Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI Banca MPS Spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **413/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2020 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Ufficio, magazzino e posto auto.
Lotto 002 - Ufficio e garage.

Esperto alla stima: Arch. Antonella Celegon
Codice fiscale: CLGNNL65T63L736M
Studio in: Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre
Telefono: 0415040775
Fax: 0415040775
Email: antocele@libero.it
Pec: antonella.celegon@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Chioggia (VE) - Sottomarina - 30015 - Viale Mediterraneo n° 390 - Via Girolamo Vianelli

Descrizione generica: Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia è situato in zona centrale.
Il Lotto 001 è composto da un ufficio, un magazzino ed un posto auto scoperto.
Il lotto 002 è composto da un ufficio ed un garage.

Identificativo Lotto: 001 - Ufficio, magazzino e posto auto scoperto.

Corpo Ufficio: Chioggia - Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390 – Via Vianelli
Quota e tipologia del diritto
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gravami e Oneri
- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted]
Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.

Corpo Magazzino: Chioggia - Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390
Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted] ne; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.

Corpo <u>Posto auto scoperto</u>: Chioggia - Sottomarina, Via Girolamo Vianelli snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**<u>€ 622.155,00</u>**
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**<u>€ 602.249,00</u>**

Identificativo Lotto: 002 - Ufficio e garage.

Corpo Ufficio: Chioggia - Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390
Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gravami e Oneri
- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.

Corpo Garage: Chioggia - Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390 - Via Girolamo Vianelli
Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gravami e Oneri
- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€280.725,00**
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€271.576,00**

Sommario

LOTTO 001
Risposta al primo punto del quesito, pag. 8
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 8
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 8
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 11
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 15
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 16
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 17
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 18
Risposta al nono punto del quesito, pag. 21
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 21
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 22
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 22

LOTTO 002
Risposta al primo punto del quesito, pag. 23
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 23
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 24
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 25
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 28
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 29
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 30
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 31
Risposta al nono punto del quesito, pag. 33
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 33
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 34
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 34

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. alleghi 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 procedenti 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.

Beni in **Chioggia (VE)**
Località **Sottomarina**
Viale Mediterraneo n° 390/A - Via Girolamo Vianelli

Lotto: 001 - Ufficio, magazzino e posto auto scoperto.

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:

[redacted]

Indirizzo sede legale: [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Numero [redacted]

Liquidatore: [redacted]

(cfr. Allegato 1)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato situato in zona centrale di Sottomarina, fronteggiante al Viale Mediterraneo, angolo Via Vianelli.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: tutti i principali servizi si trovano nelle vicinanze
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura
Importanti centri limitrofi: Citta di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Lungomare Adriatico.
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea a circa 1 Km

Identificativo corpo: Ufficio.

sito in: Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390 – Via Vianelli

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1,
foglio 39, particella 530, subalterno 21, scheda catastale 24-04-2015, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, Via Girolamo Vianelli n. 54/G, piano T, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 80 mq, superficie Totale: 87 mq, rendita € 2.164,99
Derivante da: Variazione del 22.12.2014, protocollo n. VE 0290414 in atti dal 22.12.2014 Ampliamento, ristrutturazione e variazione di toponomastica (n. 184168.1/2014). Deriva dagli ex Fg. 39 mapp. 530 sub. 19 e sub. 20. Diversa distribuzione degli spazi interni del 24.04.2015 protocollo n. VE 0072327 in atti dal 24.04.2015.
Confini: L'unità confina a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con perimetro esterno del fabbricato e con vano scale comune, a nord con altre unità.

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1,
foglio 39, particella 530, subalterno 22, scheda catastale 24-04-2015, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, piano 1, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 80 mq, superficie Totale: 87 mq, rendita € 2.164,99
Derivante da: Variazione del 22.12.2014, protocollo n. VE 0290414 in atti dal 22.12.2014 Ampliamento, ristrutturazione e variazione di toponomastica (n. 184168.1/2014). Deriva dagli ex Fg. 39 mapp. 530 sub. 19 e sub. 20. Diversa distribuzione degli spazi interni del 24.04.2015 protocollo n. VE 0072327 in atti dal 24.04.2015.
Confini: L'unità confina a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con perimetro esterno del fabbricato e con vano scale comune, a nord con altre unità.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 15.07.2020 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali: i sub 21 e 22 sono accatastati come negozi mentre sono utilizzati come uffici; inoltre sono identificati con due numeri di subalterno pur essendo comunicanti tramite una scala interna. La bussola d'ingresso graficamente rappresentata nella planimetria del sub. 21, di fatto non è stata realizzata.
Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie catastali
Diritti catastali: € 100,00

Note: Alle spese di cui sopra e ad eventuali altri diritti catastali, dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Magazzino.

sito in: Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1,
foglio 39, particella 530, subalterno 27, scheda catastale 07-12-2016, indirizzo Viale Mediterraneo snc, piano S1, Comune Chioggia, categoria C/2, classe 12, consistenza 69 mq, superficie Totale: 82 mq, rendita € 117,60
Derivante da: (Altre) del 06.12.2016 protocollo n. VE 0160374 in atti dal 07.12.2016 Divisione da ex BCNC sub 24 (n. 1844.1/2016).
Confini: L'unità confina a nord con perimetro esterno del fabbricato ed altre unità; ad est e a sud con perimetro esterno del fabbricato e ad ovest con vano scale comune.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del del 12.08.2020 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali: all'interno del sub. 27 è stata realizzata una parete divisoria.
Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie catastali
Diritti catastali: € 50,00

Note: Alle spese di cui sopra e ad eventuali altri diritti catastali, dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Posto auto scoperto.

sito in: Sottomarina, Via Girolamo Vianelli snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1,
foglio 39, particella 530, subalterno 25, scheda catastale 15-10-2015, indirizzo Via Girolamo Vianelli snc, piano T, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, superficie Totale: 56 mq, rendita € 193,77
Confini: L'unità confina ad est con Via Vianelli; a nord, a sud e ad ovest con scoperto comune.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 12.08.2020 non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

(cfr. Allegato 2)

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

(cfr. Allegato 3)

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Agibilità n. AGI 62-2015 prot. 19043
Intestazione: [redacted]

NOTE: Con protocollo n. 19043, prat. n. AGI - 62 - 2015 risulta che il Comune di Chioggia "da atto" che, essendosi verificate le condizioni previste dal 4° comma, dell'art. 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n 380, l'agibilità dell'immobile si intende attestata.
Il Certificato di Agibilità è riferito all'aumento della superficie utile di pavimento all'interno di un volume esistente ad uso direzionale di fabbricato sito in Chioggia, Viale Mediterraneo 390/A, distinto al N.C.E.U. di Venezia come segue: Foglio 39 particella 530 subalterni 18, 21, 22, 23, autorizzato a seguito di: PDC 200/2012, DIA 28387/2014, DIA 55968/2014, SCIA 14185/2015. Ditta richiedente [redacted]

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In data 12.08. 2020 è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Chioggia, nel corso del quale è stato possibile visionare solo la documentazione relativa all'Agibilità poichè le pratiche edilizie relative ai permessi autorizzativi risultavano non reperibili in quanto affidate a ditta esterna per l'archiviazione e non più a disposizione del Comune di Chioggia come riferito dal tecnico responsabile dell'accesso agli atti del Comune di Chioggia.
Dalla documentazione relativa all'Agibilità si evince che le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia sono: Permesso di Costruire 200/2012, DIA 28387/2014, DIA 55968/2014, SCIA 14185/2015.
Non essendo possibile visionare le pratiche, la sottoscritta non può esprimersi in merito alla regolarità edilizia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Ufficio

Fg. 39 mapp. 530 sub. 21 (piano terra) e sub. 22 (piano primo).
Trattasi di ufficio che si sviluppa al piano terra ed al piano primo. L'ingresso principale avviene dal prospetto sud frontestrada. Altro accesso avviene tramite ingresso comune dal prospetto ovest, che immette nel vano scale comune. Tramite vano scale comune si accede anche al piano primo, che comunque è stato reso comunicante tramite scala interna.
Il piano terra è composto da locale open space nel quale sono state ricavate due stanze, e inoltre antibagno e bagno. Il piano primo, è stato suddiviso con pareti vetrate in modo da ricavare un disimpegno e quattro uffici, è vi è inoltre un antibagno e bagno.
La pavimentazione del piano terra è in piastrelle di colore grigio chiaro, la scala di collegamento con il piano primo è in legno, la pavimentazione del piano primo è in laminato di colore chiaro ed in piastrelle di colore grigio chiaro nel bagno.
Le porte di antibagni e bagni sono in legno di colore bianco.
I serramenti esterni della facciata frontestrada sono realizzati con vetrate a tutta altezza con vetrocamera.
Gli altri sono finestre con vetrocamera.
Gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento sono autonomi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Numero REA [redacted] Liquidatore: [redacted] Indirizzo sede legale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 2012/2015
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 390; ha un'altezza utile interna di circa: sub. 21 e sub. 22 H=3,00 ml
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato che è stato ristrutturato ed ampliato nel 2012 con ultimazione dei lavori nel 2015. Trattasi di fabbricato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie è stato effettuato al lordo delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali esterne, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50%. Per tutta la superficie complessivamente viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio (piano terra e piano primo)	sup lorda di pavimento		167,00	1,00	167,00	€ 2.850,00
			167,00		**167,00**	

Descrizione: Magazzino

Fg. 39 mapp. 530 sub. 27 (piano interrato). Trattasi di locale a destinazione d'uso magazzino. L'accesso avviene tramite vano scala comune. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica colore bianco. E' presente l'unità di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2012/2015
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 390; ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,45 ml
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato che è stato ristrutturato ed ampliato nel 2012 con ultimazione dei lavori nel 2015. Trattasi di fabbricato con buone

finiture ed in buono stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie è stato effettuato al lordo delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali esterne, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50%. Per tutta la superficie complessivamente viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino (piano interrato)	sup lorda di pavimento		69,00	0,50	34,50	€ 2.850,00
			69,00		**34,50**	

Descrizione: Posto auto scoperto

Fg. 39 mapp. 530 sub. 25 (piano terra). Trattasi di posto auto scoperto, a pianta rettangolare, con superficie catastale di mq 56, con accesso da Via Vianelli, fronteggiante il prospetto ovest del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2012/2015
L'unità immobiliare è identificata in Via Vianelli snc;
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato che è stato

ristrutturato ed ampliato nel 2012 con ultimazione dei lavori nel 2015. Trattasi di fabbricato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie è stato effettuato graficamente sulla base della planimetria catastale. Per tutta la superficie complessivamente viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 0,30.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto (piano terra)	sup lorda di pavimento		56,00	0,30	16,80	€ 2.850,00
			56,00		**16,80**	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

Titolare/Proprietario: [redacted] quota di 1/2; [redacted] quota di 1/2.
proprietari ante ventennio fino al 10/01/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 28/04/1970, ai nn. 766; trascritto a Chioggia, in data 29/04/1970, ai nn. 1239/1072.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/01/2006 **ad oggi** (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 10/01/2006, ai nn. 94285/21632; trascritto a Chioggia, in data 20/01/2006, ai nn. 370/232.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

Identificativo corpo: Ufficio
sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo n° 390/A - Via Girolamo Vianelli
Occupato da: Consorzio Confid. Chioggia, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2019 per l'importo di euro 3.300,00 con cadenza mensile (39.600,00 annui) esente I.V.A.
Registrato a Chioggia il 08/01/2019 ai nn.000370-serie 3T
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
Note: Gli immobili oggetto di contratto di locazione sono quelli identificati catastalmente al FG. 39 mapp 530 sub. 21 e sub. 22. La disdetta del contratto dovrà avvenire tramite lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. Per tutto quanto non riportato si rinvia al contratto che si allega alla presente perizia.

(cfr. Allegato 5)

Identificativo corpo: Magazzino
sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo n° 390 - Via Girolamo Vianelli
Libero
Note: All'interno del magazzino sono stati collocati i quadri elettrici. Dovrà essere garantita l'accessibilità al magazzino agli utenti delle unità immobiliari allacciate ai quadri elettrici.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto
sito in Chioggia (VE), Via Girolamo Vianelli snc
Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 6)

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;
Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

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 Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87 ; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.
Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625 ; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.
Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

6.2.2 ***Pignoramenti:***

Vedi punto 6.1.1.

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Nessuna.

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

(cfr. Allegato 7)

Spese condominiali complessive: si riporta quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio.

"come da Vs. richiesta riporto di seguito le spese condominiali della [redacted] guardanti il condominio Alba Chiara sito a Chioggia in via Girolamo Vianelli 54 e viale Mediterraneo 390

- esercizio ordinario 2019 completamente saldato;
- esercizio ordinario 2020 saldo € -324,80 non ancora deliberato causa pandemia Covid19
- spese straordinarie: deliberate nel 2017 € 1850+iva per installazione pompe sommerse e nel

2018 sospesa installazione gruppo di continuità. A causa di una confusione fra le delibere straordinarie inserite all'interno delle spese ordinarie e a causa di un'errata preventivazione di tali spese, le rate versate da tutti relative ad una spesa di installazione pompe pari ad € 2500 sono state accreditate ai condomini come saldo positivo nel bilancio ordinario 2020 (ancora da deliberare)

A breve, rispettando la normativa vigente per evitare gli assembramenti, verrà convocata un'assemblea ordinaria per approvare il bilancio consuntivo ordinario 2019 ed approvare il bilancio preventivo 2020, nella medesima assemblea verrà proposta l'installazione di un gruppo elettrogeno ed una ulteriore pompa di sollevamento per evitare l'allagamento del seminterrato, il tutto avente una presumibile spesa totale pari ad € 10000 da ripartire secondo la tabella millesimale ai vari condomini (la spesa che dovrà sostenere la ditta corporate sarà presumibilmente intorno ai 2000 €). Si precisa che detta spesa straordinaria deve ancora essere prospettata e deliberata dai condomini."

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach MCA, metodo che consente si stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Sono state analizzate le caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche, ovvero la localizzazione, lo stato di manutenzione degli immobili e le caratteristiche quantitative, ovvero le superfici principali e secondarie. Sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quelli da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi in modo da individuare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio Tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare, e operatori del settore locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per immobili con caratteristiche simili in buone condizioni di conservazione e manutenzione può oscillare tra €/mq 2.700 e €/mq 3.000. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 2.850 per gli uffici applicando un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; per il magazzino e per il garage viene applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50, e per il posto auto viene applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,30.

8.3.3Valutazione corpi:

Ufficio.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 475.950,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ufficio (piano terra e piano primo)	167,00	€ 2.850,00	€ 475.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 475.950,00
Valore corpo	€ 475.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 475.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 475.950,00
Valore di stima	**€ 475.950,00**

Magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.325,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino (piano interrato)	34,50	€ 2.850,00	€ 98.325,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.325,00
Valore corpo	€ 98.325,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 98.325,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 98.325,00
Valore di stima	**€ 98.325,00**

Posto auto scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.880,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto scoperto (piano terra)	16,80	€ 2.850,00	€ 47.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.880,00
Valore corpo	€ 47.880,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.880,00
Valore di stima	**€ 47.880,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Ufficio		(167x1,00) 167,00	€ 475.950,00	€ 475.950,00
Magazzino		(69x0,50) 34,50	€ 98.325,00	€ 98.325,00

Posto auto scoperto		(56x0,30) 16,80	€ 47.880,00	€ 47.880,00
			Totale	**€ 622.155,00**

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 18.664,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 150,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pur trattandosi di beni tra loro divisibili, si ritiene opportuno che la vendita avvenga come lotto unico in quanto la presenza del posto auto incrementa la possibilità di vendita dell'ufficio; il magazzino contiene i quadri elettrici degli uffici sovrastanti.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Ufficio

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Magazzino

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Posto auto scoperto

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.092,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 622.155,00

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto in cui si trovano: € 602.249,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

(cfr. Allegato 8)

Identificativo corpo: Ufficio
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica:
Mapp. 530/21 Classe energetica "F" - Mapp. 530/22 Classe energetica "G".

Identificativo corpo: Magazzino
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Si valutano pari ad € 100 le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Pur trattandosi di beni tra loro divisibili, si ritiene opportuno che la vendita avvenga come lotto unico in quanto la presenza del posto auto incrementa la possibilità di vendita dell'ufficio; il magazzino contiene i quadri elettrici degli uffici sovrastanti.

Quota di 1/1 piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1:
  Visura storica Camera di Commercio
- Allegato 2: Documentazione Catastale

estratto mappa
elaborato planimetrico
elenco subalterni
visure storiche catastali
planimetrie catastali

- Allegato 3: Documentazione Edilizia
  Agibilità prat. n. AGI-62-2015 prot. n. 19043

- Allegato 4: Titoli di provenienza.
  Nota di Trascrizione nn. 1239/1072 del 29.04.1970
  Nota di Trascrizione nn. 370/232 del 20.01.2006

- Allegato 5: Contratto di Locazione (sub. 21 e sub.22).

- Allegato 6: Note di Iscrizione eTrascrizione.
  Nota di Trascrizione nn.6368/4541 del 28.11.2019
  Nota di Iscrizione nn. 371/87 del 20.01.2006
  Annotazione nn.3186/599 del 01.07.2013
  Nota di Iscrizione nn. 3185/625 del 21.05.2008
  Annotazione nn. 3183/597 del 01.07.2013

- Allegato 7: Documentazione spese condominiali.

- Allegato 8: Attestati di Prestazione Energetica (sub. 21, sub. 22 e sub. 23)

- Allegato 9: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Ufficio, magazzino e posto auto scoperto.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Ufficio:** 1/1 di [redacted] Piena proprietà **Corpo Magazzino:** 1/1 di [redacted] Piena proprietà **Corpo Posto auto scoperto:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Ufficio:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] -proprietà per 1/1, foglio 39, particella 530, subalterno 21, scheda catastale 24-04-2015, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, Via Girolamo Vianelli n. 54/G, piano

	T, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 80 mq, superficie Totale: 87 mq, rendita € 2.164,99 Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], proprietà per 1/1, foglio 39, particella 530, subalterno 22, scheda catastale 24-04-2015, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, piano 1, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 80 mq, superficie Totale: 87 mq, rendita € 2.164,99 **Corpo Magazzino:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], proprietà per 1/1., foglio 39, particella 530, subalterno 27, scheda catastale 07-12-2016, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, piano S1, Comune Chioggia, categoria C/2, classe 12, consistenza 69 mq, superficie Totale: 82 mq, rendita € 117,60 **Corpo Posto auto scoperto:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] proprietà per 1/1, foglio 39, particella 530, subalterno 25, scheda catastale 15-10-2015, indirizzo Via Girolamo Vianelli snc, piano T, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, superficie Totale: 56 mq, rendita € 193,77
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 622.155,00** Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 602.249,00**

Lotto: 002 - Ufficio e garage.

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:

[redacted]

Indirizzo sede legale: [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Numero REA [redacted]

Liquidatore: [redacted]

(cfr. Allegato 1)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato situato in zona centrale di Sottomarina, fronteggiante al Viale Mediterraneo.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: tutti i principali servizi si trovano nelle vicina
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura
Importanti centri limitrofi: Citta di Chioggia.
Attrazioni paesaggistiche: Lungomare Adriatico.
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea a circa 1 Km

Identificativo corpo: Ufficio.

sito in : Chioggia - Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1,
foglio 39, particella 530, subalterno 23, scheda catastale 22-12-2014, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390, piano 2, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 79 mq, superficie Totale: 85 mq, rendita € 2.137,92
Derivante da: Variazione del 22.12.2014, protocollo n. VE 0290414 in atti dal 22.12.2014 Ampliamento, ristrutturazione e variazione di toponomastica (n. 184168.1/2014). Deriva dagli ex Fg. 39 mapp. 530 sub. 19 e sub. 20.
Confini: L'unità confina a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con perimetro esterno del fabbricato e con vano scale comune, a nord con altre unità.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 12.08.2020 non sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali. Si evidenzia l'opportunità di rettificare la categoria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale ad esclusione della categoria catastale.

Identificativo corpo: Garage.

sito in: Chioggia - Sottomarina, Viale Mediterraneo n° 390 - Via Girolamo Vianelli

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1,
foglio 39, particella 530, subalterno 11, scheda catastale 22-10-2008, indirizzo Via Girolamo Vianelli snc, piano S-1, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, superficie Totale: 47 mq, rendita € 131,49
Confini: L'unità confina a sud e ad ocest con perimetro esterno del fabbricato; ad est con vano scale comune; e a nord con corsia di manovra comune.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 12.08.2020 non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

(cfr. Allegato 2)

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

(cfr. Allegato 3)

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Agibilità n. AGI 62-2015 n. prot. 19043
Intestazione: [redacted]

NOTE: Con protocollo n. 19043, prat. n. AGI - 62 - 2015 risulta che il Comune di Chioggia "da atto" che , essendosi verificate le condizioni previste dal 4° comma, dell'art. 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n 380, l'agibilità dell'immobile si intende attestata. Il Certificato di Agibilità è riferito all'aumento della superficie utile di pavimento all'interno di un volume esistente ad uso direzionale di fabbricato sito in Chioggia, Viale Mediterraneo 390/A, distinto al N.C.E.U. di Venezia come segue: Foglio 39 particella 530 subalterni 18, 21, 22, 23, autorizzato a seguito di: PDC 200/2012, DIA 28387/2014, DIA 55968/2014, SCIA 14185/2015. Ditta richiedente [redacted]

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In data 12.08. 2020 è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Chioggia, nel corso del quale è stato possibile visionare solo la documentazione relativa all'Agibilità poichè le pratiche edilizie relative ai permessi autorizzativi risultavano non reperibili in quanto affidate a ditta esterna per l'archiviazione e non più a disposizione del Comune di Chioggia come riferito dal tecnico responsabile dell'accesso agli atti del Comune di Chioggia.
Dalla documentazione relativa all'Agibilità si evince che le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia sono: Permesso di Costruire 200/2012, DIA 28387/2014, DIA 55968/2014, SCIA 14185/2015.
Non essendo possibile visionare le pratiche, la sottoscritta non può esprimersi in merito alla regolarità edilizia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Ufficio

Fg. 39 mapp. 530 sub. 23 (piano secondo) .
Trattasi di ufficio che si sviluppa al piano secondo ed ultimo. L'accesso avviene tramite ingresso comune dal prospetto ovest, che immette nel vano scale comune.
L'ufficio è composto da locale open space, e inoltre antibagno e bagno.
Alla data del sopralluogo del 12.08.2020 l'immobile si presentava al grezzo avanzato, ovvero senza le finiture di pavimenti e rivestimenti, con impianto di riscaldamento a pavimento, con impianti elettrico ed idrico da completare. Il servizio igienico da completare.
I serramenti esterni della facciata frontestrada sono realizzati con vetrate a tutta altezza con vetrocamera.
Gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento sono autonomi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2012/2015
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 390; ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato che è stato ristrutturato ed ampliato nel 2012 con ultimazione dei lavori nel 2015. Trattasi di fabbricato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie è stato effettuato al lordo delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali esterne, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50%. Per tutta la superficie complessivamente viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00.
Viene inoltre applicata una riduzione del 10% in considerazione del costo del completamento opere.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio (piano secondo)	sup lorda di pavimento		85,00	1,00	85,00	€ 2.850,00
			85,00		**85,00**	

Descrizione: Garage

Fg. 39 mapp. 530 sub. 11 (piano interrato).
Trattasi di garage, a pianta rettangolare, con accesso da Via Vianelli, tramite rampa ed corsia di manovra comuni.
La pavimentazione è in piastrelle di colore chiaro. Non vi è impianto elettrico. Portone di ingresso carrabile basculante e porta di accesso anche tramite vano scale comune.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2012/2015
L'unità immobiliare è identificata in Viale Mediterraneo - Via Vianelli;
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato che è stato ristrutturato ed ampliato nel 2012 con ultimazione dei lavori nel 2015. Trattasi di fabbricato con buone finiture ed in buono stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie è stato effettuato al loro delle murature perimetrali esterne, i muri in comunione sono computati nella misura del 50%. Per tutta la superficie complessivamente viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 0,50.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage (piano interrato)	sup lorda di pavimento		44,00	0,50	22,00	€ 2.850,00
			44,00		**22,00**	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

Titolare/Proprietario: [redacted] quota di 1/2; [redacted] quota di 1/2.
proprietari ante ventennio fino al **10/01/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Maria Zappone, in data 28/04/1970, ai nn. 766; trascritto a Chioggia, in data 29/04/1970, ai nn. 1239/1072.

Titolare/Proprietario: [redacted] **dal 10/01/2006 ad oggi** (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 10/01/2006, ai nn. 94285/21632; trascritto a Chioggia, in data 20/01/2006, ai nn. 370/232.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Identificativo corpo: Ufficio
sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo n° 390
Libero

Identificativo corpo: Garage
sito in Chioggia (VE), Viale Mediterraneo - Via Girolamo Vianelli
Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 6)

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Chioggia in data 28/11/2019 ai nn. 6368/4541;
Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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 Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; Iscritto a Chioggia in data 20/01/2006 ai nn. 371/87 ; Note: Durata anni 4. Annotazione a Iscrizione del 01.07.2013 nn. 3186/599 per proroga durata fino al 05.05.2015.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; Iscritto a Chioggia in data 21/05/2008 ai nn. 3185/625 ; Note: Durata anni 4. Annotazione del 01.07.2013 nn. 3183/597 per proroga durata entro il 06.05.2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

6.2.2 ***Pignoramenti:***

Vedi punto 6.1.1.

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Nessuna.

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

(cfr. Allegato 7)

Spese condominiali complessive: si riposta quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio.

"come da Vs. richiesta riporto di seguito le spese condominiali della [redacted] riguardanti il condominio Alba Chiara sito a Chioggia in via Girolamo Vianelli 54 e viale Mediterraneo 390

- esercizio ordinario 2019 completamente saldato;
- esercizio ordinario 2020 saldo € -324,80 non ancora deliberato causa pandemia Covid19
- spese straordinarie: deliberate nel 2017 € 1850+iva per installazione pompe sommerse e nel 2018 sospesa installazione gruppo di continuità. A causa di una confusione fra le delibere straordinarie inserite all'interno delle spese ordinarie e a causa di un'errata preventivazione di tali spese, le rate versate da tutti relative ad una spesa di installazione pompe pari ad € 2500 sono state accreditate ai condomini come saldo positivo nel bilancio ordinario 2020 (ancora da deliberare)

A breve, rispettando la normativa vigente per evitare gli assembramenti, verrà convocata un'assemblea ordinaria per approvare il bilancio consuntivo ordinario 2019 ed approvare il bilancio preventivo 2020, nella medesima assemblea verrà proposta l'installazione di un gruppo elettrogeno ed una ulteriore pompa di sollevamento per evitare l'allagamento del seminterrato, il tutto avente una presumibile spesa totale pari ad € 10000 da ripartire secondo la tabella millesimale ai vari condomini (la spesa che dovrà sostenere la ditta corporate sarà presumibilmente intorno ai 2000 €). Si precisa che detta spesa straordinaria deve ancora essere prospettata e deliberata dai condomini."

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

La valutazione è stata effettuata con il metodi del Market Comparison Approach MCA, metodo che consente si stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Sono state analizzate le caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche, ovvero la localizzazione, lo stato di manutenzione degli immobili e le caratteristiche quantitative, ovvero le superfici principali e secondarie. Sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quelli da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi in modo da individuare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;
Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio Tecnico di Chioggia;

Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare e operatori del settore locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per immobili con caratteristiche simili in buone condizioni di conservazione e manutenzione può oscillare tra €/mq 2.700 e €/mq 3.000. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 2.850 per l'ufficio applicando un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; per il garage viene applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

8.3.3Valutazione corpi:

Ufficio.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.025,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ufficio (piano secondo)	85,00	€ 2.850,00	€ 242.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 242.250,00
Detrazione 10% per completamento opere	€ - 24.225,00
Valore corpo	€ 218.025,00
Valore complessivo intero	€ 218.025,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 218.025,00
Valore di stima	**€ 218.025,00**

Garage.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage (piano interrato)	22,00	€ 2.850,00	€ 62.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 62.700,00
Valore corpo	€ 62.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.700,00
Valore di stima	**€ 62.700,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Ufficio		(85 x 1,00) 85,00	€ 218.025,00	€ 218.025,00
Garage		(44 x 0,50) 22,00	€ 62.700,00	€ 62.700,00
			Totale	**€ 280.725,00**

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. — € 8.421,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: Pur trattandosi di beni tra loro divisibili, si ritiene opportuno che la vendita avvenga come lotto unico in quanto la presenza del garage incrementa la possibilità di vendita dell'ufficio.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Ufficio

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Garage

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 728,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 280.725,00**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto in cui si trovano: **€ 271.576,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

(cfr. Allegato 8)

Identificativo corpo: Ufficio
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Mapp. 530/23 Classe energetica "C".

Identificativo corpo: Garage
Attestazione Prestazione Energetica: Attestato di Prestazione Energetica non necessario.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Pur trattandosi di beni tra loro divisibili, si ritiene opportuno che la vendita avvenga come lotto unico in quanto la presenza del garage incrementa la possibilità di vendita dell'ufficio.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1:
  Visura storica Camera di Commercio

- Allegato 2: Documentazione Catastale
  estratto mappa
  elaborato planimetrico

elenco subalterni
visure storiche catastali
planimetrie catastali

- Allegato 3: Documentazione Edilizia
  Agibilità prat. n. AGI-62-2015 prot. n. 19043

- Allegato 4: Titoli di provenienza.
  Nota di Trascrizione nn. 1239/1072 del 29.04.1970
  Nota di Trascrizione nn. 370/232 del 20.01.2006

- Allegato 5: Contratto di Locazione (sub. 21 e sub.22).

- Allegato 6: Note di Iscrizione eTrascrizione.
  Nota di Trascrizione nn.6368/4541 del 28.11.2019
  Nota di Iscrizione nn. 371/87 del 20.01.2006
  Annotazione nn.3186/599 del 01.07.2013
  Nota di Iscrizione nn. 3185/625 del 21.05.2008
  Annotazione nn. 3183/597 del 01.07.2013

- Allegato 7: Documentazione spese condominiali.

- Allegato 8: Attestati di Prestazione Energetica (sub. 21, sub. 22 e sub. 23)

- Allegato 9: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Ufficio e garage.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Ufficio:** 1/1 di [redacted] Piena proprietà **Corpo Garage:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Ufficio:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] proprietà per 1/1, foglio 39, particella 530, subalterno 23, scheda catastale 22-12-2014, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, Via Girolamo Vianelli n. 54/G, piano 2, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 79 mq, superficie Totale: 85 mq, rendita € 2.137,92

Corpo Garage:

Identificato al catasto Fabbricati :

[redacted], proprietà per 1/1, foglio 39, particella 530, subalterno 11, scheda catastale 22-10-2008, indirizzo Via Girolamo Vianelli snc, piano S-1, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, superficie Totale: 47 mq, rendita € 131,49

Valore

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 280.725,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 271.576,00**

Venezia – Mestre, 16 Settembre 2020

L'Esperto alla stima

Arch. Antonella Celegon

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE A ARCHITETTO

ANTONELLA CELEGON N° 2264