

# *Relazione di Stima*

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 541/2022**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

**Date**

Nomina dell'esperto 22 Dicembre 2022  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento **10 Gennaio 2023**  
Data sopralluogo di perizia: **2 Febbraio 2023**  
Data della consegna del rapporto di valutazione **7 Aprile 2023**  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **9 Maggio 2023**

**Identificazione  
Lotti**

**LOTTO 1**  
Descrizione : Porzione di bifamiliare su due livelli di piano fuori terra e interrato  
Ubicazione: Via Nicolò Bettoni 17 – 25127 Brescia  
Id. catastale: Foglio 60 NCT – Part. 199 – Sub. 3 – Cat. A/3– Piano S1 – T - 1  
Classe 5 - Cons. 7 vani – Sup.cat. 181 mq - Rendita Cat. 451,90 Euro

**Proprietà:**

**LOTTO 1** Proprietà degli esecutati in quote differenti per atto di compravendita n. [redacted] redatto il 29.01.2015 dal notaio [redacted] di [redacted] (Bs)  
Quote: [redacted] 6/10 di proprietà e 1/20 di nuda proprietà  
[redacted] 3/10 di proprietà  
[redacted] 1/20 di diritto di usufrutto  
[redacted] 1/20 di diritto di usufrutto

**Formalità e vincoli:**

**LOTTO 1**  
Immobile occupato :  Si (pag. 9)  No  
Spese condominiali arretrate:  Si  No  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si (pag. 9-12)  No

**Conformità:**

**LOTTO 1**  
Edilizia:  Si parziale (pag. 12)  No  
Catastale:  Si parziale (pag. 13)  No  
Titolarità:  Si  No

**Valore e costi:**

**LOTTO NR. 1**  
Valore commerciale: **Euro 370.000 (Trecentosettantamila/00)**  
Costi eventuali:

## Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2. Identificazione e descrizione attuale dei beni .....	4
4. Stato di possesso.....	8
5. Formalità, vincoli e oneri.....	9
6. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	10
7. Valore del bene e costi .....	13
4 Elenco allegati .....	14

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno **22 Dicembre 2022**, il giudice della procedura esecutiva **n. 541/2022** nominava la sottoscritta architetto [REDACTED], con studio a Brescia in [REDACTED], esperto incaricato nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla procedura promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta, con giuramento di rito del **10 Gennaio 2023**, accettato l'incarico, stendeva la seguente relazione di stima dalla quale risultano le informazioni richieste:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi

Reperita e verificata la completezza della documentazione allegata al fascicolo, si sono svolte le dovute indagini.

- Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 2 febbraio 2023 alla presenza della signora [REDACTED] e del custode giudiziario, [REDACTED] che aveva inviato agli esecutati, in data 13 Gennaio 2023, comunicazione di accesso.
- In data 28 febbraio 2023, l'esecutato [REDACTED], ha inviato alla scrivente tutta la documentazione edilizia relativa all'immobile in esecuzione. La documentazione esauriente e comprovante la regolarità edilizia dell'immobile ha liberato la scrivente dalla necessità dell'accesso agli atti presso il comune.
- Effettuate le dovute verifiche catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate la sottoscritta ha potuto produrre le seguenti valutazioni e stime.

## 2. Identificazione e descrizione attuale dei beni

Oggetto di valutazione è una porzione di bifamiliare sita a Brescia, in Via Nicolò Bettoni 17, in località Chiusure, zona piuttosto tranquilla a nord ovest della città a prevalente carattere residenziale, con insediamenti molto simili a quelli della costruzione in oggetto. Si tratta per lo più di villette singole o plurifamiliari con ingressi autonomi e corti esclusive inserite in un contesto con ampie zone verdi.

Il fabbricato in oggetto prospetta, appunto, su un ampio parco ad uso pubblico noto come "Giardino Caduti del Lavoro".

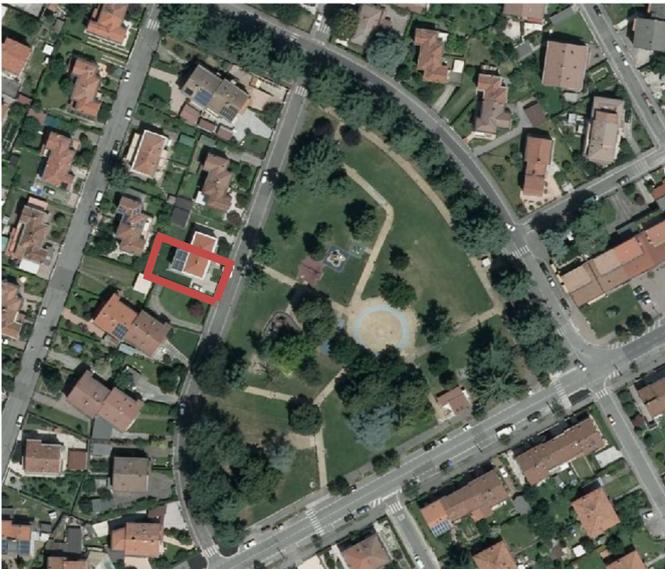


Figura 1: Ortofoto Geoportale Lombardia

E' la classica costruzione bifamiliare su due livelli di piano, con giardino esclusivo e tetto a falde, che, come gran parte delle costruzioni della zona, risale alla seconda metà degli anni cinquanta, ora completamente ristrutturata grazie ad un intervento sostanzioso realizzato solo cinque anni fa.

Oggi è una costruzione moderna, disposta su due piani fuori terra ed interrato, ottimamente rifinita e dotata di molti confort.



La costruzione, come chiaramente evidenziato in foto, è divisa in senso verticale tra le due unità che la compongono. Gli ingressi sono completamente autonomi e distanziati; totalmente indipendenti anche le reciproche corti esclusive che coprono i tre lati liberi della costruzione.

## 2.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

L'appartamento in stima è parte della porzione sinistra del fabbricato. Ha accesso dal civico 17 di via Bettoni, attraverso cancello pedonale con pensilina di copertura che, immette alla corte esclusiva e al portone di ingresso, posto a quota maggiore rispetto al piano strada (+ 4 gradini).

L'ingresso apre direttamente su un'ampia zona giorno con cucina a vista sul fondo; la scala di collegamento al primo piano è sul lato destro della porta di ingresso. La cucina ha ampia porta vetrata scorrevole che apre verso il portico in lato sud – ovest della costruzione.

Un piccolo servizio di pertinenza della zona giorno è posto tra la cucina e la scala che porta al piano interrato.

Al primo piano trovano posto tre camere (una con balcone) e due bagni, disimpegnati dal corridoio.

Il piano interrato, composto da un unico locale cantina/lavanderia e ripostiglio sottoscala, ha un'estensione minore rispetto ai piani superiori che sono stati oggetto di un ampliamento di cui si dirà in seguito.

La costruzione non ha autorimessa ma lo spazio esterno esclusivo e l'accesso carrabile consentono di poter parcheggiare, all'interno del cortile/giardino, più di un'auto.

Si è già accennato che la costruzione originaria ha quasi 70 anni, ma lo stato attuale della costruzione è dato da una ristrutturazione sostanziale i cui lavori, iniziati a dicembre del 2016, sono stati ultimati a marzo del 2018.

L'intervento ha interessato anche una zona di ampliamento in lato ovest, a confine con l'altra porzione di fabbricato; ha occupato l'area di sedime di una vecchia autorimessa, condonata con Provvedimento n. 12281.86 del 22.01.1991, sfruttando, inoltre, la possibilità di un incremento di superficie consentito dalle norme di PGT.

Nella zona ampliata, al piano terra, trova posto la cucina con il portico esterno mentre al primo piano è la zona occupata da una delle camere.

Trattasi, naturalmente, di un appartamento in ottimo stato, con ottima fruizione degli spazi e buone finiture. Curato anche tutto il sistema di impianti e di isolamento tanto che l'attestato di prestazione energetica, allegato alla segnalazione certificata di agibilità, classifica l'appartamento in classe piuttosto elevata (A1).

Le finiture interne sono di tipo tradizionale, di buona qualità ed in ottimo stato: i pavimenti sono in ceramica simil parquet. Gli infissi sono in legno con doppi vetri coibentati e tapparelle elettrificate e comandate da impianto di domotica che controlla anche l'impianto di riscaldamento a pavimento con alimentazione a gas, l'impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore così come tutto l'impianto elettrico e quello antifurto.

Tra gli impianti è da menzionare anche il solare fotovoltaico.

### **Descrizione sintetica**

- Ubicazione: Via Nicolò Bettoni, 17 - 25127 (Brescia)
- Livello di piano: Terra, prima e interrato                      ■ N. totale piani : 3
- Numero dei servizi: Tre (1 al piano terra – 2 al primo piano)
- Infissi esterni: legno con doppio vetro e tapparelle elettriche
- Infissi interni: Legno laccato bianco                              ■ Porta di ingresso: legno blindata
- Pavimenti: Ceramica
- Rivestimenti: Ceramica

### **Dotazione impianti**

- Impianto sanitario: Adeguato                      ■ Impianto gas: A norma                      ■ Impianto elettrico: A norma sottotraccia
- Impianto climatizzazione: Canalizzato, alimentato da pompa di calore a servizio anche della climatizzazione invernale
- Impianto riscaldamento: Autonomo a pavimento con alimentato da caldaia a gas combinata per la produzione di ACS. Regolazione per singolo ambiente
- Impianto antifurto: Perimetrale e volumetrico



Piano	N. Vani	H. interna	Superfici coperte		Superfici scoperte			
			Alloggio	Cantina/lavanderia	Balconi	Portico	Crtile/giardino	
Terra	3	2,70	68,10			6,10	210,00	
Primo	5	2,70	74,20		4,00			
Interrato				48,55				
Coeff. di destinazione			1,00	0,50	0,50	0,10	0,09	
TOT. SUPERF			142,30	24,28	2,00	0,61	18,90	
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			142,30 + 24,28 + 2,00 + 0,61 + 18,90 = 188,09 MQ.					

**Superficie commerciale complessiva:**

**Appartamento ed accessori**

m<sup>2</sup> 188,09 arrotondato a m<sup>2</sup> 188,00



**4. Stato di possesso**

Secondo quanto desunto dalle ispezioni ipotecarie, sui beni pignorati e sull'esecutato, comparate con la relazione notarile allegata agli atti, l'immobile staggito risulta di proprietà degli esecutati con le seguenti quote:

██████████ proprietario per la quota di 6/10 di piena proprietà e di 1/10 di nuda proprietà;

██████████ proprietaria per la quota di 3/10 di piena proprietà;

██████████ proprietario della quota di 1/20 del diritto di usufrutto;

██████████ proprietaria della quota di 1/20 del diritto di usufrutto.

La proprietà è legittimata dall'atto di compravendita n 39160/14580 redatto il 29 Gennaio 2015 dal notaio ██████████

██████████ L'atto registrato a Brescia 2 il 9.02.2015 al n. 4326 serie 1T è stato trascritto il 9.02.2015 ai nn. 4103/2743 di Reg. Generale e Reg. Particolare della Conservatoria di Brescia.

L'atto di compravendita è allegato alla presente relazione (All. 3); da notare che sull'atto sono riportati numeri di Trascrizione diversi a quelli effettivi di cui alla relazione notarile (All.4) e all'elenco delle formalità a carico dell'esecutato (All.5)

Anteriormente l'immobile era intestato ██████████ in forza di Denuncia di Successione del 4.12.2005 della ██████████ Registrata il 18.07.2006 al n. 34 Vol. 134 e trascritta il 12.09.2006 ai nn. 48144/28453.

- Quota di proprietà: ██████████ 6/10 di piena proprietà ed 1/10 di nuda proprietà;
- ██████████ 3/10 di piena proprietà;

██████████ 1/20 del diritto di usufrutto;

██████████ 1/20 del diritto di usufrutto.

■ Servitù: Nessuna

■ Oneri: Nessuno

■ Vincoli: Nessuno

■ Pesì: Nessuno

■ Gravami: Nessuno

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ **Occupato** L'alloggio è occupato dalla ex moglie dell'esecutato comproprietaria per la quota di 3/10 a cui la casa è stata assegnata da provvedimento del Giudice del Tribunale di Brescia R.G. n. 12466/2020 del 10 Febbraio 2020. Il provvedimento di assegnazione della casa familiare, che si allega alla presente relazione (**All. 6**), è stato trascritto il 6.06.2022 ai nn. 25624/17263 Reg, Generale e Particolare.

## 5. Formalità, vincoli e oneri

### Vincoli non cancellabili

Da indagini effettuate presso gli organi ed uffici competenti non risultano vincoli opponibili ai possibili futuri acquirenti. Resta, tuttavia, a carico dell'immobile, l'atto di vincolo urbanistico tra gli esecutati e i confinanti con il quale si autorizzano i confinanti a costruire in aderenza al confine tra le rispettive proprietà. L'atto redatto il 22.06.2015 dal ██████████ al numero di repertorio n. 39536/14831 si è reso necessario per consentire agli esecutati di realizzare l'ampliamento dell'alloggio in oggetto.

- Trascrizione del 7/07/2015, Registro Particolare 15014 Registro Generale 23023, di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Repertorio 39536/14831 del 22/06/2015, del notaio Mario Fernandes; (Atto e trascrizione in **All. 7**)

### Vincoli cancellabili

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Brescia a carico dell'esecutato e dell'immobile oggetto di pignoramento, così come confermato dalla relazione notarile allegata al fascicolo, a carico dell'immobile in perizia e risulta quanto segue:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 9/02/2015, Registro Particolare n. 573 e Registro Generale n. 4109 a favore del ██████████, per una somma complessiva di Euro 300.00,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario di Euro 200.000 della durata di 15 anni, concesso per atto di mutuo Repertorio 39161/14581 del 29/01/2015 redatto dal notaio ██████████). (**All. 8**)
- Trascrizione del 06/06/2022 - Registro Particolare 17263 Registro Generale 25624, di Provvedimento di Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare Repertorio n. 12466 del 09/02/2021 (Allegato 6)

- Trascrizione del 16/11/2022, Registro Particolare 35722 Registro Generale 52959, di atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento, Repertorio n. 9974/2022 del 31/10/2022, a favore di [REDACTED]. (All. 9)

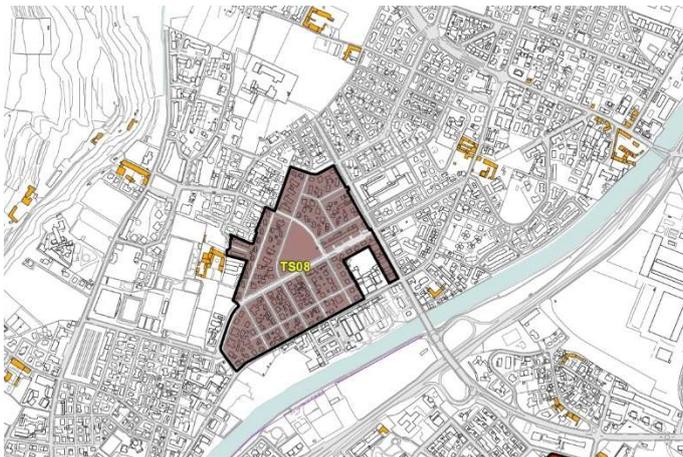
### Vincoli di natura condominiale

Casa indipendente nessun regolamento condominiale

## 6. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

### Situazione Urbanistica

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona che il PGT vigente (III variante al PGT, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 16/04/2018) classifica come Tessuto storico. Nello specifico la zona è stata individuata come “Ambito urbano 2 del TS08 – Quartiere Chiusure”



Stralcio PGT - T. PR03.1 Identif. Nuclei e Tessuti



Stralcio PGT - PR05.D Analisi dei tessuti storici

Si tratta di un tessuto particolarmente ricco di polarità significative, in quanto accoglie diverse funzioni urbane di primaria importanza ben distribuite lungo il perimetro... un tessuto di formazione storica sui quali sono intervenute successive modificazioni che ne hanno in parte modificato l'aspetto originario. Particolarmente interessante lo spazio pubblico adibito a parco, per le sue caratteristiche di definizione e permeabilità.

Si tratta del Parco “Caduti sul lavoro” su cui affaccia l'unità oggetto di valutazione. In sostanza ci si trova in una zona della città che, per i suoi insediamenti storici e per la conformazione di quartiere urbano, ottimamente organizzato e servito, è assimilata al centro storico cittadino.

Il PGT individua, poi, il fabbricato in oggetto in classe 4 determinandone gli indici ed i parametri costruttivi da rispettare; in dettaglio:

Classificazioni	
	Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
	Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
	Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come "punti nodali" dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
	Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico. <del>Edifici coevi che si presentano parzialmente o/o totalmente modificati;</del>
	Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
	Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
	Proprietà pubbliche.

“Gli interventi ammessi sugli edifici di classe tipologica 4 e 5 dovranno garantire la permanenza dell’unitarietà del linguaggio architettonico/urbanistico, con licenza di introdurre elementi di linguaggio contemporaneo per le parti di rinnovo o nuova costruzione. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell’edificio esistente e la sua successiva ricostruzione purché l’impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri del tessuto stesso. Si favorirà la rigenerazione e la riqualificazione dell’intero tessuto mediante utilizzo di sistemi innovativi di riqualificazione architettonica ed energetica in quanto le caratteristiche costruttive e tecnologiche degli edifici nell’involucro si dimostrano compatibili e con grandi possibilità di trasformazione.”

Sotto l’aspetto urbanistico, pertanto, per l’immobile in oggetto risulta ampiamente verificata la conformità urbanistica.

### Situazione edilizia

Per la verifica della conformità edilizia non si è reso necessario accedere agli atti presso il comune, in quanto, come già accennato, il fabbricato è stato interessato da un intervento di ristrutturazione molto importante di cui gli esecutati hanno fornito, alla scrivente, completa ed esaustiva documentazione.

Le pratiche edilizie che hanno legittimato la nuova conformazione del fabbricato e dell’appartamento sono:

- **Permesso di Costruire n. 53387/2015 di Protocollo Generale del 15.06.2016** con il quale è stata autorizzato l’ampliamento in lato ovest e relativo soprizzo, oltre alla ristrutturazione interna e l’intervento esterno su facciata, cortile e recinzioni.

Al permesso di costruire si è reso necessario premettere un atto di costituzione di diritti con cui i confinanti concedevano agli esecutati di realizzare l’ampliamento sul loro confine riservandosi, con lo stesso atto di costruire, a loro volta, in aderenza all’ampliamento. Dell’atto di vincolo in questione si è già fatto riferimento a pagina 9.

- **SCIA n. 0218229/2017 in variante** al permesso di Costruire 53387/2015 inerente piccole modifiche di tramezze interna, dei gradini esterni del portico e dei cancelli pedonale e carraio.

Al permesso di costruire è allegata **Autorizzazione sismica Prot. 196880/2016 del 7.12.2016**

I lavori di ristrutturazione sono iniziati il 27.12.2016 ed ultimati il 16.03.2018.

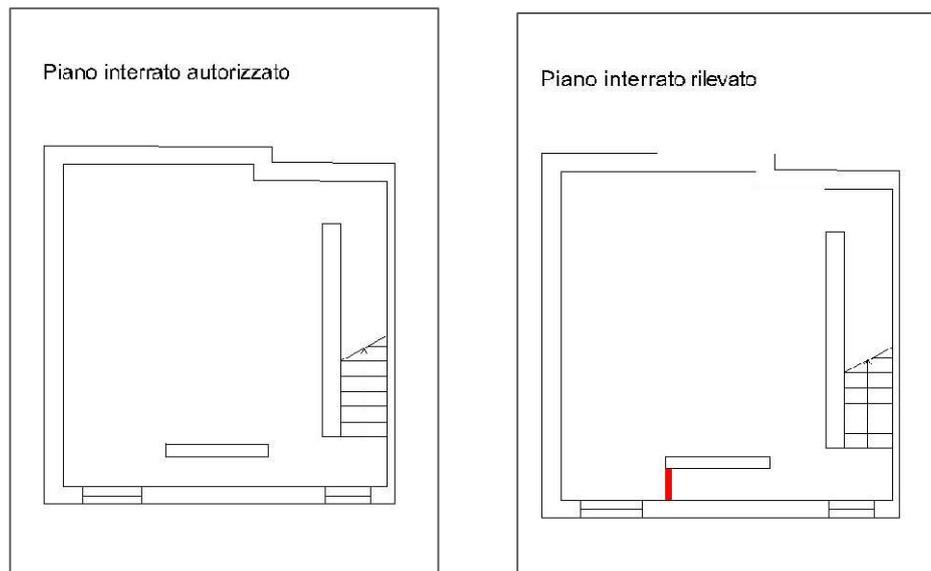
Alla chiusura dei lavori ha fatto seguito **Segnalazione certifica per l’agibilità** del 12.04.2018 a cui sono allegati:

Collaudo statico delle opere, Conformità degli impianti, variazione catastale con tipo mappale per l'ampliamento e Attestato di prestazione energetica.

Stralci del Permesso di costruire, SCIA e SCA sono allegati alla presente relazione (**Al. 10**)

Dalle pratiche esaminate e dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 2 Febbraio 2023 si può **confermare la sostanziale regolarità edilizia dell'alloggio.**

Fa eccezione una piccolissima difformità di poco rilievo riscontrata al piano interrato, dove è presente una parete di soli 60 cm. che separa la zona lavanderia dal vano scala. Si riportano, di seguito, due immagini di confronto della difformità rilevata



Trattasi, ovviamente, di difformità irrilevante facilmente sanabile senza costi o costi minimi dovuti alla demolizione della parete.

### **Regolarità catastale**

Si allega alla presente relazione tutta la documentazione catastale relativa all'alloggio staggito dal tipo mappale per la denuncia dell'ampliamento al docfa (**Al. 11**) per tutte le modifiche interne e non realizzate con l'intervento di ristrutturazione. Naturalmente la planimetria catastale dell'interrato risulta conforme al progetto autorizzato e pertanto difforme per la stessa parete, al piano interrato, del paragrafo precedente.

L'adeguamento possibile come già indicato precedentemente.

## 7. Valore del bene e costi

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale del bene in perizia, si è proceduto secondo un metodo sintetico comparativo, assumendo alcuni parametri di riferimento del mercato immobiliare, ragguagliati in base alla localizzazione, tipologia e stato di manutenzione del bene specifico.

I parametri assunti sono quelli stabiliti dalla Camera di Commercio di Brescia, dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, rapportate alle richieste di mercato per immobili simili.

Le quotazioni ed i comparabili assunti a confronto sono riportati nel seguente prospetto:

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. da richiesta	
1	OMI II semestre 2022 Residenziale periferico	Val. Ab. Ville e Villini stato normale	1.850	2.350	2.100			●
2	OMI II semestre 2022 Residenziale periferico	Val. Ab civili Stato ottimo	2.050	2.500	2.275			
3	Camera di Commercio BS Listino 2022 S. Anna Chiusure	Val. per Nuovo 0-5 anni	2.350	2.500	2.425			
4	Camera di Commercio BS Listino 2022 S. Anna Chiusure	Val. per Recente 10-20 anni	2150	1.750	1.950			
5	Borsino Immobiliare Aprile 2022 – Ville e Villini	Val.	1.562	1.984	1.773			●
6	Immobiliare.it COM IMMOBILIARE Via F.Carini 4, Brescia (BS) Rif. V84 Cod. Ann. 43880054 del 10.04.2017	Primo piano in villa bifamiliare completamente ristrutturato con ingresso indipendente, giardino privato, due posti auto coperti nel cortile. Composto da ampio soggiorno con cucina a vista, tre camere, due bagni, guardaroba, e doppio balcone. Al sottotetto: lavanderia, una stanza, terrazza e soffitta. Cantina nel piano interrato. Mq. 178				365.000	2.050	●

Per quanto premesso, considerate le caratteristiche dell'alloggio staggito in riferimento al suo stato conservativo (ottimo), alla recentissima ristrutturazione, alla localizzazione ed alla tipologia dell'edificio, si ritiene equo assumere, quale prezzo unitario cautelativo, un valore al metro quadro pari a € 1.975 dato dalla media dei valori, tra quelli considerati, più rispondenti alle caratteristiche dell'alloggio in oggetto (individuati con il pallino rosso).

Si determina, così, una stima dell'immobile staggito pari a:

$$\text{mq. } 188,00 \times 1.975,00 \text{ €/mq} = 371.300,00 \text{ Euro}$$



Dove la consistenza è quella determinata a pagina 8, per un totale che si arrotonda a

**Euro 370.000,00 (TRECENTOSETTANTAMILA/00)**

La valutazione esposta è riferita all'immobile nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio stesso con le limitazioni ad esso riferite

Data rapporto valutazione

7 Aprile 2023

*Timbro e firma*



#### 4 Elenco allegati

#### ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. 
8. 
9. 
10. 
11. 

Data rapporto valutazione

7 Aprile 2023

*Timbro e firma*



## RILIEVO FOTOGRAFICO

Appartamento Via Nicolò Bettoni, 17 - 25127 Brescia

### I prospetti



Prospetto est



Angolo sud – est



Angolo sud – ovest



Prospetto ovest

## Il piano terra



Ingresso – soggiorno



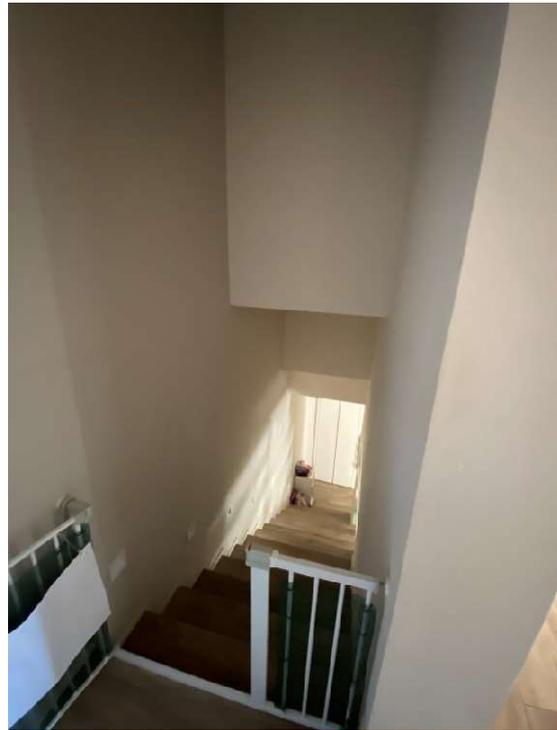
Cucina



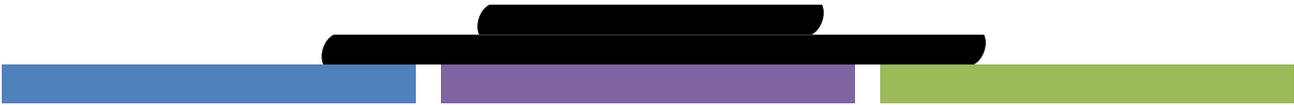
La cucina vista dalla finestra e verso la finestra verso il portico in lato sud



Il bagno



la scala di collegamento tra piano terra e primo piano



## Il primo piano



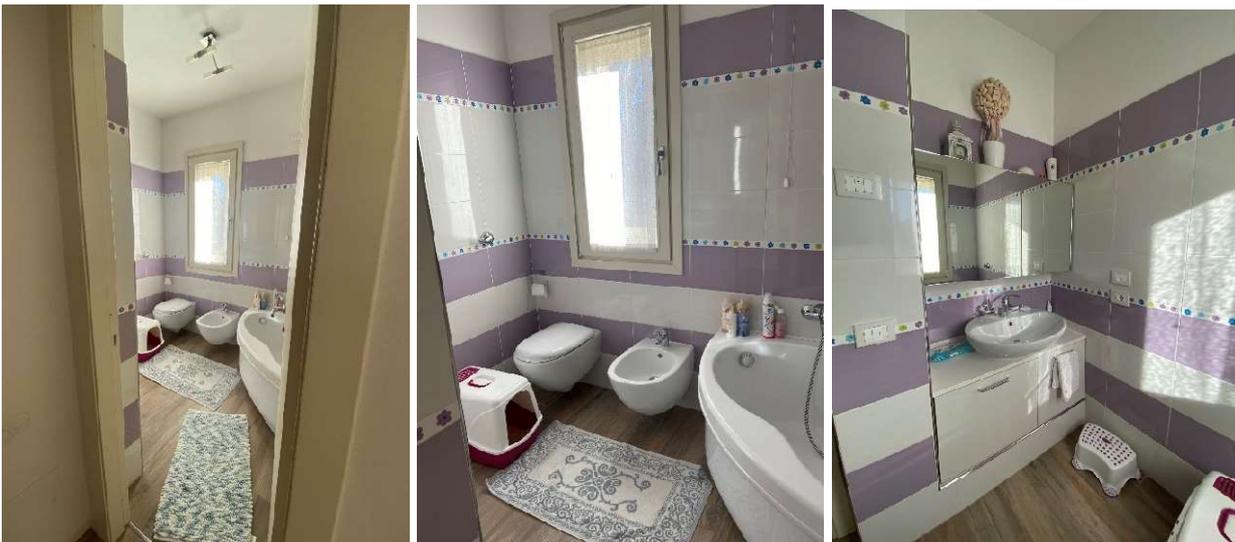
Il corridoio di disimpegno



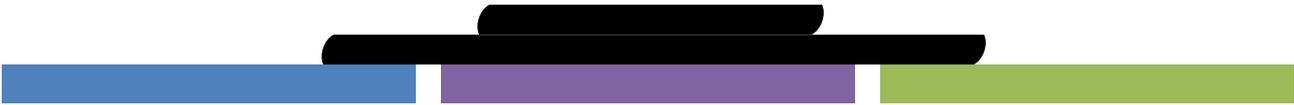
Due delle tre camere

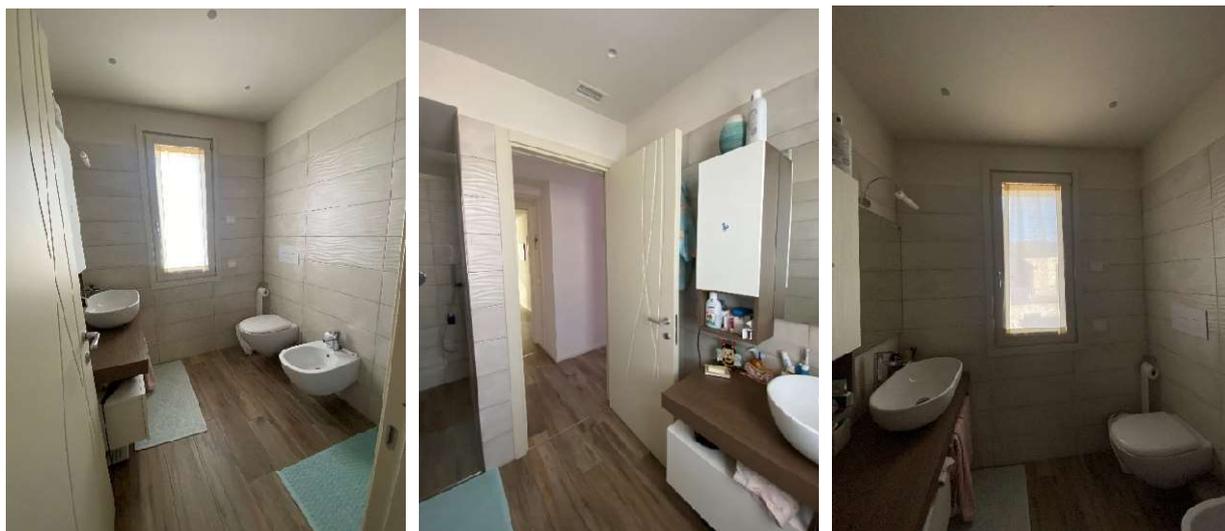


La terza camera



Il bagno





Il secondo bagno

### Il piano interrato



La scala di collegamento al piano



Il locale visto da angolazioni diverse. La freccia indica la parete oggetto di difformità edilizia e catastale



Il sottoscala delimitato da paratia ed il vano al di là della parete oggetto di difformità (sempre freccia rossa)

### Particolari degli impianti



Data rilievo fotografico

2 Febbraio 2023

Timbro e firma

