 30).

(Allegato 1)



CONFINI

1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12 subalterni 13, 32 e 1 della particella 113 del foglio 21, salvo se altri

2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13 subalterni 14, 12 e 1 della particella 113 del foglio 21, salvo se altri

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14 subalterni 15, 13 e 1 della particella 113 del foglio 21, salvo se altri

4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27 subalterni 5, 26 e 1 della particella 113 del foglio 21, salvo se altri

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32 subalterni 12, 26 e 1 della particella 113 del foglio 21, salvo se altri

PROPRIETA' E PROVENIENZA

1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12

Per la quota di 108/648 _ Successione legittima del padre [REDACTED]
[REDACTED] (Denuncia di Successione N. 82 Volume 206 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 23 marzo 1965 al N. 933 Registro Particolare.

Per la quota di 162/648 _ Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Oblassia di Pieve di Cadore in data 11 settembre 1971 N. 4051 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 24 settembre 1971 al N.417 Volume 77 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 1 ottobre 1971 al N. 4140 Registro Particolare.

Per la quota di 378/648 _ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Priva di riserve la provenienza nel ventennio



2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13

Per la quota di 54/648 _ Successione legittima del padre [REDACTED]
[REDACTED] (Denuncia di Successione N. 82 Volume 206 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 23 marzo 1965 al N. 933 Registro Particolare.

Per la quota di 81/648 _ Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Oblassia di Pieve di Cadore in data 11 settembre 1971 N. 4051 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 24 settembre 1971 al N.417 Volume 77 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 1 ottobre 1971 al N. 4140 Registro Particolare.

Per la quota di 108/648 _ Atto di compravendita a rogito Notaio Azio Perucon di Pieve di Cadore in data 20 marzo 1956 N. 4880 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 26 marzo 1956 al N.616 Volume 66 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 30 marzo 1956 al N. 1098 Registro Particolare.

Per la quota di 24/648 _ Successione legittima del fratello [REDACTED]
[REDACTED] (Denuncia di Successione N. 96 Volume 191 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 10 marzo 1959 al N. 930 Registro Particolare.

Per la quota di 381/648 _ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Priva di riserve la provenienza nel ventennio

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14

Per la quota di 108/648 _ Successione legittima del padre [REDACTED]
[REDACTED] (Denuncia di Successione N. 82 Volume 206 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 23 marzo 1965 al N. 933 Registro Particolare.



Per la quota di 162/648 _ Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Oblassia di Pieve di Cadore in data 11 settembre 1971 N. 4051 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 24 settembre 1971 al N.417 Volume 77 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 1 ottobre 1971 al N. 4140 Registro Particolare.

Per la quota di 378/648 _ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Priva di riserve la provenienza nel ventennio

4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27 (EX SUB.3-4)

Per la quota di 108/648 _SUB.3_ Successione legittima del padre [REDACTED] [REDACTED] (Denuncia di Successione N. 82 Volume 206 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 23 marzo 1965 al N. 933 Registro Particolare.

Per la quota di 162/648 _SUB.3_ Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Oblassia di Pieve di Cadore in data 11 settembre 1971 N. 4051 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 24 settembre 1971 al N.417 Volume 77 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 1 ottobre 1971 al N. 4140 Registro Particolare.

Per la quota di 378/648 _SUB.3_ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Per la quota di 216/648 _SUB.4_ Atto di compravendita a rogito Notaio Azio Perucon di Pieve di Cadore in data 20 marzo 1956 N. 4880 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 26 marzo 1956 al N.616 Volume 66 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 30 marzo 1956 al N. 1098 Registro Particolare.

Per la quota di 48/648 _SUB.4_ Successione legittima del fratello [REDACTED] [REDACTED] (Denuncia di Successione N. 96 Volume 191 registrata



all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 10 marzo 1959 al N. 930 Registro Particolare.

Per la quota di 384/648 _SUB.4_ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Priva di riserve la provenienza nel ventennio

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32 (EX SUB.10-11-24-25)

Per la quota di 108/648 _ SUB.10-24 _ Successione legittima [REDACTED] [REDACTED] Denuncia di Successione N. 82 Volume 206 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 23 marzo 1965 al N. 933 Registro Particolare.

Per la quota di 162/648 _ SUB.10-24 _ Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Oblassia di Pieve di Cadore in data 11 settembre 1971 N. 4051 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 24 settembre 1971 al N.417 Volume 77 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 1 ottobre 1971 al N. 4140 Registro Particolare.

Per la quota di 378/648 _SUB.10-24_ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Per la quota di 216/648 _SUB.11 _ Atto di compravendita a rogito Notaio Azio Perucon di Pieve di Cadore in data 20 marzo 1956 N. 4880 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 26 marzo 1956 al N.616 Volume 66 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 30 marzo 1956 al N. 1098 Registro Particolare.

Per la quota di 48/648 _SUB.11_ Successione legittima [REDACTED] [REDACTED] Denuncia di Successione N. 96 Volume 191 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di



Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 10 marzo 1959 al N. 930 Registro Particolare.

Per la quota di 384/648 _SUB.11_ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Per la quota di 54/648 _SUB.25_ Successione legittima de [REDACTED] (Denuncia di Successione N. 82 Volume 206 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 23 marzo 1965 al N. 933 Registro Particolare.

Per la quota di 81/648 _SUB.25_ Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Oblassia di Pieve di Cadore in data 11 settembre 1971 N. 4051 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 24 settembre 1971 al N.417 Volume 77 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 1 ottobre 1971 al N. 4140 Registro Particolare.

Per la quota di 108/648 _SUB.25_ Atto di compravendita a rogito Notaio Azio Perucon di Pieve di Cadore in data 20 marzo 1956 N. 4880 di Repertorio registrato a Pieve di Cadore il 26 marzo 1956 al N.616 Volume 66 Modello I e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 30 marzo 1956 al N. 1098 Registro Particolare.

Per la quota di 24/648 _SUB.25_ Successione legittima del fratello [REDACTED] (Denuncia di Successione N. 96 Volume 191 registrata all'Ufficio del Registro di Pieve di Cadore) trascritta presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 10 marzo 1959 al N. 930 Registro Particolare.

Per la quota di 381/648 _SUB.25_ Atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare.

Priva di riserve la provenienza nel ventennio



FORMALITA' _ TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Sugli immobili elencati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli

1_ IPOTECA GIUDIZIALE per Euro 300.000.00 (capitale euro 249.386,85) **iscritta** all'Agenzia delle Entrate di Belluno Ufficio del Territorio di Belluno Servizio di pubblicità Immobiliare **in data 28 marzo 2014 al n. 339 Registro Particolare**, per effetto del provvedimento emesso dal Tribunale di Milano il 16 gennaio 2013 Repertorio N. 1827/2013.

Formalità iscritta a favore di BANCA ITALEASE SPA. (con sede a Milano Via Sile,18 c.fiscale 00846180156) e contro [REDACTED] gravante per l'intera proprietà i beni censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Borca d Cadore 21 particella 113 subalterni 12, 13, 14, 27, 32.

2_ PIGNORAMENTO per cui si procede **trascritto** all'Agenzia delle Entrate di Belluno- Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 25 novembre 2014 al n. 8861 Registro Particolare** per effetto del provvedimento emesso dal Tribunale di Belluno il 11 settembre 2014 Repertorio N. 581/2014

Formalità iscritta a favore di BANCA ITALEASE SPA. (con sede a Milano Via Sile,18 c.fiscale 00846180156) e contro [REDACTED] gravante per l'intera proprietà i beni censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Borca d Cadore 21 particella 113 subalterni 12, 13, 14, 27, 32.

I dati catastali dei beni immobili riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali in atti all'Agenzia delle Entrate di Belluno Servizio Territorio.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 novembre 2014 non risultano dopo il 25 novembre 2014 altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli in capo ai beni oggetto di pignoramento.



PROCEDURA EDILIZIA E CONFORMITA' CON LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le unità immobiliari oggetto di stima sono comprese in un complesso residenziale che comprende sei appartamenti (catastalmente suddivisi in più subalterni) oltre ad accessori.

Edificato prima del 1 settembre 1967, agli atti comunali non è presente alcuna documentazione relativa alla costruzione dell'intero edificio.

Le pratiche edilizie agli atti del Comune di Borca di Cadore comprendono gli anni dal 1977 al 2001:

_ Concessione Edilizia Prot.N.812 Pratica N.392 del 4 novembre 1977, per sistemazione interna ed esterna e cambio temporaneo di destinazione dei piani terra primo e secondo.

Ha visto un intervento di cambio d'uso della porzione nord del fabbricato

al piano terra (piano 1° sottostrada nell'identificazione catastale/planimetria in atti) da cantina a officina e modifica di prospetto lato sud-ovest ,

al piano primo (piano terra nell'identificazione catastale/planimetria) da ex deposito del negozio a locale di montaggio e modifica prospetto lato sud-ovest,

al piano secondo (piano primo nell'identificazione catastale/planimetria in atti) da ex deposito a magazzino e modifica prospetto lato sud-ovest.

al piano terzo (piano secondo nell'identificazione catastale/planimetria in atti) la modifica del prospetto lato sud-ovest.

Relativamente a dette opere venne rilasciata il 21 dicembre 1977 Autorizzazione di Agibilità Prot.3505/77 Pratica N.392.

_ Concessione Edilizia Prot.N.2617/3058 Pratica N.392 del 30 dicembre 1977, per ristrutturazione di un locale, modifica di una scritta murale ed allestimento insegna lumimosa.

I lavori hanno visto l'apertura al piano terra (piano 1° sottostrada nell'identificazione catastale/planimetria in atti) di una porta tra l'officina e il locale adiacente anch'esso a destinazione officina..

_ Concessione Edilizia Prot.N.738 Pratica N.392 del 28 marzo 1980, per apportare modifiche di aperture ai piani terra, primo e secondo del fabbricato.

I lavori hanno visto l'apertura al piano primo (piano terra nell'identificazione catastale/planimetria in atti) di una porta tra locale montaggio e ufficio.

_ Concessione Edilizia Prot.N.2073 Pratica N.392 del 12 luglio 1980, per l'esecuzione di un tratto di fognatura domestica solcante la strada comunale di via Cavour asservente il fabbricato di proprietà e riverniciatura dell'edificiale.



I lavori hanno visto la posa in opera di una fossa settica, di un pozzetto di ispezione e della tubazione di collegamento alla fognatura comunale.

_ Concessione Edilizia N.392/98 del 10 novembre 1998 Prot. N. 3088/1997 e 2345/1998, per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione.

Il progetto prevedeva il cambio di destinazione d'uso del piano terra (piano primo sottostrada nell'identificazione catastale/planimetria in atti) da artigianale a locali accessori alla residenza (autorimesse e cantine);

per il piano primo (piano terra nell'identificazione catastale/planimetria in atti) venne previsto il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e la ristrutturazione della porzione residenziale esistente.

Per il piano secondo (piano primo nell'identificazione catastale/planimetria in atti) venne previsto il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, la ristrutturazione della porzione residenziale esistente e la sopraelevazione della porzione nord del fabbricato per realizzare il vano scala a servizio degli alloggi.

Per il piano terzo (piano secondo nell'identificazione catastale/planimetria in atti) venne previsto il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, la ristrutturazione della porzione residenziale esistente e la sopraelevazione della porzione nord del fabbricato per realizzare il vano scala a servizio degli alloggi, nonché la sopraelevazione della porzione di fabbricato ai lati sud-ovest e sud-est.

Le opere comprendevano anche la posa di un pozzetto condensa grassi per adeguare il sistema fognario esistente e allacciato alla fognatura comunale.

Hanno fatto seguito due Varianti in Corso d'Opera:

Concessione Edilizia N.392/2000 del 24 marzo 2000 Prot. 756

Concessione Edilizia N.392/2001 del 27 settembre 2001 Prot. 2154/4629

In data 8 novembre 2001 veniva rilasciato dal Comune di Borca di Cadore Certificato di Abitabilità Prot.N. 5231 relativo all'alloggio al piano primo (piano terra nell'identificazione catastale/planimetria in atti) e corrispondente al subalterno 32.

(Allegato 2)



1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12

Porzione Ante 1 settembre 1967.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento edilizio di cui alla Concessione Edilizia Prot.N.738 Pratica N.392 del 28 marzo 1980 per l'apertura al piano primo (piano terra nell'identificazione catastale/planimetria in atti) di una porta di comunicazione con il locale montaggio divenuto in seguito sub.32.

Negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia il locale viene rappresentato quale ufficio (ex negozio) e suddiviso in due vani che durante il sopralluogo si è potuto accertare corrispondere allo stato di fatto.

La Concessione Edilizia N.392/98 del 10 novembre 1998 Prot. N. 3088/1997 e 2345/1998, ne aveva previsto il cambio di destinazione d'uso da ufficio a abitazione e l'accorpamento con le unità immobiliari adiacenti (sub. 13 e sub.14) per realizzare un unico alloggio.

I lavori non hanno avuto seguito.

L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13

Porzione Ante 1 settembre 1967.

La Concessione Edilizia N.392/98 del 10 novembre 1998 Prot. N. 3088/1997 e 2345/1998, ne aveva previsto la ristrutturazione con l'accorpamento alle unità immobiliari adiacenti (sub. 12 e sub.14) per realizzare un unico alloggio.

I lavori non hanno avuto seguito.

L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14

Porzione Ante 1 settembre 1967.

La Concessione Edilizia N.392/98 del 10 novembre 1998 Prot. N. 3088/1997 e 2345/1998, ne aveva previsto la ristrutturazione con l'accorpamento alle unità immobiliari adiacenti (sub. 12 e sub.13) per realizzare un unico alloggio.

I lavori hanno visto il solo intervento di demolizione del wc e il rifacimento della muratura perimetrale lati sud-ovest e sud-est. Attualmente il vano è allo stato grezzo privo di pavimentazione, intonaco, serramenti, impianti.

L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità.



4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27

Porzione Ante 1 settembre 1967 è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di cui alla Concessione Edilizia N. 392 del 10.11.1998 (le due successive Varianti non hanno interessato l'unità immobiliare)

L'Autorimessa è conforme al titolo abilitativo ad eccezione di:

a_ la superficie di aerazione pari a 1/30 della superficie calpestabile corrispondente a mq.2.60 prevista nel progetto di cui alla Concessione Edilizia sopracitata è stata realizzata solo in parte mediante aperture a vasistas presenti sui due portoni comunque non sufficienti a raggiungere la superficie minima di aerazione. La ventilazione permanente pari a 1/100 non è stata realizzata.

Si dovrà provvedere all'adeguamento del locale alla normativa di sicurezza vigente.

b_ una apertura interna lo collega con l'adiacente lavanderia; l'apertura non è riportata nel progetto; Il locale ospita la caldaia a servizio dell'alloggio soprastante subalterno 32.

Si dovrà provvedere alla posa di porta metallica a chiusura automatica o porta REI 120 o al tamponamento del collegamento esistente.

La pratica edilizia non è stata completata, la domanda di agibilità e l'aggiornamento dell'elaborato grafico andrà preceduta dagli adeguamenti come sopra evidenziati.

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32

L'unità immobiliare è conforme ai progetti di cui alla Concessione Edilizia N. 392 del 10.11.1998 e successive Varianti Concessione Edilizia N.392/2000 del 24.03.2000 e 392/2001 del 27.09.2001, Ha Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Borca di Cadore in data 8 novembre 2001 Prot.N.5231.

L'edificio è inserito nel Piano Regolatore Generale vigente in zona dei nuclei storici con grado di protezione "3" Restauro propositivo.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato il 5 settembre 2014 dall'Amministrazione Comunale ha inserito l'area in zona di attenzione geologica ed idraulica e il Piano di Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave (P.A.I.) la classifica di pericolosità elevata _ sigla P3.

Gli interventi consentiti in queste aree sono di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di infrastrutture ed edifici, qualora non comportino aumento delle unità abitative o del carico insediativo. (Allegato 3)



CONFORMITA' CON ACCATAMENTO

1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12

L'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Belluno in data 31/05/1999 Protocollo N. 2206/99 a firma del tecnico p.e. Lotto Alvio. La planimetria riporta un unico vano con destinazione negozio.

Il locale è diviso da una parete in legno in due locali, la destinazione urbanistica è ufficio.

Si dovrà provvedere alla variazione catastale.

2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13

L'unità immobiliare corrisponde a quanto rappresentato nell' ultimo elaborato planimetrico in atti all'Agenzia del Territorio di Belluno del 16/10/2001 a firma del tecnico geom. Lotto Anna.

Unità costituita in data 31 maggio 1999 Protocollo N. 2209/99.

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14

L'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Belluno in data 31/05/1999 Protocollo N. 2208/99 a firma del tecnico p.e. Lotto Alvio.

Come precisato nei paragrafi precedenti l'avvio dei lavori di cui alla Concessione Edilizia N.392/98 del 10 novembre 1998 Prot. N. 3088/1997 e 2345/1998, che aveva previsto la ristrutturazione con l'accorpamento alle unità immobiliari adiacenti (sub. 12 e sub.13) per realizzare un unico alloggio. ha visto la sola demolizione del wc e il rifacimento della muratura perimetrale lati sud-ovest e sud-est.

Modifica ininfluenza ai fini della rendita. Non necessita di aggiornamento catastale.

4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27

L'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Belluno in data 16/10/2001 Protocollo N. 2740.1/2001 a firma del tecnico geom.Lotto Anna.

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32

L'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Belluno in data 16/10/2001 Protocollo N. 2740.1/2001 a firma del tecnico geom.Lotto Anna.



ERRONEA INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI

L'elaborato planimetrico in atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Belluno individua quali parti comuni i seguenti subalterni:

Sub.26 – Bene non censibile comune ai subalterni da 5 a 23 e ai sub.27-32-33-34 : lavanderia piano 1°sottostrada

Sub.28 – Bene non censibile comune ai subalterni da 29 a 34: ingresso e vano scala da piano terra a piano secondo.

Sub.29 – Bene non censibile comune ai subalterni 32-33-34: ripostiglio piano terra

Sub.30 – Bene non censibile comune ai subalterni 32-33-34: ripostiglio piano primo

Sub.31 – Bene non censibile comune ai subalterni 32-33-34: ripostiglio piano secondo

Tutti i subalterni sopra individuati sono compresi nel corpo accessorio a nord adiacente all'edificio principale.

Dalla lettura dell'atto di divisione a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno del 18 dicembre 1999 N. 24011 di Repertorio, registrato a Belluno il 3 gennaio 2000 al N.18 Serie 1V e trascritto presso Servizio del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 14 gennaio 2000 al N. 413 Registro Particolare si è potuto accertare che il subalterno 26 (corrispondente al subalterno 2 nell'atto di divisione) e il subalterno 28 (corrispondente al subalterno 9 nell'atto di divisione) vennero assegnati in proprietà esclusiva al sig. [REDACTED]

Con i lavori di cui alla Concessione Edilizia N. 392 del 10.11.1998 e successive Varianti, il corpo di fabbricato a nord allora costituito dai soli piani primo sottostrada (sub.2) e piano terra (sub.9) venne sopraelevato con la realizzazione dei piani primo e secondo.

I subalterni 26-28-30-31 come sopra individuati costituiscono il corpo accessorio a nord adiacente all'edificio principale; il ripostiglio/sottoscala al piano terra identificato nell'elaborato planimetrico con il subalterno 29 non è stato realizzato, la scala è stata tamponata ai lati in corrispondenza della sua proiezione orizzontale come da progetto senza recuperare lo spazio sottostante.

L'elaborato planimetrico li ha erroneamente individuati, probabilmente perché il tecnico ha tenuto conto dei disegni di progetto e non del realizzato, quali parti comuni al complesso residenziale mentre la proprietà esclusiva è come da atto notarile del sig. [REDACTED]

Il locale lavanderia al piano primo sottostrada di cui la subalterno 26 ospita la caldaia a servizio dell'alloggio al piano terra subalterno 32.



L'alloggio al piano terra subalterno 32 ha accesso dall'ingresso di cui al subalterno 28.

La caldaia a servizio dell'alloggio sub.32 è collocata in un vano che non rientra nel presente procedimento esecutivo.

L'alloggio è privo di ingresso perché parte di edificio non compreso nel presente procedimento esecutivo.

Tutto ciò premesso è evidente come sia necessario un aggiornamento catastale sia al fine della corretta individuazione della proprietà, sia per consentire maggiore chiarezza nel successivo procedimento esecutivo che interessi le sopradescritte porzioni accessorie all'alloggio sub.32.

SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

In data 28 luglio 2015 il CTU comunicava a mezzo raccomandata al sig. [REDACTED] dell'avvenuto incarico conferitogli e chiedendo un contatto per eseguire il sopralluogo all'immobile oggetto si stima.

Il 10 agosto 2015, alla presenza del figlio incaricato dal sig. [REDACTED] del CTU e della collaboratrice di studio sig.ra [REDACTED] è svolto il sopralluogo.
(Allegato - documentazione fotografica)

DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari sono comprese in un ampio e articolato edificio che comprende sei unità residenziali ai piani terra primo e secondo (catastalmente suddivise in più subalterni) oltre a locali accessori al piano primo sottostrada.

Edificato in tempi e con caratteristiche costruttive diverse; il primo corpo principale a sud è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, il secondo corpo principale in aderenza e sul prolungamento verso nord del primo si ritiene venne realizzato a cavallo tra il 1940 e il 1950 ed infine l'ultimo corpo accessorio a nord in aderenza ma con dimensioni planimetriche ridotte tra il 1950 e il 1960.

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano parzialmente interrato; il primo corpo a sud che comprende i subalterni 12,13 e 14 è una costruzione in muratura ordinaria e solai in legno.



Il secondo corpo adiacente che comprende i subalterni 27 e 32 è una muratura mista in laterizio e telai (pilastri e travi in cemento armato come era in uso al momento della costruzione) solai in latero cemento.

Il terzo corpo che comprende i subalterni 26-28-30 e 31 è un telaio in cemento armato, solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio.

Il tetto con struttura a padiglione è in legno con copertura in lamiera per la porzione a struttura intelaiata mentre la porzione in muratura ordinaria a sud ha manto di copertura in tegole di laterizio.

L'edificio ha pianta rettangolare e regolare ad eccezione del lato nord-est del secondo corpo e corrispondente all'alloggio sub.32 che presenta una modesta inclinazione verso la strada regionale. Collocato in Via Venezia ai civici 47, 49 e 51. è a circa 1 km. dal centro e dai principali servizi, a circa 35 km. dal capoluogo Belluno e a circa 15 km. da Cortina d'Ampezzo a altitudine di 940 mt.

E' inserito nella zona di Cancia dove il rischio idraulico è parzialmente contenuto da un canale di sfogo degli eventuali materiali di frana, si ricorda che alcuni anni fa una vasta area ne venne colpita.

Il fronte di nord est è separato dalla strada regionale n.51 di Alemagna che corre parallela all'edificio da marciapiede di proprietà. il lato di nord-ovest e quello di sud ovest confina con la strada comunale.

Sul lato di sud ovest si trova un'ampia corte comune, una parte è pavimentata in battuto di cls, una parte è recintata e adibita a orto.

Tra la corte pavimentata e l'orto grava un diritto di passaggio a favore dell'adiacente fabbricato particella 481 come rilevabile dall'estratto di mappa.

Oggetto di un progetto di ristrutturazione dell'intero edificio (Concessione Edilizia N.392/98 del 10.11.1998) ha visto la realizzazione dell' intervento solo per la porzione nord che comprende i sub. 27 e 32 mentre nella porzione sud è stata eseguito un modesto intervento nel vano lati sud ovest e sud-est, compreso nel sub.14 rimasto peraltro allo stato grezzo.

Lo stato di manutenzione generale dell'intero complesso è buono per la porzione nord e modesto per la porzione a sud.



Riferimenti Catastali

Comune di BORCA DI CADORE

1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12

- NEGOZIO Via Venezia n.49

Catastalmente censito come negozio è un ufficio al piano terra collocato tra all'appartamento identificato con il sub. 32 e il corridoio di ingresso subalterno 13. fa parte del primo corpo principale a sud in muratura ordinaria e solai in legno.

Suddiviso in due vani ha pavimento in graniglia serramenti mono vetro chiusi da oscuri, la porta di ingresso è in legno, è privo di impianto di riscaldamento mentre l' impianto elettrico ormai obsoleto è da adeguare alla normativa vigente. Ha accesso autonomo dal lato di nord est fronte strada regionale n.51 di Alemagna e comunica internamente sia con il sub.32 che con il sub.13.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che il locale è di fatto annesso all'appartamento adiacente sub.32 che lo utilizza quale accessorio.

I locali hanno larghezza di cm. 436 e lunghezza di cm. 318 e cm. 500. Ha superficie netta di mq. 35.65 e altezza di cm.246.

Si affaccia sui lati nord-est e sud-ovest.

Lo stato di conservazione generale è modesto.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq.47

2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13

- UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE Via Venezia n.47

Compresa nel primo corpo principale a sud (in muratura ordinaria e solai in legno) è collocata al piano terra e costituita da corridoio di ingresso e scala di collegamento con i piani superiori.

Ha accesso autonomo dal lato di nord est fronte Strada Regionale 51 di Alemagna e comunica internamente sia con il sub.12 che con il sub.14.

Il pavimento è in graniglia, il portone di ingresso in legno, è privo di impianto di riscaldamento mentre l' impianto elettrico collegato agli alloggi ai piani superiori è ormai obsoleto e da adeguare alla normativa vigente

Ha superficie calpestabile di mq. 24 (corridoio senza scala) e altezza di cm.245.

Si affaccia sui lati nord-est e sud-ovest.

Lo stato di conservazione generale è modesto.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq.31



L'unità immobiliare è gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari ai piani primo e secondo (subalterni 18-19-20-22-23)

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14

– APPARTAMENTO Via Venezia n.47

Collocato al piano terra nel primo corpo principale sud (in muratura ordinaria e solai in legno) che ospita tre alloggi; ha accesso dal corridoio subalterno 13.

E' composto dai seguenti vani: ingresso diretto in soggiorno (mq.14.35), camera (mq.14.10), sbratta cucina (mq.4.35) e un locale angolo sud-ovest/sud-est al grezzo (mq.12.00) raggiungibile dalla cucina identificata con il subalterno 15 non compresa nel presente procedimento immobiliare.

L'alloggio è in pessimo stato di manutenzione ha pavimenti in siolo (tavolato in legno grezzo) per soggiorno e camera, in graniglia per sbratta cucina, serramenti in legno monovetro chiusi da oscuri, porte in legno verniciate a smalto, privo di impianto di riscaldamento e impianto elettrico fatiscente.

Ha superficie utile di mq. 44 e altezza interna di cm.247.

Si affaccia sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq.50

NOTA BENE

Il vano cucina identificato con il subalterno 15 e non compreso nel presente procedimento esecutivo non ha accesso autonomo, nel progetto di ristrutturazione necessario per rendere abitabile l'unità immobiliare (subalterno 14) si dovrà tenere conto di tale promiscuità.

Nell'atto di divisione Notaio Francescon Repertorio 24011 del 18.12.1999 citato nei paragrafi precedenti i condividenti (proprietari delle unità immobiliari comprese nell'immobile) reciprocamente prestarono il proprio consenso affinché ciascuno proceda all'esecuzione di interventi di ristrutturazione nel rispetto delle normative urbanistiche, consentivano inoltre reciprocamente il passaggio delle tubazioni per impianti tecnologici sulle rispettive proprietà.



_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27

– AUTORIMESSA Via Venezia

Compresa nel secondo corpo principale a nord al piano primo sottostrada (muratura mista in laterizio e telai in cemento armato, solai in latero cemento) è un unico vano della superficie netta di mq. 78 e altezza di cm. 295. Ha pavimento in battuto di cemento, i due portoni di ingresso sono in alluminio. L' impianto elettrico con tubi e accessori a vista è autonomo per autorimessa lavanderia adiacente e vano scala soprastante.

In buono stato di manutenzione necessita di intervento di adeguamento alle norme di sicurezza quali la definizione dei parametri di aerazione e ventilazione permanente e la posa di una porta o al tamponamento del collegamento esistente con la lavanderia/centrale termica adiacente.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq.78

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32

– APPARTAMENTO Via Venezia n.51

Compreso nel secondo corpo principale a nord che ospita tre alloggi è composto dai seguenti vani: al piano terra si accede direttamente in un ampio vano cucina soggiorno (mq.36.00) con terrazzo sul fronte sud-ovest (mq.4.60), corridoio (mq.9.60) due camere (mq.13.20 e 9.80) e un bagno (mq.6.70).

Si ricorda che la porzione di fabbricato accessorio a nord (subalterno 28) che consente al piano terra l'ingresso all'alloggio non fa parte del presente procedimento esecutivo, ne consegue che l'unità immobiliare rimarrà una volta acquisita da terzi priva di accesso.

L'alloggio ha pavimenti in parte in piastrelle e in parte in laminato nella cucina/soggiorno, in laminato nelle camere, piastrelle nel corridoio, in piastrelle nel pavimento e rivestimenti in bagno; la porta di ingresso è in legno non blindata, le porte interne sono in legno, le finestre in legno vetrocamera sono chiuse da oscuri solo lato nord-est fronte strada. Impianto di riscaldamento autonomo a pavimento è alimentato a metano, la caldaia è collocata nella lavanderia al piano primo sottostrada (subalterno 26) che non fa parte del presente procedimento esecutivo.

L' impianto elettrico è sottotraccia e adeguato alle norme vigenti.

Si affaccia sui lati nord-est ,porzione del lato nord-ovest e sud-ovest.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

Ha superficie utile di mq. 75 e altezza interna di cm.268 .

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq. 90



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli edifici interessati da procedura esecutiva non sono soggetti all'obbligo di certificazione energetica.

STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12

Unità immobiliare nella disponibilità del sig. [REDACTED] è stata concessa in comodato gratuito a quest'ultimo senza contratto registrato, è arredata.

2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13

L'unità immobiliare non è affittata nè affittabile.

3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14

L'unità immobiliare non è affittata nè affittabile è parzialmente arredata

4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27

Unità immobiliare nella disponibilità del sig. [REDACTED] dell'esecutato; è stata concessa in comodato gratuito a quest'ultimo senza contratto registrato.

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32

Unità immobiliare nella disponibilità del [REDACTED] dell'esecutato che vi risiede con la famiglia; è stata concessa in comodato gratuito a quest'ultimo senza contratto registrato, è arredata.

VALORE COMMERCIALE

Il valore è stato individuato nel rispetto delle regole dell'estimo edilizio e tenendo conto dei riscontri del mercato immobiliare locale, della contingenza economica attuale, dello stato di conservazione generale, delle condizioni contingenti alla presenza della frana di Cancia che hanno fortemente condizionato gli interventi edilizi nella zona.



Inoltre:

- per il subalterno 12, censito catastalmente come negozio ma a destinazione ufficio nella documentazione urbanistica in atti al Comune di Borca di Cadore si è tenuto conto che le attuali norme di piano consentono solo opere di restauro e non consentono aumenti delle unità immobiliari o del carico insediativo e per essere fruibile autonomamente nell'attuale destinazione si dovrebbe procedere all'adeguamento igienico sanitario.

- per il corridoio sub.13 si è tenuto conto del carico derivante dalla servitù di passaggio a favore degli alloggi ai piani primo e secondo.

Per l'alloggio subalterno 14 nella valutazione si è tenuto conto della situazione di promiscuità con l'adiacente vano subalterno 15.

- per l'alloggio subalterno 32 si è tenuto conto che sia l'ingresso al piano terra che la lavanderia al piano primo sottostrada dove è collocata la caldaia accessoria all'unità immobiliare non rientrano nel presente procedimento esecutivo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel 1° semestre del 2015 fornisce per la zona interessata i seguenti valori.

Per le abitazioni civili in stato di conservazione normale un valore minimo di euro 2.050,00/mq. ad un massimo di euro 2.400/mq.

Per le autorimesse da minimo 590,00/mq a massimo 700,00/mq

Per i negozi da minimo 1.550,00/mq a massimo 1.900,00/mq

Per gli uffici da minimo 1.850,00/mq a massimo 2.400,00/mq

**1_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 12 PER LA PIENA PROPRIETA'
NEGOZIO SUP.COMMERCIALE MQ. 47 X 850,00 €/MQ = EURO 39.950,00**

**2_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 13 PER LA PIENA PROPRIETA'
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (CORRIDOIO DI INGRESSO E SCALA)
SUP.COMMERCIALE MQ. 31 X 750.00 = EURO 23.250,00**

Si ricorda che l'unità immobiliare è gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari ai piani primo e secondo.

**3_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 14 PER LA PIENA PROPRIETA'
APPARTAMENTO SUP.COMMERCIALE MQ. 50 X 800,00 €/MQ = EURO 40.000,00**



4_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 27 PER LA PIENA PROPRIETA'

AUTORIMESSA SUP.COMMERCIALE MQ. 78 X 700,00 €/MQ = EURO 54.600,00

Si valutano in euro 1.000,00 gli oneri per la domanda di agibilità Si valutano in euro 3.000,00 gli oneri per le opere di adeguamento alle norme di sicurezza.

EURO 50.600,00

5_ Foglio 21 Particella 113 Subalterno 32 PER LA PIENA PROPRIETA'

APPARTAMENTO SUP.COMMERCIALE MQ. 90 X 1.950,00 €/MQ = EURO 175.500,00

DIVISIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari sono vendibili separatamente, la presente Perizia CTU propone la possibile ed opportuna formazione dei lotti.

Si è ritenuto di accorpare il subalterno 12 al subalterno 32 perché di fatto già uniti; questo consente di costituire un diritto di accesso provvisorio a favore delle unità subalterni 32 e 12 dal corridoio subalterno 13 che decadrà alla definizione della questione relativa all'attuale ingresso e alla lavanderia.

Alla decadenza la porta dovrà essere tamponata a cura e spese dell'acquirente il lotto.



	Quota di PIENA PROPRIETA' trasferita	Valore Commerciale Euro	Valore arrotondato Euro
<u>Lotto 1</u>			
<u>Comune di BORCA DI CADORE</u>			
_ UNITA'IN CORSO DI DEFINIZIONE			
Foglio 21 Particella 113 Sub.13 <i>Sub.13 gravato da diritto di accesso provvisorio a favore dei sub. 12 e 32</i>	1/1	23.250,00	
_ APPARTAMENTO			
Foglio 21 Particella 113 Sub.14	1/1	<u>40.000,00</u>	
		63.250,00	
			63.000,00
<u>Lotto 2</u>			
<u>Comune di BORCA DI CADORE</u>			
_ NEGOZIO			
Foglio 21 Particella 113 Sub.12	1/1	39.950,00	
_ AUTORIMESSA			
Foglio 21 Particella 113 Sub.27	1/1	50.600,00	
APPARTAMENTO			
Foglio 21 Particella 113 Sub.32	1/1	<u>175.500,00</u>	
<u>Con diritto di accesso provvisorio dal sub.13</u>		266.050,00	
			266.000,00

TOTALE VALORE LOTTI EURO 329.000,00 (euro trecentoventinovemila/00)

IL CTU
FAUSTO ORZES
ARCHITETTO

30 NOVEMBRE 2015

