

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BPER BANCA S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **49/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Uffici e posti auto**

**Esperto alla stima:** Dr Agr. Angelo Farano  
**Codice fiscale:** FRNNGI65M11E946Q  
**Studio in:** VIA DELLA SORTITA 4 - 30175 Venezia  
**Email:** salinaro@yahoo.it  
**Pec:** angelo.farano@pec.epap.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via alipio cappelletto 6 - Mestre - Venezia (VE) - 30172

**Descrizione generica:** le proprietà oggetto di escucuzione sono rappresentate da una unità ad uso commerciale al primo piano di un edificio di tre piani fuori terra a cui si sommano due posti auto

**Identificativo Lotto:** 001 - Uffici e posti auto

**Corpo UFFICI E POSTI AUTO:** frazione: Mestre, via alipio cappelletto 6

**Quota e tipologia del diritto**

di

**Eventuali comproprietari:**

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BPER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 26597/4723

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo attiva a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 797.697,42; Importo capitale: € 398.848,71; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/09/2022 ai nn. 33450/5793

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/03/2024 ai nn. 9108/6743;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€365.559,00**  
cui si trova:



## Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni



- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



## Premessa

Trattasi di immobili ad uso attività commerciale posto nell'area compresa tra via Torino ed il tracciato ferroviario in Venezia località Mestre.



Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Mestre**  
via alipio cappelletto 6

### Lotto: 001 - Uffici e posti auto

#### Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**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**

#### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**



#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il quartiere nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione è posto a Mestre nella porzione di territorio compresa tra la linea ferroviaria e via Torino. Quest'ultima rappresenta l'arteria stradale di collegamento tra l'area che ospita principalmente attività commerciali, industriali e direzionali alla parte residenziale della terraferma veneziana. L'area è ben servita da un'ottima rete viaria dalla quale è possibile accedere oltre che alla rete viaria nazionale anche a quella autostradale. I collegamenti portuali e aereoportuale sono raggiungibili in meno di trenta minuti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale artigianale commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** servizi alle imprese (buona), tram (buona), ferrovia (ottima), piste ciclabili (buona), ospitalità alberghiera (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Padova-Treviso.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** tram e bus 300 metri, Ferrovia 300 metri, aeroporto 5 km, servizi di navigazione lagunari 2 km, tangenziale connessa con svincoli autostradali e p 1,5 km

**Identificativo corpo:** UFFICI E POSTI AUTO.



Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Mestre, via alipio cappelletto 6  
Fanno parte del corpo anche due posti auto rappresentati da n. 2 subalterni di cui uno di forma irregolare e posto adiacente al muro di cinta dell'area e quindi inutilizzabili come posto per un automobile

### Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 139, particella 2209, subalterno 5, indirizzo via cappelletto, piano primo, comune Venezia, categoria A/10, classe 1, consistenza 261, superficie 261, rendita € 3.080,67

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 112/2016)

Confini: l'immobile è posto al primo piano di un edificio di n. 4 piani fuori terra ovvero T-1-2-3

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 139, particella 2207, subalterno 30, indirizzo via cappelletto 6, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 34,60

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 112/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/18 del comune di Venezia sezione Mestre; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 139, particella 2207, subalterno 31, indirizzo via cappelletto 6, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 34,60

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 112/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/18 del comune di Venezia sezione Mestre; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità immobiliare sub 5 pur coerente per quanto riguarda la Superficie esterna lorda (SEL) presenta una distribuzione della superficie interna molto diversa da quella riportata nella planimetria catastale pertanto necessita un suo aggiornamento

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

aggiornamento della planimetria catastale del sub 5 attraverso intervento di un tecnico

abilitato: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'analisi della conformità edilizia eseguita dal ctu nominato esperto alla stima dei beni non ha prodotto alcun risultato. L'accesso agli atti eseguito dal CTU presso Comune di Venezia ha dato risultato nullo in quanto non è stato possibile reperire pratiche edilizie che riguardassero le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Non è stato rinvenuto il progetto esecutivo approvato dal Comune di Venezia sulla base del quale fu rilasciato il permesso di costruzione dell'intero stabile.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti il ctu si è recato presso Archivio Generale del Comune di Venezia in via Pertini dove il personale addetto ha offerto allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

2717/2012

1326/2012

1349/2000

2007-XIII 1/1 1655

6559/2013

2130/2013

5009/2013

2559/2013

Le pratiche estratte ed offerte allo studio del ctu riguardavano immobili di proprietà di terzi.

A seguito di una ricerca più puntuale sono state rinvenute altre due pratiche ovvero 1083/84 corrispondente alla pratica di richiesta di permesso di costruire e successiva variante ovvero 579/88 mancante di tutti gli elaborati grafici di progetto esecutivo autorizzati dal comune e:

Unico elemento documentale rinvenuto in uno dei fascicoli visionati relativo proprietà di terzi è il certificato di agibilità dell'immobile (vedasi allegati 4 e 9 del presente lavoro peritale).

Successivamente, in data 19/11/2024 a seguito comunicazione pervenuta allo scrivente da parte degli uffici Edilizia Privata del Comune di Venezia circa il ritrovamento di alcuni fascicoli inizialmente dichiarati dispersi il ctu ha eseguito un supplemento di indagini sulle pratiche rinvenute estraendone i documenti necessari a dare completezza al lavoro di "due diligence" (vedi allegato 11). Le pratiche rinvenute e controllate dal ctu sono le seguenti:

- 2013.XII/2/6.626 - 4927/02 - 2521/07 - 5225/10 - 4216/13 - 2007.XII/2/6.250 - 2007.XII/2/6.508

- 60200/0/V - 873/896 - 1014/87 - 7094/89





4.1.2 **Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.
<b>Zona omogenea:</b>	è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008 come "Area non pianificata ai se
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 38-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



### Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICI E POSTI AUTO

L'unità immobiliare principale è costituita dall'intera superficie del piano primo di uno stabile di 4 piani fuori terra. Quest'ultimo è in ottimo stato di conservazione in quanto oggetto di interventi di restauro della parte esterna ed interna delle singole unità. Il distributivo interno del sub 5 è stato realizzato di recente per operare nel modo ritenuto più efficace esso conta oltre 10 vani molti di essi adibiti ad uffici, sale riunioni. Completano il distributivo interno una zona di servizi igienici corridoi e disimpegni. Il distributivo interno non è ordinario rispetto alla maggior parte degli immobili simili ed è quindi necessario una sua trasformazione più o meno importante da parte del potenziale nuovo acquirente. Completano la dotazione immobiliare due posti auto posti al piano stradale ai quali si accede da un cancello carraio automatizzato. Di questi due posti auto costituenti due subalterni uno è adiacente al muro di cinta ed ha una forma non regolare e perciò utilizzabile per il parcheggio di mezzi a due ruote ma non di automobile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **261,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di via Cappelletto; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili oggetto di stima è in buono stato di conservazione, non mostra segni di ammaloramento delle parti esterne, le parti comune interne sono anch'esso in ottimo stato manutentivo e costituito da materiali di buona qualità.

##### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>una-due-tre ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>



Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi in porfido (opus incertum) nella parte antistante l'ingresso e perimetrale all'intero perim</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>a tre ante di cui una a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b>
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>mono split</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>non verificabile per assenza di fornitura di corrente elettrica</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>



Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLO DELLA CONSISTENZA Il CTU a seguito di un rilievo planimetrico dei beni e restituzione grafica dello stesso ha provveduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare costituente il Lotto Unico. I conteggi in forma analitica sono riportati nella Tabella n. 1 della sezione valorizzazione "Superfici interne nette, superfici esterne lorde e superfici commerciali lorde – Lotto Unico oggetto di esecuzione" Per la valutazione si è fatto ricorso al parametro tecnico della superficie commerciale, intendendo per la stessa quella dell'intera unità, al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con eventuali altre unità immobiliari e applicando opportuni coefficienti di riduzione per le superfici accessorie (poggiolo, posto auto). I coefficienti utilizzati sono rapporti mercantili ovvero rappresentano il rapporto tra il valore di mercato delle superfici accessorie rispetto al valore delle superfici principali, nella fattispecie per soggiorno camere bagni e disimpegni coefficiente 1, posto auto esterno numerato e di proprietà 0.5, .

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento	237	261,00	1,04	270,92	€ 1.500,00
			<b>261,00</b>		<b>270,92</b>	

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/11/2003 al 05/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCIANO ERNESTO, in data 20/11/2003, ai nn. 30343/9835; trascritto a VENEZIA, in data 25/11/2003, ai nn. 44515/28175.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/07/2005 al 04/05/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCIANO ERNESTO, in data 05/07/2005, ai nn. 32545/10971; trascritto a VENEZIA, in data 06/07/2005, ai nn. 29240/17271.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/12/2008 al . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO BANDIERAMONTE STEFANO, in data 03/12/2008, ai nn. 66032; trascritto a VENEZIA, in data 16/12/2008, ai nn. 44792/27105.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/05/2016 al 24/07/2018 . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di NOTAIO MISTRETTA MARIO, in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 11/05/2016, ai nn. 14455/9827.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROLANDO LAURA, in data 24/07/2018, ai nn. 8025/6599; trascritto a VENEZIA, in data 01/08/2018, ai nn. 26595/18259.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/07/2018 al 22/10/2024 . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 01/08/2018, ai nn. 26592/18257.

**Identificativo corpo: UFFICI E POSTI AUTO**Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via alipio cappelletto 6 **Libero****Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

## 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BPER BANCA S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 26597/4723

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo attiva a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione contro [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: € 797.697,42; Importo capitale: € 398.848,71 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/09/2022 ai nn. 33450/5793

### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/03/2024 ai nn. 9108/6743;

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 600.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non vi sono delibere assunte in precedenza per interventi e/o lavori straordinari, pertanto non vi sono quote scadute a carico dell'esecutato: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** L'importo totale delle spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni, in capo all'esecutato, ammonta a € 3.442,97 così costituito: rate scadute insolte a preventivo per la gestione ordinaria es. 01/07/2023 –



30/06/2024 (1<sup>^</sup>2<sup>^</sup>3<sup>^</sup> e 4<sup>^</sup> rata per l'importo di € 2.295,31 (escluso il saldo della gestione precedente di € 7.055,51) + 1<sup>^</sup>- 2<sup>^</sup> rata Anticipazioni es. 01/07/2024- 30/06/2025 per € 1.147,66 come da Prospetto Scadenze e Rate e relativo tabellone di riparto preventivo es. 23/24 vedasi allegato 7 alla presente perizia

**Millesimi di proprietà:** i millesimi di proprietà generale e proprietà comune delle predette unità immobiliari sono i seguenti: sub 5: 235,94 millesimi - sub 30: 4,5 millesimi - sub 31: 4,5 millesimi totale millesimi 244,94

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - esiste una rampa di scale che impedisce la fruizione dell'ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Stima diretta sintetica monoparametrica per la ricerca del valore di mercato

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari operanti in zona;

Per la stima del bene, in accordo con quanto previsto dagli IVS si è proceduto con una approfondita ricerca di mercato utilizzando come unica fonte dei prezzi di compravendita la CC.RR.II di Venezia. Noti gli immobili simili a quello oggetto di stima compraventuti di recente sono stati ottenuti i contratti di compravendita di essi ed operata una scelta di quelli utilizzabili per la costituzione del campione di beni simili, utili alla stima del valore di mercato all'attualità .

### 8.3. Valutazione corpi:

#### UFFICI E POSTI AUTO. Uffici e studi privati [A10]

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono inserite in un fabbricato il cui stato manutentivo, alla data dei sopralluoghi, eseguiti nel periodo settembre-ottobre 2024 appariva ordinario, per fabbricati della stessa epoca costruttiva ovvero seconda metà degli anni 80.

Il lotto oggetto di stima è costituito di una unità immobiliare principale costituente l'intera superficie del primo piano di un fabbricato di 4 piani fuori terra e da due posti auto posti al piano stradale. Il corpo di fabbrica di cui il lotto di vendita si compone è stato realizzato nella seconda metà degli anni ottanta ma è stato sottoposto a successivi interventi di ristrutturazione e pertanto le rifiniture e lo stato generale dell'unità principale soddisfa le odierne richieste da parte degli operatori economici interessati ad una destinazione terziario-direzionale.

La superficie interna netta dell'unità principale ha uno sviluppo complessivo pari a mq 237 mq a cui si aggiungono due posti auto della superficie complessiva di 20 mq complessivi utili



però al parcheggio di una sola autovettura e un mezzo a due ruote. La superficie commerciale lorda del lotto unico di vendita è risultata pari a complessivi 271 mq.

Considerando le caratteristiche in grado di influire sul valore, ovvero posizione, distributivo interno degli spazi, numero di vani, dimensione complessiva, qualità di materiali e degli impianti la ricerca dei comparabili è stata eseguita considerando il segmento di mercato immobiliare di competenza ovvero unità immobiliari di dimensioni superiori a 100 mq compravenduti di recente nella zona in cui è inserito il bene oggetto di stima.

#### **VALORE DI MERCATO DEL BENE CORRISPONDENTE AL LOTTO DI VENDITA**

Il mercato immobiliare della terraferma veneziane prossima a via Torino risulta vivace in quanto il numero di scambi eseguiti in zona nell'ultimo anno risulta abbastanza elevato, cioè nonostante la ricerca dei beni simili ha fatto registrare difficoltà elevata, poiché la maggior parte degli immobili compravenduti sembra avere dimensione modesta o molto superiore a quella del bene oggetto di stima.

La presenza di beni simili compravenduti in un arco di tempo ristretto (anno 2024) ha consentito la ricerca del valore di mercato attraverso procedimento diretto sintetico-comparativo di tipo mono-parametrico per la stima del Valore di mercato dell'unità immobiliare con caratteristiche considerate ordinarie per il mercato di riferimento.

E' stata eseguita un'approfondita ricerca di mercato che ha portato alla costituzione di un campione di beni simili, compravenduti in tempi recenti.

Le fonti di informazioni utili sono state ottenute da:

- a) operatori immobiliari operanti in zona (agenzie immobiliari)
- b) uffici notarili
- c) banche dati disponibili in rete

La stima è stata infine eseguita utilizzando un campione di beni simili di cui si conoscono prezzi reali di compravendita (vedi copia dei contratti di compravendita) estratti dai registri della CC.RR.II di Venezia.

Il CTU dopo aver eseguito le verifiche di conformità e realizzato un rilievo planimetrico dell'unità immobiliare ha provveduto al calcolo delle superfici.

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici debbano essere rilevate al fine di una buona descrizione del distributivo interno e infine poter individuare il campione di beni simili. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie (S2) di un immobile ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Nel caso di unità immobiliari ricomprese in un condominio è utile anche considerare i millesimi di proprietà generale ed i millesimi di parte comune.





Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL) dalla quale si può ottenere la superficie Commerciale lorda (SCL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

i pilastri/colonne interne;

lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per la valutazione si è fatto ricorso al parametro tecnico della **Superficie Commerciale Lorda (SCL)**, intendendo per la stessa quella dell'intero lotto di vendita comprensivo di unità abitativa ed autorimessa, al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con eventuali altre unità immobiliari e applicando opportuni coefficienti per le superfici secondarie ed accessorie.

I coefficienti utilizzati sono rapporti mercantili, ovvero rappresentano il rapporto tra il valore di mercato delle superfici accessorie rispetto al valore delle superfici principali, nella fattispecie per soggiorno camere bagni e disimpegni coefficiente utilizzato è pari ad 1, mentre per per l'autorimessa è pari a 0,5,. I conteggi in forma analitica relativi ai fabbricati sono riportati nelle tabella 1 seguente.

**Tab. n. 1 Superfici interne nette, superfici esterne lorde e superfici commerciali lorde –  
Lotto Unico oggetto di esecuzione**

DISTRIBUTIVO SUPERFICI LOTTO DI VENDITA (Abitazione e posti auto)						
Piano	Vano	SIN (mq)	SEL (mq)	SCL (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
<b>Superfici principali</b>						
1	UFFICIO 1	24,30	26,73	26,73	2,80	68,04
1	UFFICIO 2	27,00	29,70	29,70	2,80	75,60
1	UFFICIO 3	13,31	14,64	14,64	2,80	37,27
1	CED	6,00	6,60	6,60	2,80	16,80
1	UFFICIO 4	23,24	25,56	25,56	2,80	65,07



1	SALA RIUNIONI	14,40	15,84	15,84	2,80	40,32
1	UFFICIO 5	22,00	24,20	24,20	2,80	61,60
1	UFFICIO 6	14,00	15,40	15,40	2,80	39,20
1	UFFICIO 7	28,29	31,12	31,12	2,80	79,21
1	UFFICIO 8	10,35	11,39	11,39	2,80	28,98
1	DISIMPEGNO 1	16,71	18,38	18,38	2,80	46,79
1	DISIMPEGNO 2	9,84	10,82	10,82	2,80	27,55
1	DISIMPEGNO 3	14,00	15,40	15,40	2,80	39,20
1	SERVIZI IGIENICI	13,65	15,02	15,02	2,80	38,22
<b>Complessivi superfici principali</b>		<b>237,09</b>	<b>260,80</b>	<b>260,80</b>		<b>512,09</b>
<b>Superfici accessorie</b>						
T	POSTO AUTO SUB 30	20,67	10,00	5,00		0,00
T	POSTO AUTO SUB 31	22,00	10,00	5,00		0,00
<b>Totale superfici accessorie</b>		<b>279,76</b>	<b>280,80</b>	<b>270,80</b>		<b>512,09</b>

Effettuate le misurazioni delle superfici, eseguite le ricerche di mercato e realizzato il campione di riferimento, la stima del valore delle due unità immobiliari (unità immobiliare e posti auto) è stato ottenuto attraverso la successione ordinata delle seguenti fasi operative:

- a) ricerca del valore ordinario;
- b) correzione del valore ordinario in riferimento alle caratteristiche differenziali del bene rispetto al campione, non quantificabili direttamente in denaro;
- c) aggiunte e detrazioni per le caratteristiche differenziali del bene rispetto al campione, quantificabili direttamente in denaro.

La prima delle tre fasi come da prassi estimativa nota agli operatori prevede l'applicazione della seguente formula:

$$V_x : p_x = \text{Somma P} : \text{Somma p}$$

Dove:

$V_x$  = Valore del bene oggetto di stima

$p_x$  = parametro di stima (Superficie commerciale lorda in mq)

Somma P = sommatoria dei prezzi di compravendita recenti di beni simili a quello oggetto di stima

Somma p = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

Pertanto:

$$V_x = \text{Somma P} / \text{Somma p} * p_x$$

Le successive due fasi che nel rispetto della prassi estimativa eseguite nell'ordine con il quale sono state enunciate, corrispondono ad "adattamenti al Valore Ordinario" di semplice applicazione e che per questo non abbisognano di particolare esplicazioni.



Tabella n. 2 Comparabili di beni simili

COMPARABILI							
n	Descrizione	Data compravendita	Consistenza Immobile principale (mq)	Accessori	SCL	Prezzo	prezzo medio unitario (€/mq)
1	21194.1/2024 Ufficio privato o studio professionale Viale (mestre) ANCONA, VENEZIA	30/07/2024	174	2 posti auto da 12,5 mq	186,5	540.000,00	2.895,44
2	16626.1/2024 Ufficio privato o studio professionale Viale (mestre) ANCONA, VENEZIA	30/07/2024	322	5 posti auto da 13 mq	354,5	632.000,00	1.782,79
3	11104.1/2024 Ufficio privato o studio professionale Corso (mestre) DEL POPOLO,	30/04/2024	116	mancante	116	100.000,00	862,07
4	29595.1/2022 Ufficio privato o studio professionale Via (mestre) TORINO, VENEZIA	20/10/2022	260	3 posti auto	243	320.000,00	1.316,87
5	06589.1/2024 Ufficio privato o studio professionale Via (mestre) TORINO, VENEZIA	12/03/2024	323	3 posti auto	313	300.000,00	958,47
6	24522.1/2024 Ufficio privato o studio professionale Vicolo (mestre) RENATO FUCINI, 14	25/07/2024	128	mancante	116	80.000,00	689,66



Da una analisi dettagliata sono stati scartati 3 dei 6 comparabili riportati nella tabella.

Il valore di mercato è stato determinato considerando i comparabili nn. 2-4-5 della tabella n 2 sopra riportata, con un valore complessivo dei beni simili pari ad € 1.252.000,00 ed una superficie totale dei beni simili pari a complessivi mq 910,50.

Il valore emergente dal campione di beni simili (valore ordinario) è quindi pari a:

$$V_{\text{ordinario}} = \text{Somma P} / \text{Somma p} * px$$

$$V_{\text{ordinario}} = \text{Somma P} / \text{Somma p} * \text{Superficie commerciale lorda}$$

Il campione rappresentativo costituito da beni simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche ha originato un valore medio unitario pari ad €/mq 1.375,00

Pertanto il Valore di mercato del bene oggetto di stima è così determinato

$$V_{\text{ordinario}} = \text{€/m}^2 \text{ 1.375,00} * 271,00 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{ordinario}} = \text{€ 372.625,00}$$

I beni costituenti il campione di riferimento non sono tra loro del tutto simili ma le differenze esistenti fra loro risulta trovare giustificazione nel prezzo di compravendita generando un effetto compensativo in modo che il costruito costituito dal campione può ritenersi simile al bene oggetto di stima.

Pertanto il valore di mercato dei beni costituenti il corpo unico di vendita è pari al Valore medio ordinario sopra riportato.

**Valore di mercato corpo unico di vendita = € 372.625,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	270,92	€ 1.500,00	€ 406.380,00
Valore corpo			€ 372.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 372.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 372.625,00
Valore di stima			€ 372.625,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UFFICI POSTI AUTO	Uffici e studi privati [A10]	270,92	€ 372.625,00	€ 372.625,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.443,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: il corpo unico di vendita è indivisibile	



Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### UFFICI E POSTI AUTO

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo	€ 2.088,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.123,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: **€ 365.559,00**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo corpo: UFFICI E POSTI AUTO**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: L'INTERO EDIFICIO E CLASSIFICATO IN CLASSE ENERGETICA D

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il corpo unico di vendita è indivisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

ELENCO ALLEGATI PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO DI VENDITA

- 01 Visure catastali, estratto foglio di mappa planimetrie catastale
- 02 Certificato di Destinazione Urbanistica, PRG
- 03 Ispezioni ipotecarie trascrizioni e iscrizioni
- 04 Accesso atti Comune di Venezia
- 05 Rilievo fotografico immobile oggetto di esecuzione
- 06 Schede comparabili, planimetrie e atti compravendita
- 07 Millesimi di proprietà generale e spese insolute

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Pag. 21

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** L'esecutato è persona giuridica e soggetto passivo iva pertanto la vendita sarà assoggettata all' imposta sul valore aggiunto (IVA)

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Uffici e posti auto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo UFFICI E POSTI AUTO:</b> di
Identificativo catastale	<p><b>Corpo UFFICI E POSTI AUTO:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 139, particella 2209, subalterno 5, indirizzo via cappelletto, piano primo, comune Venezia, categoria A/10, classe 1, consistenza 261, superficie 261, rendita € 3.080,67</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 139, particella 2207, subalterno 30, indirizzo via cappelletto 6, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 34,60</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 139, particella 2207, subalterno 31, indirizzo via cappelletto 6, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 34,60</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>365.559,00€</b>

Data generazione:  
21-11-2024 09:11

L'Esperto alla stima  
**Dr Agr. Angelo Farano**


