STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 219/2015

PROMOSSA DA: BCC GESTIONE CREDITI Spa – [redacted]

CONTRO: [redacted]

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 09.03.2017

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

[redacted]

PROMOSSA DA: *BCC GESTIONE CREDITI Spa* – [redacted]
CONTRO: [redacted]

Il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

1) ***VERIFICHI,*** *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;*
2) ***DESCRIVA*** *- previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
3) ***ACCERTI****, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   - ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
   - ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
   - ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4) ***PREDISPONGA,*** *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);*
5) ***ALLEGHI,*** *avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;*
6) ***DICA*** *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
7) ***ACCERTI*** *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);*
8) ***INDICHI*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
9) ***INDICHI*** *la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
10) ***INDICHI*** *se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad*

€ 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);

11) ***ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;*
12) ***INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
13) ***ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);*
14) ***PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
15) ***DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);*
16) ***DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.*

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029
Descrizione zona: Zona residenziale, con diverse attività commerciali, a ridosso della strada provinciale

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 54, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala –, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 72, rendita € 237,57

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 59, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71, rendita € 237,57

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 61, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 VANI, superficie 79, rendita € 267,27

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 62, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71, rendita € 237,57

2. **Possesso**

Bene: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5
Possesso: Libero

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
Possesso: Libero

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8
Possesso: Libero

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
Creditori Iscritti: Speretta Gelindo , BCC Gestione Crediti

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5
Creditori Iscritti: Speretta Gelindo , BCC Gestione Crediti

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
Creditori Iscritti: Speretta Gelindo , BCC Gestione Crediti

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8
Creditori Iscritti: Speretta Gelindo , BCC Gestione Crediti

5. **Comproprietari**

Beni: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1

Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
Regime Patrimoniale: --
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5
Regime Patrimoniale: --
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
Regime Patrimoniale: --
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8
Regime Patrimoniale: --
Comproprietari: Nessuno

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**
Località/Frazione **La Salute di Livenza**
via S. Pellico 18

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Salute di Livenza, via S. Pellico 18

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 43, particella 75, subalterno 54, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 72, rendita € 237,57
Derivante da: VARIAZIONE del 28/12/2006 protocollo n. VE0239588 in atti dal 28/12/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 54685.1/2006)
Confini: NORD: sub. 58 EST: sub. 55 SUD: sub. 55 OVEST: sub. 43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona prevalentemente residenziale, con presenza di piccole attività commerciali, sviluppata lungo la strada provinciale. Scarsa la possibilità di parcheggio, oltre a quelli interni condominiali. Presenza di linee di trasporto pubblico locale ed extraurbano.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: a traffico sostenuto con parcheggi residenziale/commerciale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Renata Bidinotto, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2010 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Brescia ai nn.3T - n° 1366
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2018
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/12/2017
Data di rilascio: 31/05/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Garanzia apertura credito; A rogito di notaio Tiziana Dalla Porta in data 05/03/2009 ai nn. 1344/864; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/04/2009 ai nn. 11050/02-04-2009; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 26/08/2011 ai nn. 3288 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/11/2012 ai nn. 32724/4852.
- Trascrizione pregiudizievole:
Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario in data 22/03/2012 ai nn. 1625 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/04/2013 ai nn. 11246/7501.
- Trascrizione pregiudizievole:
Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/07/2015 ai nn. 1631 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/08/2015 ai nn. 23109/16079.
- Trascrizione pregiudizievole:
Verbale di pignoramento immobili a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 2438 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/07/2016 ai nn. 21406/14512.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Da comunicazione telefonica con l'ufficio dell'amministratore condominiale, non risultano spese condominiali insolute. Spese ordinarie annue stimate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E. è stato redatto dallo scrivente ma non depositato, dato che il libretto di caldaia non risulta registrato presso il Catasto Regionale degli Impianti della Regione Veneto e per normativa regionale, non è possibile depositare l'A.P.E.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/2001** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] /07/2001 al 21/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2001, ai nn. 70/344; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15339/10589.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sirignano, in data 21/07/2005, ai nn. 20696/8479; trascritto a Venezia, in data 02/08/2005, ai nn. 33452/19776.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con la realizzazione di n° 10 unità residenziali e n° 10 posti auto esterni
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 13539
Rilascio in data 24/01/2005 al n. di prot. 5235
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 02
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Variante in corso d'opera a sanatoria di cui al permesso di costruire n° 5235 del 24.01.2005
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2005 al n. di prot. 23953
Rilascio in data 12/05/2006 al n. di prot. 5559
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 03
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante al permesso di costruire n° 5559 del 12.05.2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/09/2006 al n. di prot. 14794
Rilascio in data 08/02/2007 al n. di prot. 5699
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
Zona omogenea:	Z.T.O. PARTE B1B - B2B - FD - STRADA
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato C.D.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato C.D.U.
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato C.D.U.
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato C.D.U.
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato C.D.U.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1**

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra del condominio, con accesso indipendente sul retro dello stesso. Davanti e sul lato si sviluppa un giardinetto di modeste dimensioni.
Internamente, si articola in un vano ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno con doccia e sanitari completi con all'interno la caldaia pensile a metano, ed un ripostiglio, il tutto collegato da un corridoio/disimpegno.
Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, così come in parte le pareti del bagno e dell'angolo cottura. Le porte interne sono tamburate ed i serramenti in legno con vetrocamera e scuri esterni.
L'impianto di riscaldamento è a radiatori con termostato non programmabile. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrotermosanitario di caratteristiche medie.
Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Al momento del sopralluogo non si sono rilevate tracce di umidità, infiltrazioni o crepe.
A servizio dell'unità è presente un posto auto scoperto, sulle aree esterne condominiali.
Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **iena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2007
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 01; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il condomino richiede interventi di ritinteggiatura complessiva.
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area esterna pertinenziale (ad uso esclusivo e condominiale) viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione ne caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione: 6.00 x 11.45 = 68.70 mq	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 1.050,00
			69,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2016

Zona: la Salute

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1
1. Posto auto coperto identificato al n. non individuato posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq circa mq
Valore a corpo: € **2000**
Note: i posti auto di cui al pignoramento, individuati ai sub. 46, 47, 49, 50 attualmente non sono chiaramente associati alle abitazioni pignorate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili
Quotazioni immobiliari per immobili analoghi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: da 1100 €/mq a 1350 €/mq

Quotazioni immobiliari: da 990 €/mq a 1200 €/mq.

8.2Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione: 6.00 x 11.45 = 68.70 mq	69,00	€ 1.050,00	€ 72.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.450,00
Valore corpo	€ 72.450,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 74.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.450,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto	69,00	€ 74.450,00	€ 74.450,00

8.3Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.167,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.282,50**

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Salute di Livenza, via S. Pellico 18

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 43, particella 75, subalterno 59, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71, rendita € 237,57
Derivante da: VARIAZIONE del 28/12/2006 protocollo n. VE0239588 in atti dal 28/12/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 54685.1/2006)
Confini: NORD: sub. 56 EST: sub. 55 SUD: sub. 55 OVEST: sub. 43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Zona prevalentemente residenziale, con presenza di piccole attività commerciali, sviluppata lungo la strada provinciale. Scarsa la possibilità di parcheggio, oltre a quelli interni condominiali. Presenza di linee di trasporto pubblico locale ed extraurbano.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: a traffico sostenuto con parcheggi residenziale/commerciale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Garanzia apertura credito; A rogito di notaio Tiziana Dalla Porta in data 05/03/2009 ai nn. 1344/864; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/04/2009 ai nn. 11050/02-04-2009; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 26/08/2011 ai nn. 3288 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/11/2012 ai nn. 32724/4852.
- Trascrizione pregiudizievole:
Verbale di pignoramento immobili a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 2438 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/07/2016 ai nn. 21406/14512.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Da comunicazione telefonica con l'ufficio dell'amministratore condominiale, non risultano spese condominiali insolute. Spese ordinarie annue stimate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: C
Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E. è stato redatto dallo scrivente ma non depositato, dato che il libretto di caldaia non esiste (impianto mai messo in funzione) e quindi non risulta registrato presso il Catasto Regionale degli Impianti della Regione Veneto e per normativa regionale, non è possibile depositare l'A.P.E.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/2001** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 02/07/2001 al 21/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2001, ai nn. 70/344; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15339/10589.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sirignano, in data 21/07/2005, ai nn. 20696/8479; trascritto a Venezia, in data 02/08/2005, ai nn. 33452/19776.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con la realizzazione di n° 10 unità residenziali e n° 10 posti auto esterni
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 13539
Rilascio in data 24/01/2005 al n. di prot. 5235
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 02
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Variante in corso d'opera a sanatoria di cui al permesso di costruire n° 5235 del 24.01.2005
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2005 al n. di prot. 23953
Rilascio in data 12/05/2006 al n. di prot. 5559
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 03
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante al permesso di costruire n° 5559 del 12.05.2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/09/2006 al n. di prot. 14794
Rilascio in data 08/02/2007 al n. di prot. 5699
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

15.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 ***Conformità urbanistica***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
Zona omogenea:	Z.T.O. PARTE B1B - B2B - FD - STRADA
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato C.D.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato C.D.U.
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato C.D.U.
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato C.D.U.
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato C.D.U.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5**

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano primo del condominio, con accesso dal vano scale comune con affaccio sul retro dell'edificio.
Internamente, si articola in un vano ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno con doccia e sanitari completi con all'interno la caldaia pensile a metano, ed un ripostiglio, il tutto collegato da un corridoio/disimpegno.
Sui due lati esposti, sono presenti dei terrazzini, con accesso uno dal locale pranzo/soggiorno e camere da letto e l'altro dalla camera da letto matrimoniale.
Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, così come in parte le pareti del bagno e dell'angolo cottura. Le porte interne sono tamburate ed i serramenti in legno con vetrocamera e scuri esterni.
L'impianto di riscaldamento è a radiatori con termostato non programmabile. Sono presenti gli impianti elettrico e idrotermosanitario di caratteristiche medie. Tutti gli impianti presenti non sono stati verificati nella loro funzionalità in quanto l'unità immobiliare è priva
Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Al momento del sopralluogo si sono rilevate tracce di infiltrazione d'acqua dalla terrazza soprastante la camera da letto matrimoniale, circa al centro del soffitto della stessa, oltre a crepe estese nella camera da letto stressa (angolo verso l'esterno e parete divisoria da altra camera da letto) e nel bagno (a confine con l'altra unità immobiliare, a livello dell'innesto al soffitto).
Il paramento interno dei terrazzini presenta tracce di sporco della pittura con presenza di muschi e licheni.
A servizio dell'unità è presente un posto auto scoperto, sulle aree esterne condominiali.
Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 2007
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 05; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il condomino richiede interventi di ritinteggiatura complessiva.
L'immobile necessita di interventi di manutenzione importanti, per ovviare alle problematiche riscontrate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area esterna pertinenziale (ad uso esclusivo e condominiale) viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione ne caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione: 6.00 x 11.45 = 68.70 mq	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 1.050,00
poggioli: 5,60+4,70= 10,3 mq	sup lorda di pavimento	0,25	2,50	€ 1.050,00
			71,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2016

Zona: la Salute

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO
PRIMO INTERNO 5
1. Posto auto coperto identificato al n. non individuato posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq circa mq
Valore a corpo: € **2000**
Note: i posti auto di cui al pignoramento, individuati ai sub. 46, 47, 49, 50 attualmente non sono chiaramente associati alle abitazioni pignorate.

16.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili
Quotazioni immobiliari per immobili analoghi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA

Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: da 1100 €/mq a 1350 €/mq

Quotazioni immobiliari: da 990 €/mq a 1200 €/mq.

16.2Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione: 6.00 x 11.45 = 68.70 mq	69,00	€ 1.050,00	€ 72.450,00
poggioli: 5,60+4,70= 10,3 mq	2,50	€ 1.050,00	€ 2.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.075,00
presenza di crepe in bagno e nella camera matrimoniale ed infiltrazione d'acqua	€ -11.261,25
Valore corpo	€ 63.813,75
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 65.813,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.813,75

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto	71,50	€ 65.813,75	€ 65.813,75

16.3Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.872,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.4Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.941,69**

Lotto: 003 - appartamento piano primo int. 7

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Salute di Livenza, via S. Pellico 18

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] na proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 43, particella 75, subalterno 61, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 VANI, superficie 79, rendita € 267,27
Derivante da: VARIAZIONE del 28/12/2006 protocollo n. VE0239588 in atti dal 28/12/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 54685.1/2006)
Confini: NORD: sub. 62 EST: sub. 57 SUD: sub. 56 OVEST: sub. 58

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona prevalentemente residenziale, con presenza di piccole attività commerciali, sviluppata lungo la strada provinciale. Scarsa la possibilità di parcheggio, oltre a quelli interni condominiali. Presenza di linee di trasporto pubblico locale ed extraurbano.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: a traffico sostenuto con parcheggi residenziale/commerciale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Garanzia apertura credito; A rogito di notaio Tiziana Dalla Porta in data 05/03/2009 ai nn. 1344/864; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/04/2009 ai nn. 11050/02-04-2009; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] vante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 26/08/2011 ai nn. 3288 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/11/2012 ai nn. 32724/4852.
- Trascrizione pregiudizievole:
Verbale di pignoramento immobili a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 2438 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/07/2016 ai nn. 21406/14512.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Da comunicazione telefonica con l'ufficio dell'amministratore condominiale, non risultano spese condominiali insolute. Spese ordinarie annue stimate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: C
Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E. è stato redatto dallo scrivente ma non depositato, dato che il libretto di caldaia non esiste (impianto mai messo in funzione) e quindi non risulta registrato presso il Catasto Regionale degli Impianti della Regione Veneto e per normativa regionale, non è possibile depositare l'A.P.E.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/2001** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 02/07/2001 al 21/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2001, ai nn. 70/344; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15339/10589.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sirignano, in data 21/07/2005, ai nn. 20696/8479; trascritto a Venezia, in data 02/08/2005, ai nn. 33452/19776.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con la realizzaizone di n° 10 unità residenziali e n° 10 posti auto esterni
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 13539
Rilascio in data 24/01/2005 al n. di prot. 5235
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 02
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Variante in corso d'opera a sanatoria di cui al permesso di copstruire n° 5235 del 24.01.2005
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2005 al n. di prot. 23953
Rilascio in data 12/05/2006 al n. di prot. 5559
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 03
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante al permesso di copstruire n° 5559 del 12.05.2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/09/2006 al n. di prot. 14794
Rilascio in data 08/02/2007 al n. di prot. 5699
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

23.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 ***Conformità urbanistica***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
Zona omogenea:	Z.T.O. PARTE B1B - B2B - FD - STRADA
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato C.D.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato C.D.U.
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato C.D.U.
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato C.D.U.
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato C.D.U.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7**

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano primo del condominio, con accesso dal vano scale comune con affaccio sul fronte dell'edificio.
Internamente, si articola in un vano ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno con doccia e sanitari completi con all'interno la caldaia pensile a metano, ed un ripostiglio, il tutto collegato da un corridoio/disimpegno.
Sui due lati esposti, sono presenti dei terrazzini, con accesso uno dal locale pranzo/soggiorno e camere da letto e l'altro dalla camera da letto matrimoniale.
Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, così come in parte le pareti del bagno e dell'angolo cottura. Le porte interne sono tamburate ed i serramenti in legno con vetrocamera e scuri esterni.
L'impianto di riscaldamento è a radiatori con termostato non programmabile. Sono presenti gli impianti elettrico e idrotermosanitario di caratteristiche medie. Tutti gli impianti presenti non sono stati verificati nella loro funzionalità in quanto l'unità immobiliare è priva
Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Al momento del sopralluogo si sono rilevate tracce di umidità nella camera da letto matrimoniale (angolo esterno), oltre a crepe estese nella camera da letto stressa (angolo verso l'esterno e parete sud) e nel bagno (a confine con l'altra unità immobiliare, a livello dell'innesto al soffitto), nella prima camera da letto verso la camera matrimoniale (parete divisoria) e nella parete a confine con la zona pranzo/soggiorno, questa di importante entità e passante su tutta la parete. Altre crepe importanti si trovano nella zona dell'angolo cottura (estese ed aperte) e in corrispondenza dell'ingresso (zona citofono).
Il paramento interno dei terrazzini presenta tracce di sporco della pittura con presenza di muschi e licheni.
A servizio dell'unità è presente un posto auto scoperto, sulle aree esterne condominiali.
Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 2007
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 07; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il condomino richiede interventi di ritinteggiatura complessiva.
L'immobile necessita di interventi di manutenzione decisamente importanti, per ovviare alle problematiche riscontrate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area esterna pertinenziale (ad uso esclusivo e condominiale) viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione ne caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione: 6.00 x 12.9 = 77.40 mq	sup lorda di pavimento	1,00	77,00	€ 1.050,00
poggioli: 5,60+4,70= 10,3 mq	sup lorda di pavimento	0,25	2,50	€ 1.050,00
			79,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2016

Zona: la Salute

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7
1. Posto auto coperto identificato al n. non individuato posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq circa mq
Valore a corpo: € **2000**
Note: i posti auto di cui al pignoramento, individuati ai sub. 46, 47, 49, 50 attualmente non sono chiaramente associati alle abitazioni pignorate.

24.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili
Quotazioni immobiliari per immobili analoghi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: da 1100 €/mq a 1350 €/mq

Quotazioni immobiliari: da 990 €/mq a 1200 €/mq.

24.2Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione: 6.00 x 12.9 = 77.40 mq	77,00	€ 1.050,00	€ 80.850,00
poggioli: 5,60+4,70= 10,3 mq	2,50	€ 1.050,00	€ 2.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.475,00
presenza di crepe in bagno e nella camera matrimoniale ed infiltrazione d'acqua	€ -18.364,50
Valore corpo	€ 65.110,50
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 67.110,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.110,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto	79,50	€ 67.110,50	€ 67.110,50

24.3Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 10.066,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

24.4Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.043,93**

Lotto: 004 - appartamento piano primo int. 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Salute di Livenza, via S. Pellico 18

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 43, particella 75, subalterno 62, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71, rendita € 237,57
Derivante da: VARIAZIONE del 28/12/2006 protocollo n. VE0239588 in atti dal 28/12/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 54685.1/2006)
Confini: NORD: sub. 43 EST: sub. 61 SUD: sub. 61 OVEST: sub. 58

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona prevalentemente residenziale, con presenza di piccole attività commerciali, sviluppata lungo la strada provinciale. Scarsa la possibilità di parcheggio, oltre a quelli interni condominiali. Presenza di linee di trasporto pubblico locale ed extraurbano.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: a traffico sostenuto con parcheggi residenziale/commerciale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Garanzia apertura credito; A rogito di notaio Tiziana Dalla Porta in data 05/03/2009 ai nn. 1344/864; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/04/2009 ai nn. 11050/02-04-2009; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 26/08/2011 ai nn. 3288 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/11/2012 ai nn. 32724/4852.
- Trascrizione pregiudizievole:
Verbale di pignoramento immobili a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/06/2016 ai nn. 2438 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/07/2016 ai nn. 21406/14512.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Da comunicazione telefonica con l'ufficio dell'amministratore condominiale, non risultano spese condominiali insolute. Spese ordinarie annue stimate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: C
Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E. è stato redatto dallo scrivente ma non depositato, dato che il libretto di caldaia non esiste (impianto mai messo in funzione) e quindi non risulta registrato presso il Catasto Regionale degli Impianti della Regione Veneto e per normativa regionale, non è possibile depositare l'A.P.E.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/2001** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] 02/07/2001 al 21/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2001, ai nn. 70/344; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15339/10589.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sirignano, in data 21/07/2005, ai nn. 20696/8479; trascritto a Venezia, in data 02/08/2005, ai nn. 33452/19776.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con la realizzaizone di n° 10 unità residenziali e n° 10 posti auto esterni
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 13539
Rilascio in data 24/01/2005 al n. di prot. 5235
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 02
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Variante in corso d'opera a sanatoria di cui al permesso di copstruire n° 5235 del 24.01.2005
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2005 al n. di prot. 23953
Rilascio in data 12/05/2006 al n. di prot. 5559
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

Numero pratica: Pratica 03
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante al permesso di copstruire n° 5559 del 12.05.2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/09/2006 al n. di prot. 14794
Rilascio in data 08/02/2007 al n. di prot. 5699
Abitabilità/agibilità in data 25/05/2007 al n. di prot. 5867/8109

31.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 ***Conformità urbanistica***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
Zona omogenea:	Z.T.O. PARTE B1B - B2B - FD - STRADA
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato C.D.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato C.D.U.
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato C.D.U.
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato C.D.U.
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato C.D.U.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8**

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano primo del condominio, con accesso dal vano scale comune, con affaccio sul retro dell'edificio.
Internamente, si articola in un vano ad uso pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno con doccia e sanitari completi con all'interno la caldaia pensile a metano, ed un ripostiglio, il tutto collegato da un corridoio/disimpegno.
Sui due lati esposti, sono presenti dei terrazzini, con accesso uno dal locale pranzo/soggiorno e camere da letto e l'altro dalla camera da letto matrimoniale.
Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, così come in parte le pareti del bagno e dell'angolo cottura. Le porte interne sono tamburate ed i serramenti in legno con vetrocamera e scuri esterni.
L'impianto di riscaldamento è a radiatori con termostato non programmabile. Sono presenti gli impianti elettrico e idrotermosanitario di caratteristiche medie. Tutti gli impianti poresenti non sono stati verificati nella loro funzionalità in quanto l'unità immobiliare è priva
Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Al momento del sopralluogo si sono rilevate tracce estese di umidità a livello del pavimento e dell'attacco del soffitto nella camera matrimoniale, oltre a crepe estese nella camera da letto stressa (angolo verso l'esterno) e nel bagno (a confine con l'altra unità immobiliare, a livello dell'innesto al soffitto).
Il paramento interno dei terrazzini presenta tracce di sporco della pittura con presenza di muschi e licheni.
A servizio dell'unità è presente un posto auto scoperto, sulle aree esterne condominiali.
Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 2007
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 08; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il condomino richiede interventi di ritinteggiatura complessiva.
L'immobile necessita di interventi di manutenzione importanti, per ovviare alle problematiche riscontrate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area esterna pertinenziale (ad uso esclusivo e condominiale) viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione ne caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione: 6.00 x 11,45 = 68.70 mq	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 1.050,00
poggioli: 5,60+4,70= 10,3 mq	sup lorda di pavimento	0,25	2,50	€ 1.050,00
			71,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2016

Zona: la Salute

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO PRIMO INTERNO 8	PIANO	identificato al n. non individuato posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq circa mq
1. Posto auto coperto		Valore a corpo: **€ 2000** Note: i posti auto di cui al pignoramento, individuati ai sub. 46, 47, 49, 50 attualmente non sono chiaramente associati alle abitazioni pignorate.

32.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili

Quotazioni immobiliari per immobili analoghi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI: Anno 2016 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Fascia/zona: Suburbana/LA SALUTE - Codice zona: E3 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: da 1100 €/mq a 1350 €/mq

Quotazioni immobiliari: da 990 €/mq a 1200 €/mq.

32.2Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione: 6.00 x 11.45 = 68.70 mq	69,00	€ 1.050,00	€ 72.450,00
poggioli: 5,60+4,70= 10,3 mq	2,50	€ 1.050,00	€ 2.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.075,00
presenza di crepe in bagno e nella camera matrimoniale ed infiltrazione d'acqua	€ -13.513,50
Valore corpo	€ 61.561,50
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 63.561,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.561,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto	71,50	€ 63.561,50	€ 63.561,50

32.3Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.534,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

32.4Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.027,28**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 4 lotti separati.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 09.03.2017

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

Allegato 1.0 Visure catastali, estratto di mappa (PARCHEGGI COPERTI)
Allegato 1.1 Visure catastali, estratto di mappa (LOTTO 1)
Allegato 2.1 Ispezione ipotecaria (LOTTO 1)
Allegato 1.2 Visure catastali, estratto di mappa (LOTTO 2)
Allegato 2.2 Ispezione ipotecaria (LOTTO 2)
Allegato 1.3 Visure catastali, estratto di mappa (LOTTO 3)
Allegato 2.3 Ispezione ipotecaria (LOTTO 3)
Allegato 1.4 Visure catastali, estratto di mappa (LOTTO 4)
Allegato 2.4 Ispezione ipotecaria (LOTTO 4)
Allegato 3 Pratiche edilizie
Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica ed assenza provvedimenti sanzionatori
Allegato 5 Contratto di affitto (LOTTO 1)
Allegato 6 Verbale di sopralluogo
Allegato 7.1 Documentazione fotografica (LOTTO 1)
Allegato 7.2 Documentazione fotografica (LOTTO 2)
Allegato 7.3 Documentazione fotografica (LOTTO 1)
Allegato 7.4 Documentazione fotografica (LOTTO 2)

Attestato di Prestazione Energetica (LOTTO 1)
Attestato di Prestazione Energetica (LOTTO 2)
Attestato di Prestazione Energetica (LOTTO 3)
Attestato di Prestazione Energetica (LOTTO 4)

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 219/2015

PROMOSSA DA: BCC GESTIONE CREDITI Spa – [redacted]

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Assegnazione posti auto ai lotti di vendita

Pordenone, 14.07.2017

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI PORDENONE
Gianluca Bubbola
n. 827 Sez. A
Civile e ambientale
Industriale
Dell'informazione

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 219/2015

Con mail del 14.07.2017 da parte dell'Associazione Notarile, veniva richiesto allo scrivente C.T.U. di assegnare i posti auto scoperti individuanti al Fg.43 mapp. 75 sub. 46-47-49-50 ai vari lotti di vendita previsti nella precedente perizia di stima del 09.03.2017.
In tale perizia di stima i posti auto scoperti in oggetto non venivano distintamente assegnati ai singoli lotti di vendita, in quanto originariamente non c'era stata alcuna assegnazione certa da parte del venditore, secondo una prassi usuale per cui tali posti auto vendono individuati ed assegnati alla singola unità immobiliare di volta in volta che si raggiunge la compravendita del bene, secondo l'ordine cronologico della vendita stessa.
Di seguito quindi si ipotizza una possibile e plausibile individuazione dei posti auto relativi a ciascuno dei singoli lotti individuati, partendo da una prima individuazioni che l'esecutato aveva ipotizzato in alcune perizia sugli immobili da egli commissionate nel 2012 allo scopo di fornire le informazioni necessarie ai futuri acquirenti.

L'integrazione presente riguarda quindi la sola assegnazione dei posti auto ai singoli lotti di vendita, senza che c'ho comporti variazioni sui valori dei lotti stessi, in quanto essi tenevano già conto del valore del posto auto scoperto.

Di seguito si riporta sinteticamente la suddivisione dei lotti aggiornati, sia in forma tabellare che grafica.

LOTTI

1. Dati Catastali

Bene: via S. Pellico 18 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029
Descrizione zona: Zona residenziale, con diverse attività commerciali, a ridosso della strada provinciale

Lotto: 001 - appartamento piano terra int. 1
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1 E POSTO AUTO SCOPERTO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 54, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 1, piano T, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 72, rendita € 237,57

foglio 43, particella 75, subalterno 49, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno --, piano T, comune I373, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 m², rendita € 17,46

Lotto: 002 - appartamento piano primo int. 5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 5 E POSTO AUTO SCOPERTO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 59, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 5, piano 1, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71, rendita € 237,57

foglio 43, particella 75, subalterno 50, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno --, piano T, comune I373, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 m², rendita € 17,46

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone *e-mail: gianluca.bubbola@libero.it* *P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu*
tel.fax 0434.555.233 *cell. 339.31.91.654* *p.I. 01522340932* *C.F.: BBBGLC68H21G888D*

- appartamento piano primo int. 7

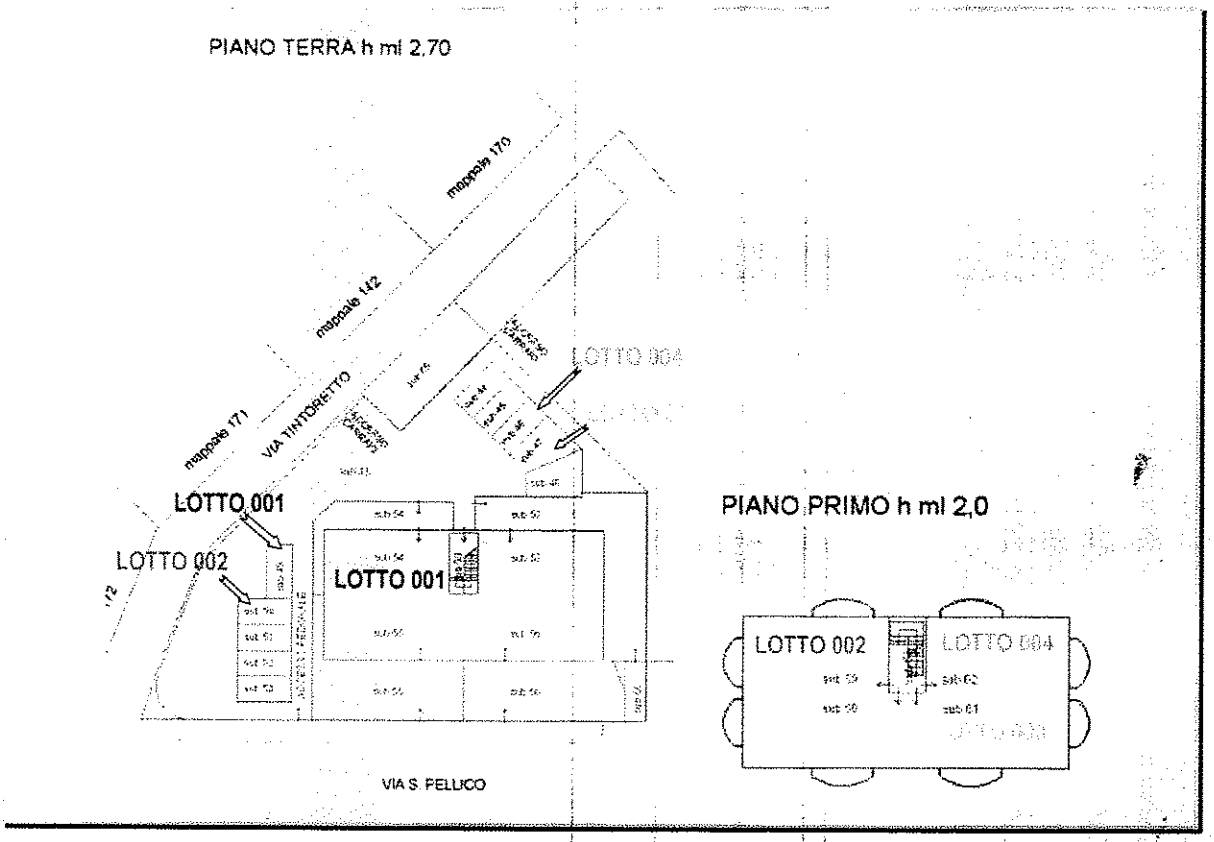
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 7 E POSTO AUTO SCOPERTO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 61, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 7, piano 1, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 VANI, superficie 79, rendita € 267,27

foglio 43, particella 75, subalterno 47, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno --, piano T, comune I373, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 m², rendita € 22,83

Lotto 004 - appartamento piano primo int. 8

Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 8 E POSTO AUTO SCOPERTO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 43, particella 75, subalterno 62, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno 8, piano 1, comune I373, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71, rendita € 237,57

foglio 43, particella 75, subalterno 46, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 18, scala --, interno --, piano T, comune I373, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 m², rendita € 17,46



Pordenone, 14.07.2017

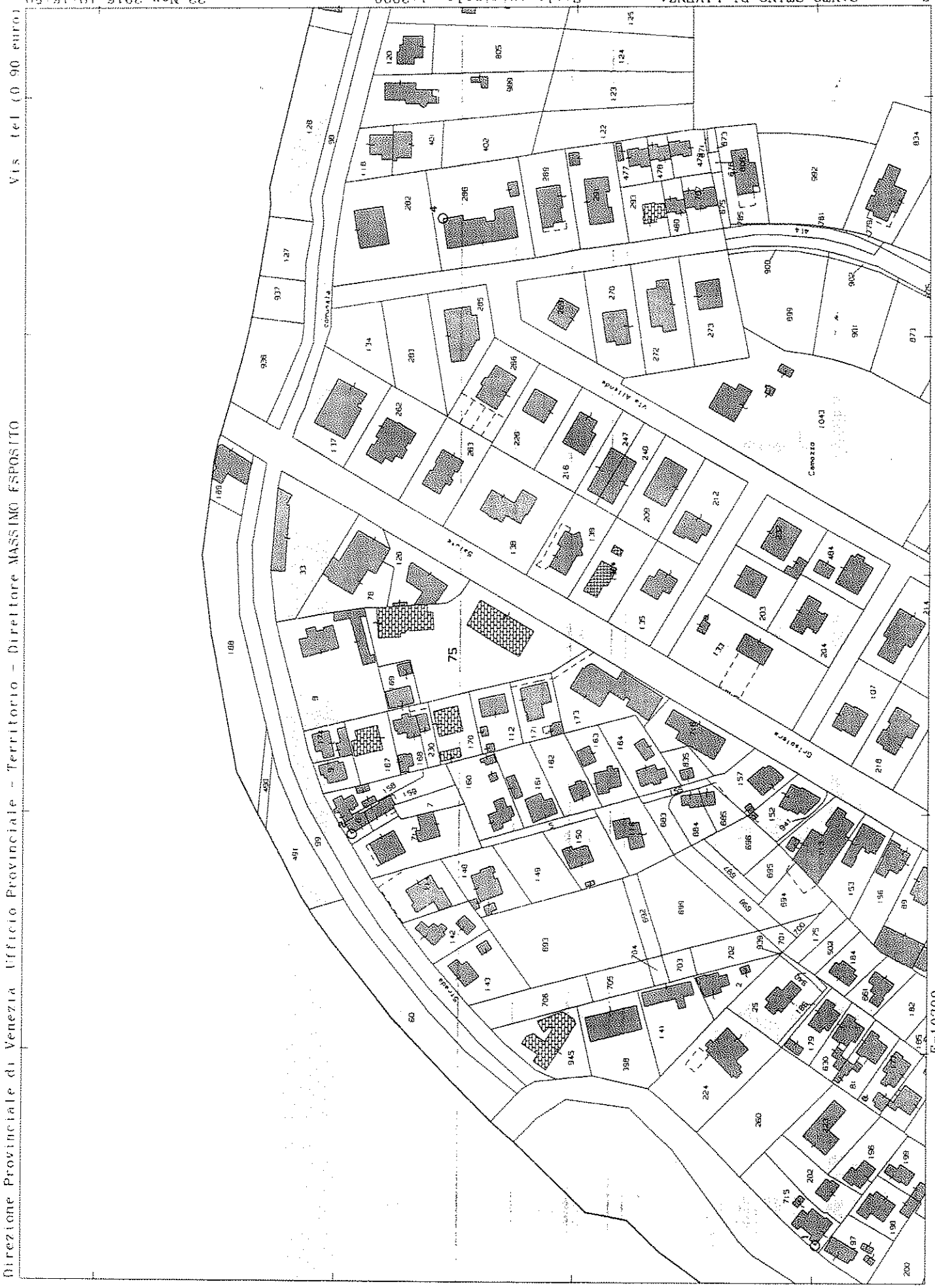
Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

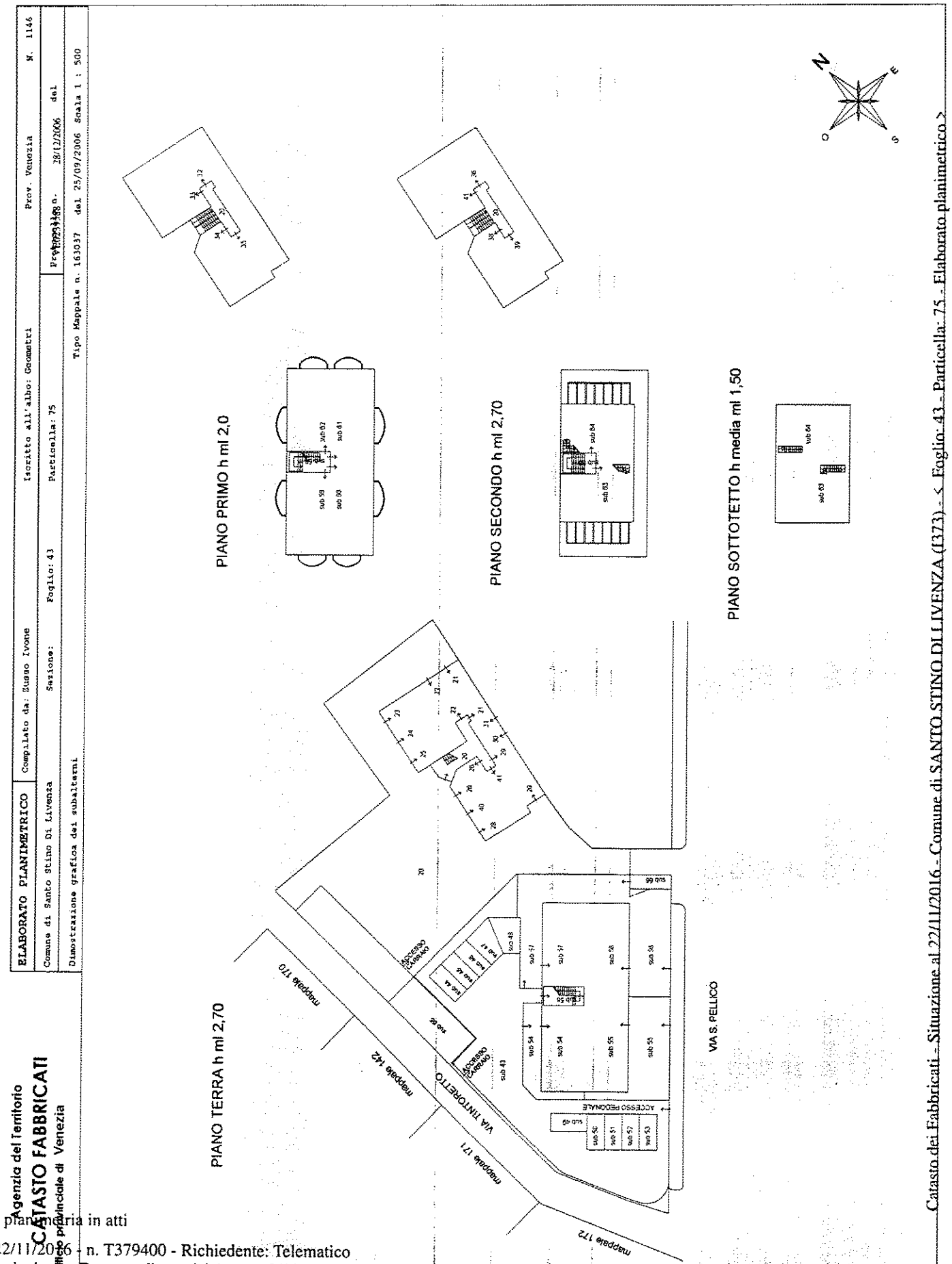
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA Gianluca Bubbola n. [redacted]

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Nov-2016 19:16:50
Prot. n. T337676/2016





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Elaborato planimetrico >

E.I. N° 219/15

ALLEGATO 1.0 - VISURE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Silvio Pellico civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 46

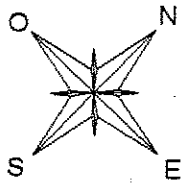
Compilata da:
Zusso Ivone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA h media ml. 2.35



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Subalterno: 46 >
VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2017 - n. T339593 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

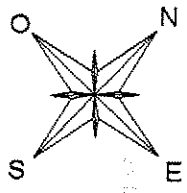
Via Silvio Pellico civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 47

Compilata da:
Zusso Ivone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA h media ml. 2.35



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Silvio Pellico civ. SNC

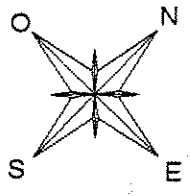
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 49

Compilata da:
Zusso Ivone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA h media ml. 2.35

POSTO AUTO COPERTO



Ultima planimetria in atti

E.I. N° 219/13

ALLEGATO 1.0 - VISURE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

Via Silvio Pellico civ. SNC

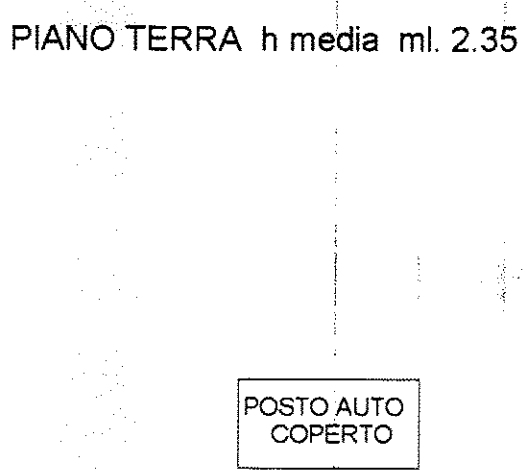
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 50

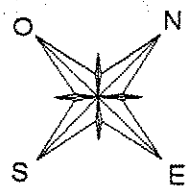
Compilata da:
Zusso Ivone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1:200





Ultima planimetria in atti

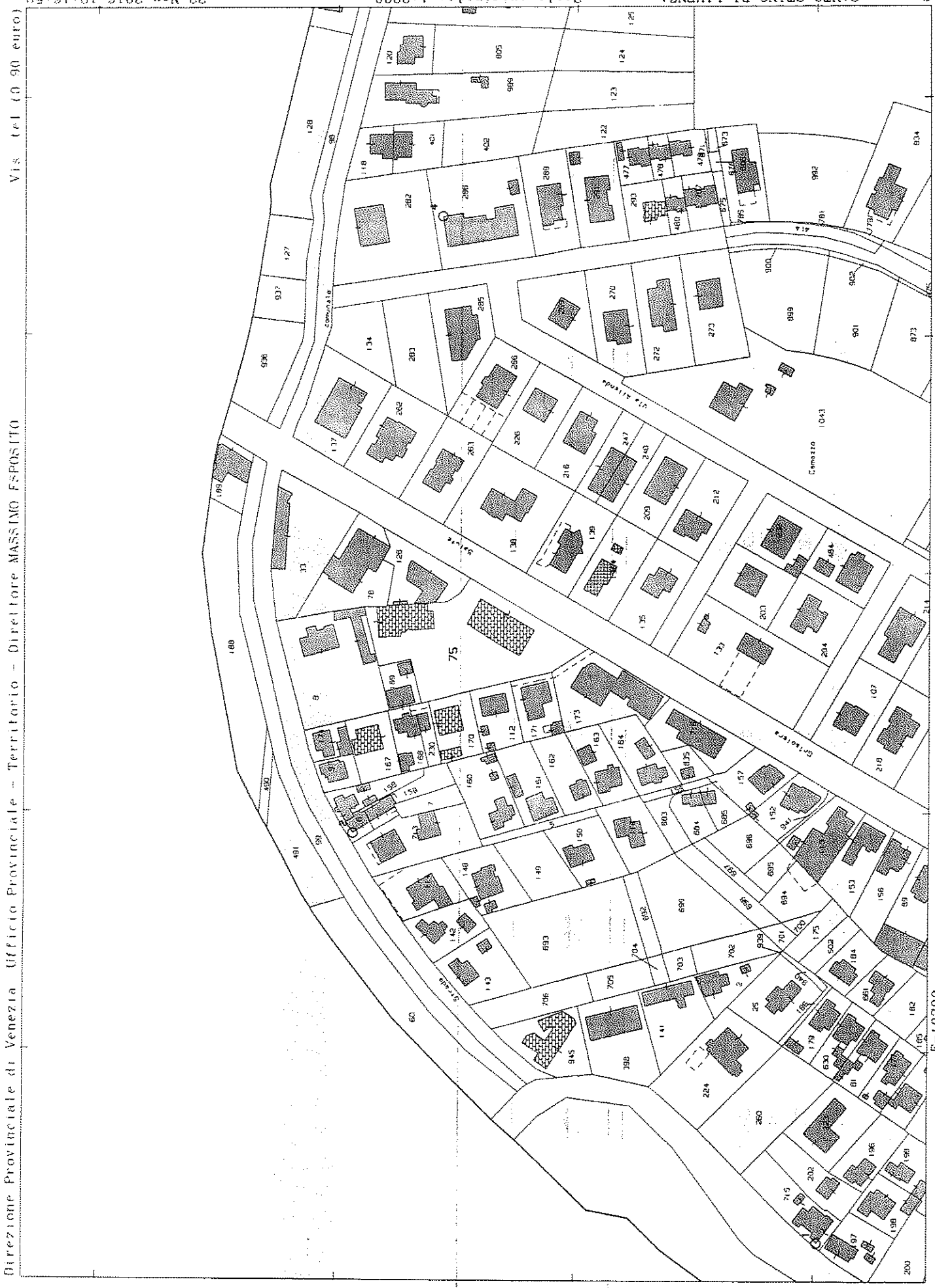
Data: 13/02/2017 - n. T339596 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Nov-2016 19:16:50
Prot. n. 1377676/2016



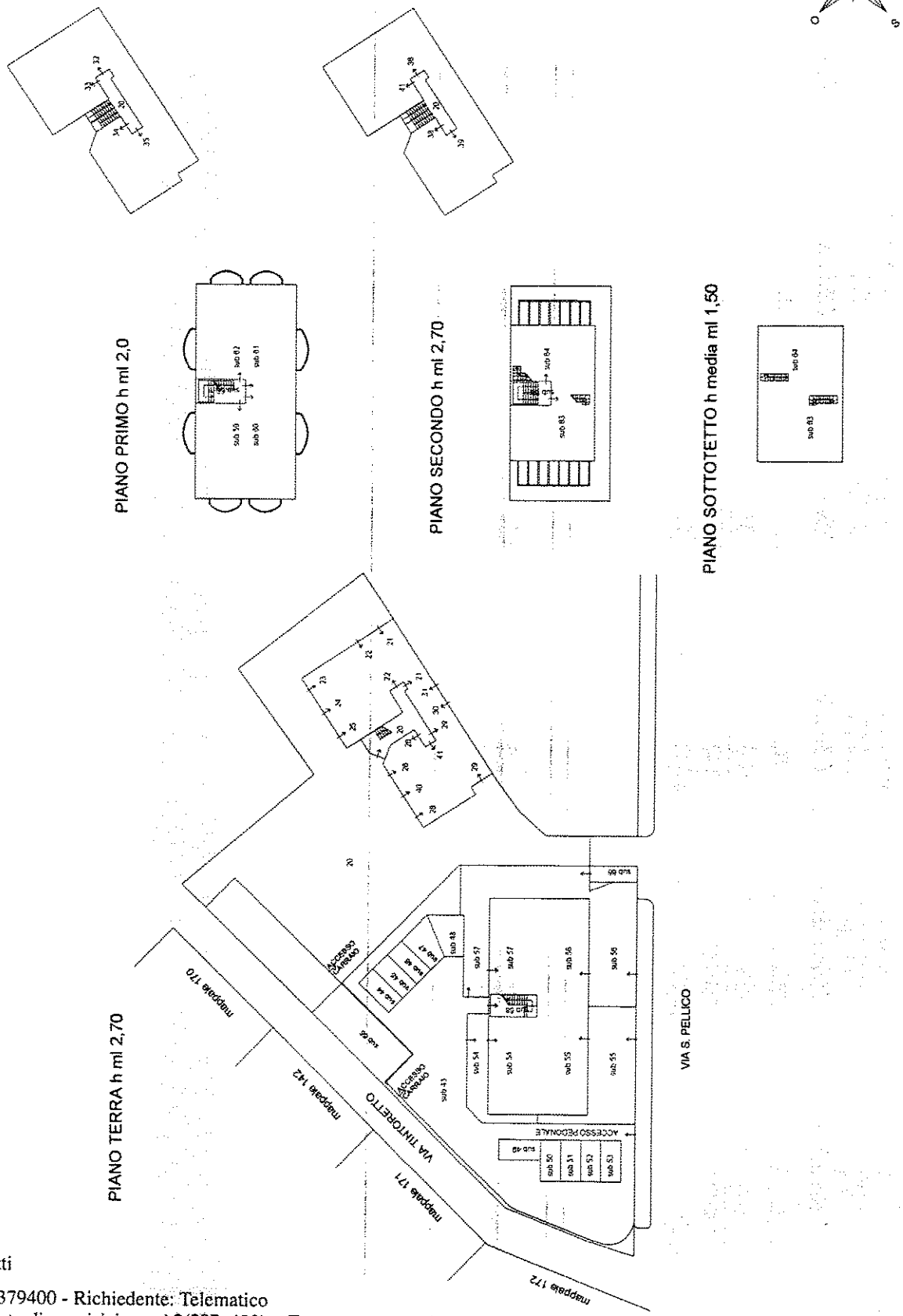
Vis. tel (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Zuppo Ivone | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Venezia | N. 1146

Comune di Santo Stino Di Livenza | Sezione: | Foglio: 43 | Particella: 75 | Protocollo n. | 28/12/2006 dal

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 163037 dal 25/09/2006 Scala 1 : 500



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

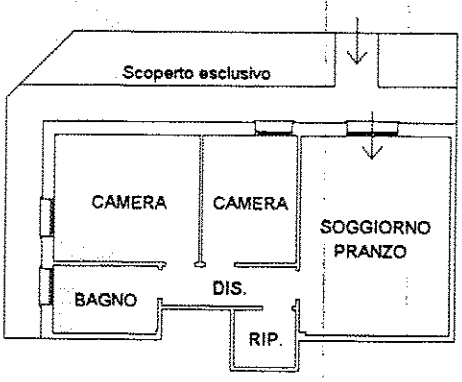
Via Silvio Pellico civ. SNC

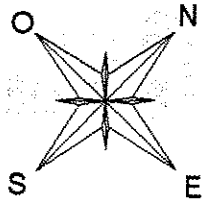
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 54

Compilata da:
Zusso Ivone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA h ml. 2.70





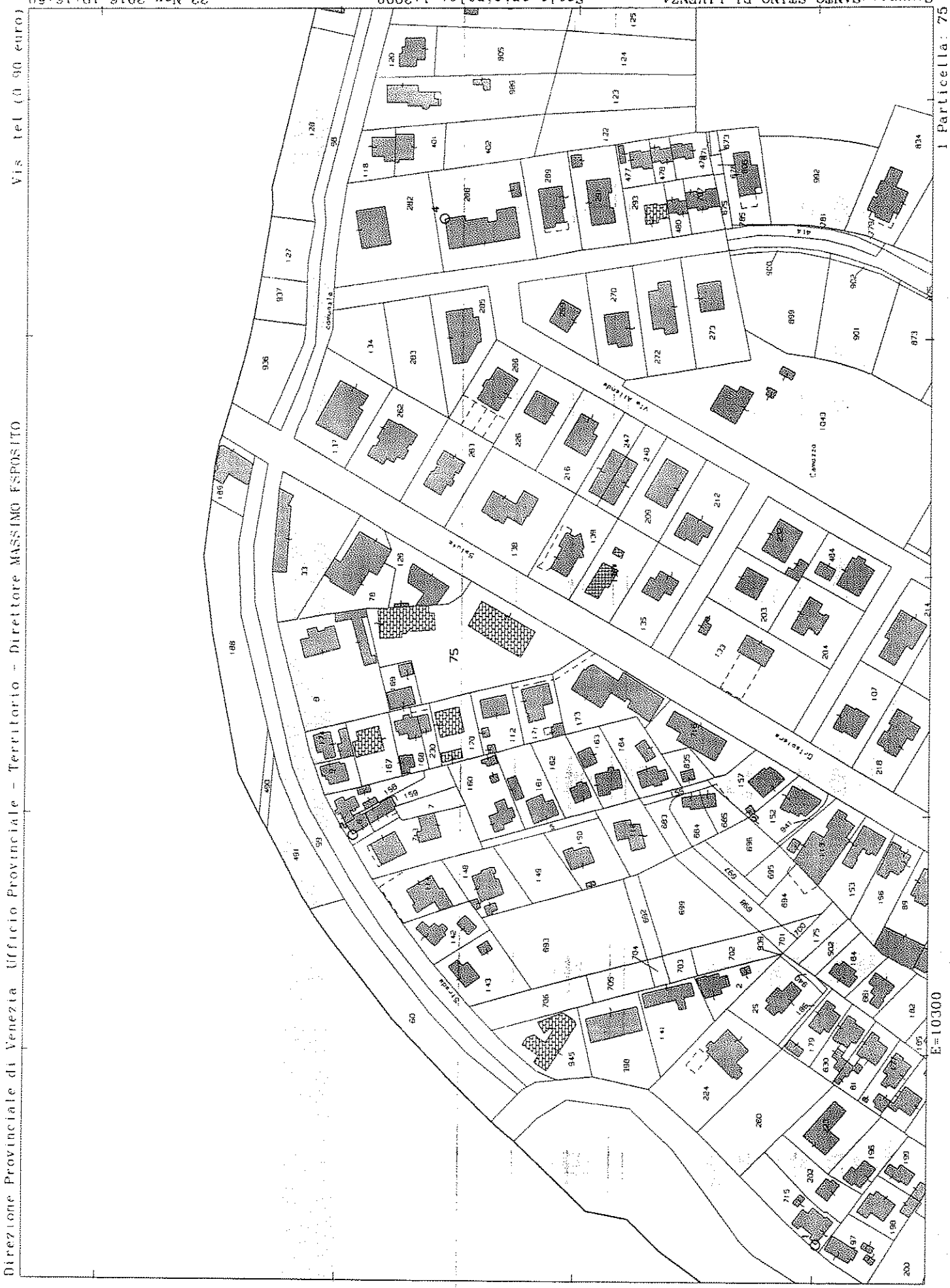
Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2017 - n. T339597 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Nov-2016 19:16:50
Prot. n. T377676/2016



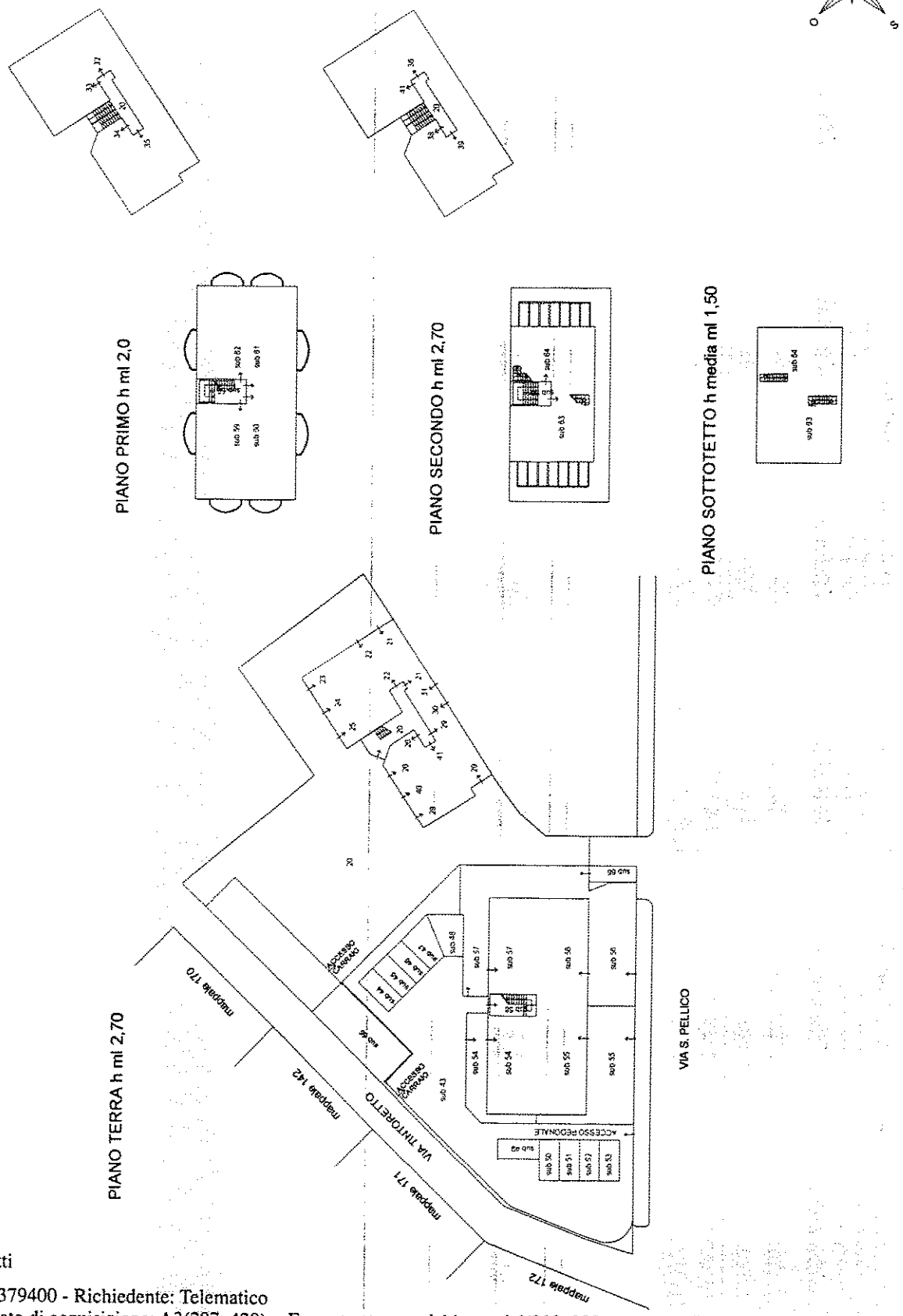
Vis tel (0 90 euro)

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Zusso Ivone | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Venezia | N. 1146

Comune di Santo Stino Di Livenza | Sezione: | Foglio: 43 | Particella: 75 | Protocollo n. [illegible] del 28/12/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 163037 del 25/09/2006 Scala 1 : 500



Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di Venezia
CATASTO FABBRICATI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

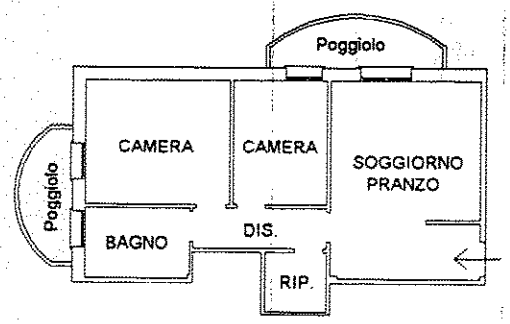
Via Silvio Pellico civ. SNC

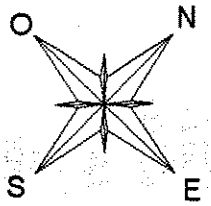
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 59

Compilata da:
Zusso Ivone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO h ml. 2.70





Ultima planimetria in atti

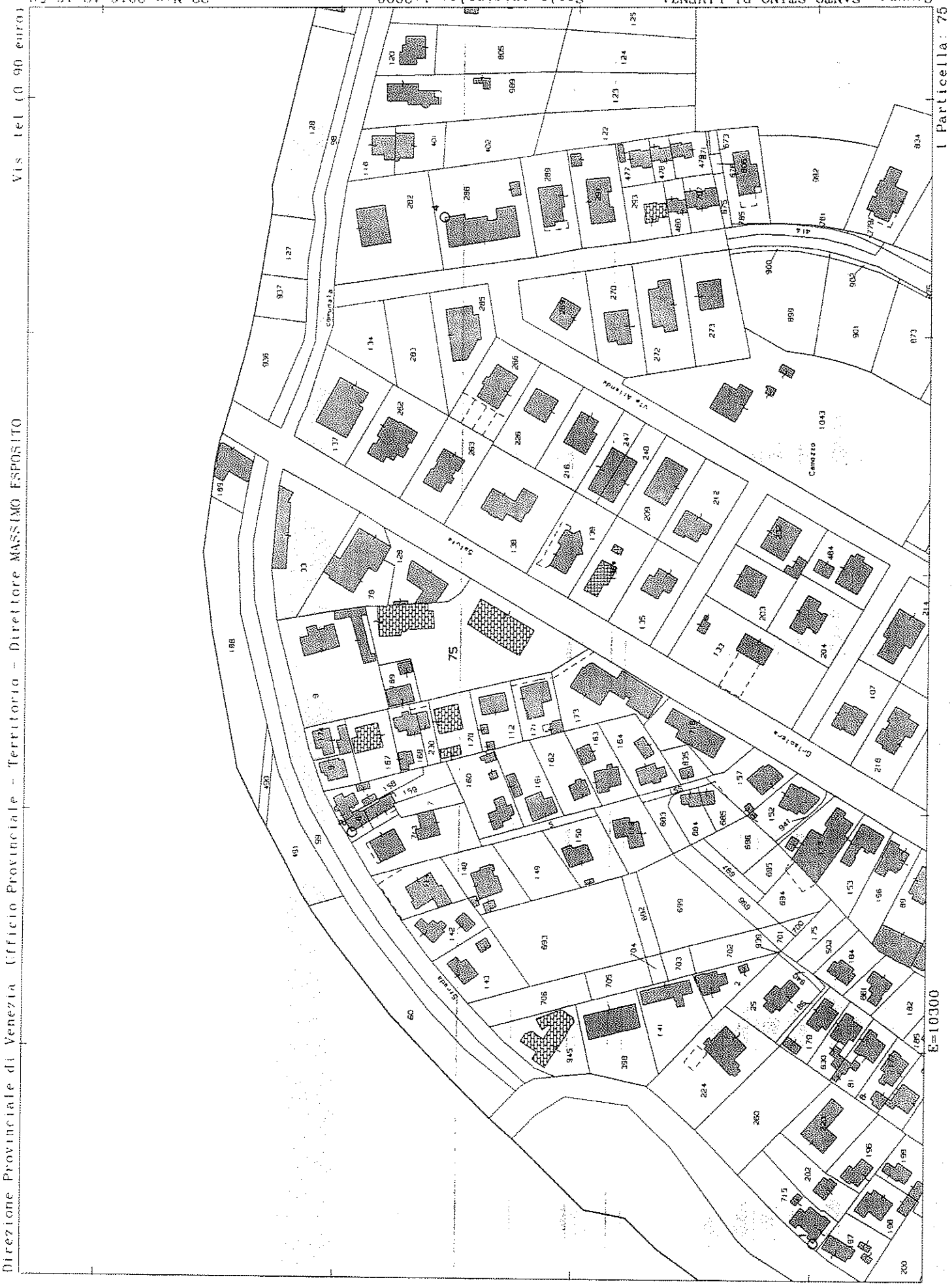
Data: 13/02/2017 - n. T339598 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

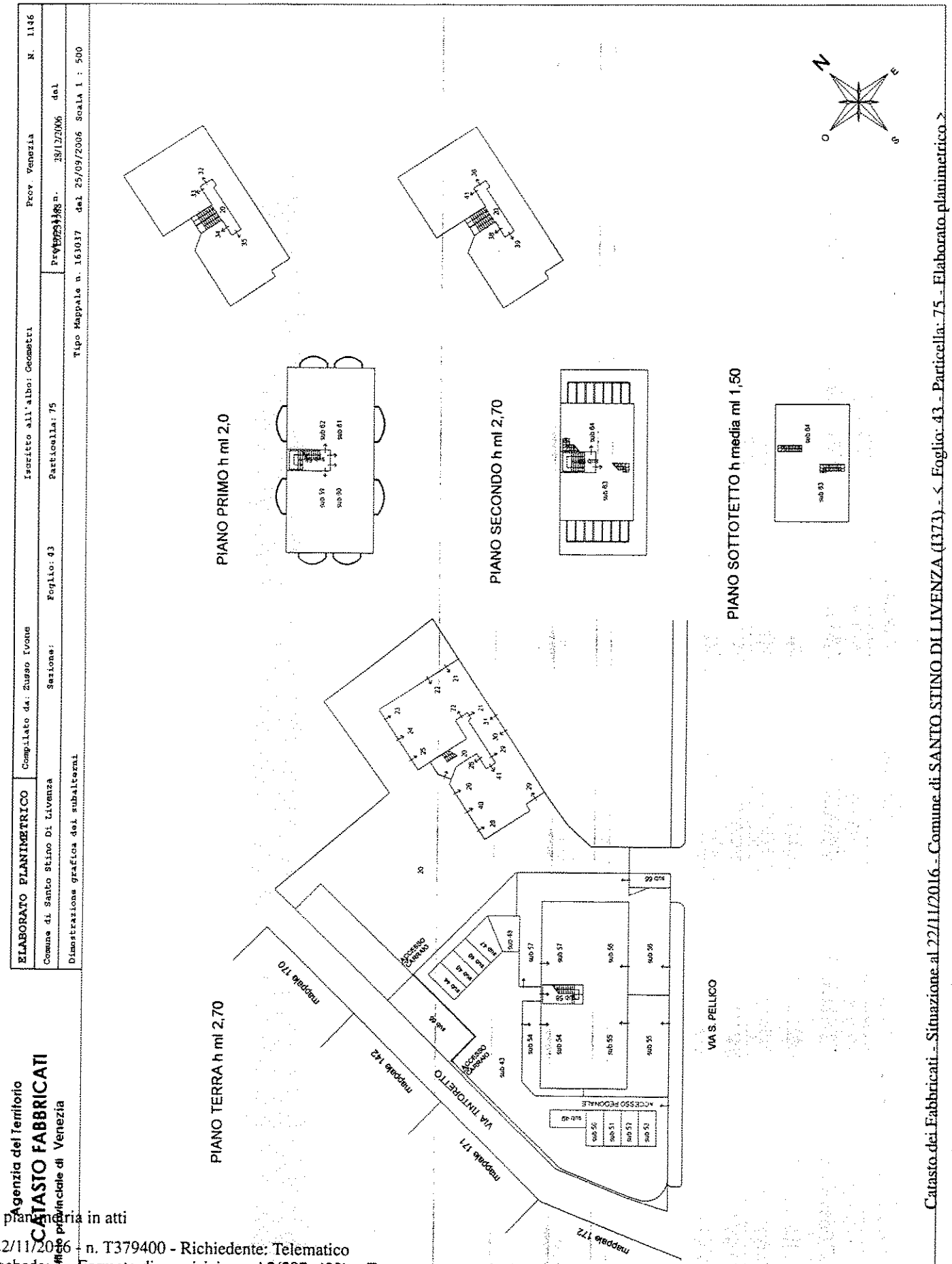
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2017 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Subalterno: 59 >
VIA SILVIO PELLICO SNC piano: 1;

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Nov-2016 19:16:50
Prot. n. T337676/2016





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

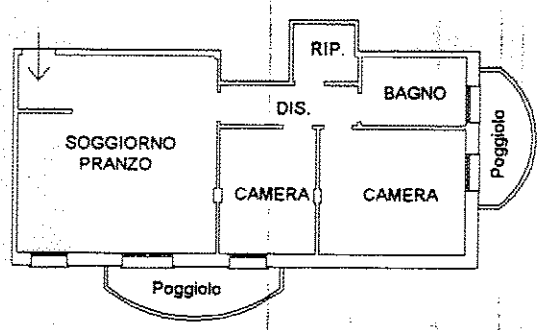
Via Silvio Pellico civ. SNC

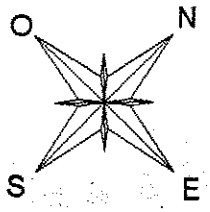
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 61

Compilata da:
Zusso Ivone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO h ml. 2.70





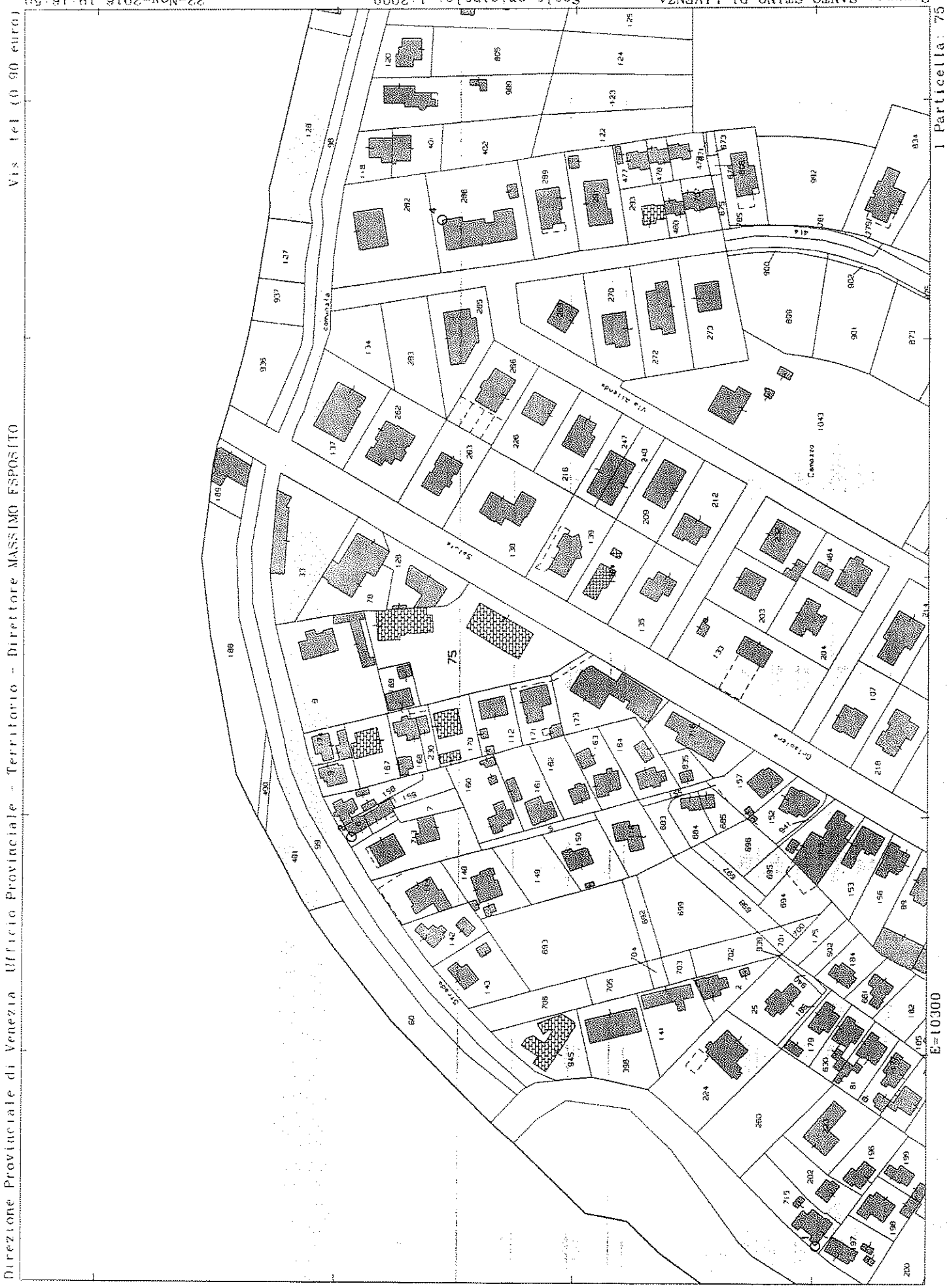
Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2017 - n. T354838 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune: SANTO STINO DI LIVENZA
Foglio: 43

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

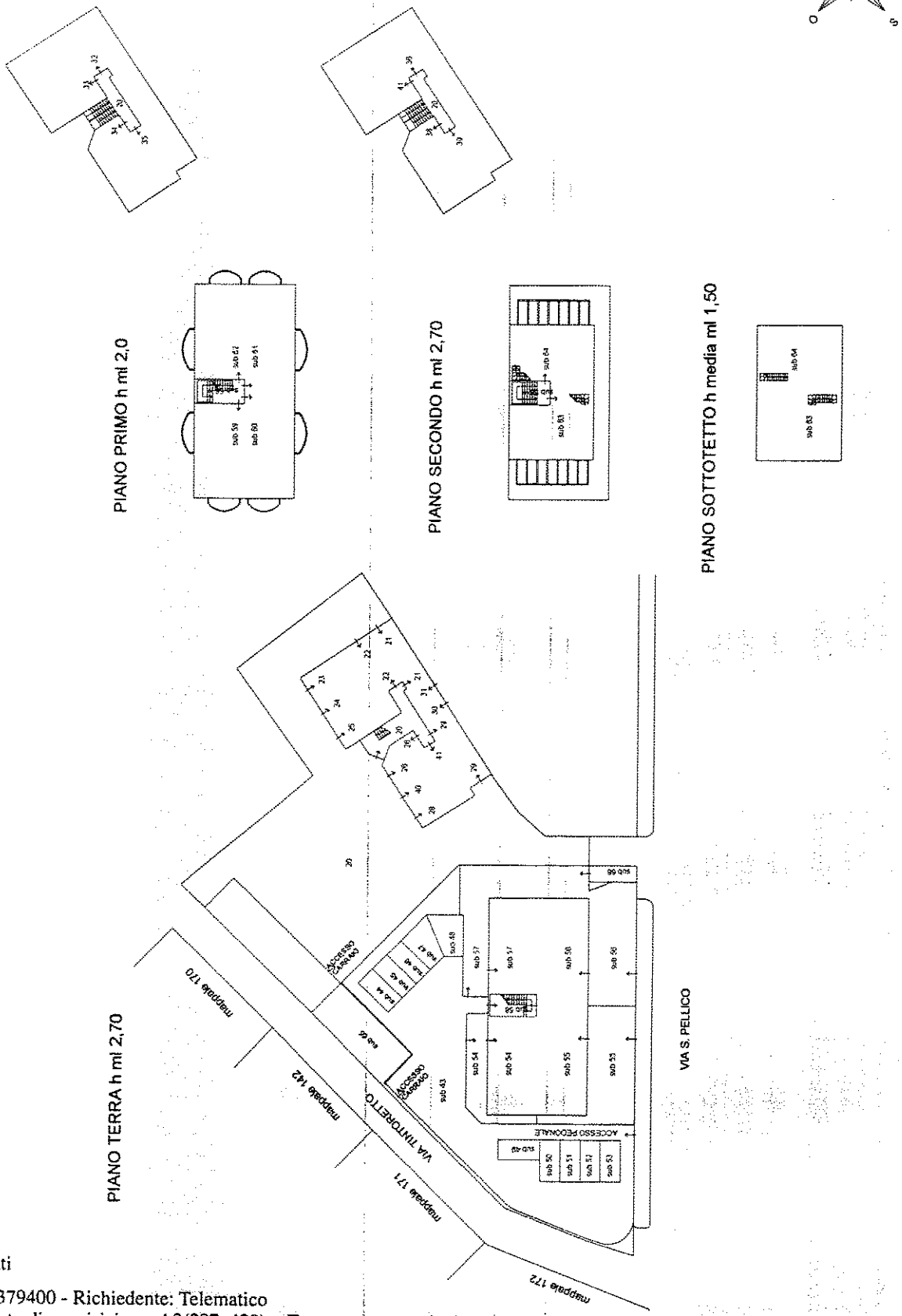
22-Nov-2016 19:16:50
Prot. n. T337676/2016



ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Russo Ivone | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Venezia | N. 1146

Comune di Santo Stino Di Livenza | Sezione: | Foglio: 43 | Particella: 75 | Protocollo n. [illegible] del 18/12/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 163037 del 25/09/2006 Scala 1 : 500



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di SANTO STINO DI LIVENZA (I373) - < Foglio: 43 - Particella: 75 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

E.I. N° 219/15

ALLEGATO 1.4 - VISURE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0239588 del 28/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santo Stino Di Livenza

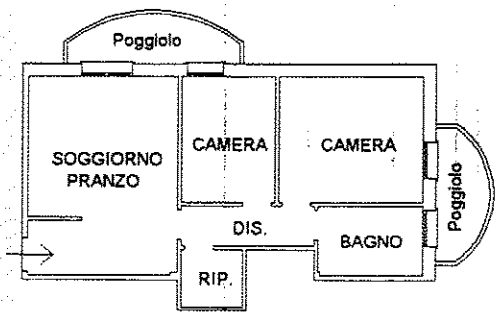
Via Silvio Pellico civ. SNC

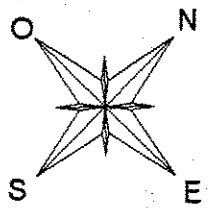
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 75
Subalterno: 62

Compilata da:
Zusso Ivone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1146

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO h ml. 2.70





Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2017 - n. T354840 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)