TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 44 / 2025

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **44 / 2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17 / 11 / 2026**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo AZZOLINI**

Custode giudiziario: **Dott. Luca SPOLAORE**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Si tratta di un **appartamento** posto al piano primo con magazzino al piano terra, facente parte di una palazzina denominata "Condominio Boato", in Comune di Venezia (VE), a Chirignago, Via Amiana n. 6A.

10 Novembre 2026

Esperto alla stima: **Arch. Stefano Barbazza**
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421332720

SCHEDA RIASSUNTIVA

Lotto unico: appartamento posto al piano primo con magazzino al piano terra, facente parte di una palazzina denominata "Condominio Boato", in Comune di Venezia, a Chirignago, Via Amiana n. 6A.

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

- ISCRIZIONI

In data 11.04.2008 ai nn. R.G. 12741 e R.P. 2767, Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Euro 217.500,00 (Capitale Euro 145.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 19.03.2008 rep. n. 87144/21915 del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede a Milano (MI) – codice fiscale 13263030150, [redacted]

- TRASCRIZIONI

– In data 11.03.2025 ai nn. R.G. 7761 e R.P. 5656, Verbale di pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 28.01.2025 rep. n. 351 dell'UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia, a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) – codice fiscale 05256490268, contro [redacted]

2) Indicazione se i beni sono pignorati per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Quota pignorata: **Quota pari a 1/1 della piena proprietà**
Comproprietari: **Nessuno**

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di **Venezia** (Codice: L736), A Chirignago, Via Amiana n. 6A.
identificato al **Catasto Fabbricati – Foglio 184 – Mappale 698 Subalterno 3, Categoria A/3**

4) Indicazione del prezzo di stima

Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto Unico:		
- mq 77 (Superficie Catastale) x €/mq 1.000,00 =	€	77.000,00
a tale valore vengono applicate le seguenti decurtazioni/detrazioni:		
- costo per aggiornamento catastale	€	- 400,00
- costo per allineamento conformità edilizia	€	- 1.000,00
- costo per redazione dell'A.P.E.	€	- 100,00
- decurtazione del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:		
€ 77.000,00 x 5% =	€	- 3.850,00
Restano	€	71.650,00

Valore finale arrotondato del Lotto unico, al netto delle detrazioni / decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova **€ 72.000,00**
(euro-settantaduemila/00).

Sommario

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE …….…….. Pg 06
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567…..… Pg 06
3. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI …….. Pg 06
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE…… Pg 07
5. CONFINI……..…… Pg 09
6. ATTI DI PROVENIENZA ……. ……..…… Pg 09
7. STATO DI POSSESSO…… Pg 10
8. DESTINAZIONE URBANISTICA ……. Pg 12
9. REGOLARITÀ EDILIZIA…….. Pg 13
10. GRAVAMI E ONERI ……...…….…… Pg 14
11. DESCRIZIONE DEL BENE ……..…. Pg 15
12. CONSISTENZA DEL BENE…….. Pg 17
13. VALUTAZIONE DEL BENE …… Pg 19
14. SPESE CONDOMINIALI …..…… Pg 23
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI ……. ……. Pg 23
16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA ..…..……. Pg 24
17. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ..…… Pg. 24
18. ELENCO ALLEGATI …… Pg. 24
19. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA .. Pg. 25

PREMESSA:

* in data 10.03.2026 l'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Carlo Azzolini ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore dell'immobile di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;
* in data 11.03.2026 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;
* in data 11.03.2026 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si veda allegato **A1**;
* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Venezia, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima;
* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

QUESITI

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.

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 30 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.

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Venezia, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) Immobile in Comune di Venezia, località Chirignago, Via Amiana n. 6A

Lotto unico

Si tratta della quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **appartamento** posto al piano primo con magazzino al piano terra, facente parte di una palazzina di quattro piani fuori terra, denominata "Condominio Boato", in Comune di Venezia, a Chirignago, Via Amiana n. 6A.

L'intero edificio è stato costruito nell'anno 1964 ed è formato da sei appartamenti, tre garage e un magazzino.

L'appartamento pignorato si trova sul lato Nord del fabbricato ed è composto di ingresso, cucina, due stanze, w.c. e un poggiolo a livello, mentre il pertinenziale magazzino al piano terra si trova sul lato Ovest.

In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con indicato il Mappale 698 sul quale insiste l'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare da stimare.

2) Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione e ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta della planimetria catastale.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

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

Gli esecutati sono:

[redacted]

[redacted]

Si segnala che sopra detti Signori, cittadini dello [redacted], nell'atto di compravendita mediante il quale sono divenuti proprietari dell'immobile ora pignorato, hanno dichiarato di essere coniugati e che la loro vita matrimoniale è disciplinata dalle norme dello Stato di origine.

Quota pignorata e tipologia del diritto

Quota pari a 1/1 della piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari

Nessuno

4) Identificazione catastale dell'immobile

Lotto unico: appartamento al piano primo con magazzino al piano terra

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'unità immobiliare è così identificata:

Intestati:

[redacted]

Comune di Venezia (Codice: L736) **-**

Catasto Fabbricati – Via Ammiana (in realtà Via Amiana) **– Zona Censuaria 9 -**

Foglio 184 – Mappale 698 – Subalterno 3, Categoria A/3 (appartamento), Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 77, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 339,62; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 14.05.1964 prot. n. 4113.

Si evidenzia che nella suddetta planimetria vengono individuate le parti comuni (scale, corridoio, locale caldaia e scoperto comune) e una servitù di passaggio.

Non risultano depositati elaborati planimetrici presso l'Ufficio del Catasto.

Si segnala che nell'atto di provenienza datato 19.03.2008 rep. n. 87143 del Notaio

Vincenzo Rubino di Mestre, qui in allegato **C1**, viene specificato che quanto segue:

" La vendita viene fatta ed accettata con tutti di detta porzione di immobile gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui detta porzione di immobile si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza e con tutti i diritti e gli oneri sulle parti ed impianti destinati all'uso comune quali in particolare: il sedime, lo scoperto pertinente, il vano scale, il locale caldaia termo e relativi impianti, il corridoio di disobbligo dei magazzini e su quant'altro di uso comune condominiale come per legge.

Si accede al fabbricato "de quo" dalla Via Ammiana attraverso una striscia larga metri 3 (tre) lungo il confine nord dello scoperto attiguo ad est di proprietà Busato o suoi aventi causa ".

Al Catasto Terreni il Mappale 698, sul quale insiste l'edificio condominiale cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di 390 mq, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

Conformità catastale

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, segnala che sia nella planimetria catastale sia nell'elaborato grafico depositato in Comune di Venezia, al piano primo viene indicata un'altezza di metri 2,80, ma in realtà risulta di metri 2,82 (tale discrepanza rientra nella tolleranza). Si evidenzia che la porta situata tra l'ingresso e la cucina, rispetto alla posizione indicata in planimetria e nell'elaborato grafico sopra citati, risulta spostata verso il vano w.c..

Sia nella planimetria catastale sia nell'elaborato grafico depositato in Comune di Venezia, per il magazzino al piano terra viene indicata un'altezza di metri 2,20, ma in realtà risultano metri 2,27.

Nella planimetria catastale, relativamente al locale caldaia (parte comune), viene indicata una porta interna di accesso al locale, che in realtà non esiste; infatti l'accesso alla caldaia avviene da una porta esterna, indicata in planimetria come finestra. Si sottolinea che nell'elaborato grafico reperito presso il Comune di Venezia, il locale

caldaia risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale e si quantifica un costo di circa Euro 400,00 (quattrocento) per l'aggiornamento catastale che verrà detratto dal valore di stima del bene.

5) Confini

L'appartamento posto al piano primo confina:

- a Est con distacco su scoperto comune;
- a Nord con distacco su scoperto comune;
- a Ovest con distacco su scoperto comune;
- a Sud con vano scala e appartamento di altra proprietà;

Il magazzino posto al piano terra confina:

- a Est con vano scala e corridoio comune;
- a Nord con magazzino di altra proprietà;
- a Ovest con scoperto comune;
- a Sud con magazzino di altra proprietà.

6) Atti di provenienza

L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti atti:

*** Atto di compravendita datato 19.03.2008 rep. n. 87143 e racc. n. 21914 del Notaio Vincenzo Rubino** di Mestre, trascritto a Venezia in data 11.04.2008 ai nn. R.G. 12740 e R.P. 7914, mediante il quale i [redacted] per 1/2 della piena proprietà ciascuno, dichiarando *di essere coniugati e che la loro vita matrimoniale è disciplinata dalle norme di quello Stato*, da [redacted]

Nell'atto di compravendita viene riportato quanto segue:

- *" La vendita viene fatta ed accettata con tutti di detta porzione d'immobile gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui detta porzione d'immobile si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possere in virtù dei titoli di provenienza e con tutti i diritti e gli oneri sulle parti ed impianti destinati all'uso comune quali in particolare: il sedime, lo scoperto pertinente, il vano scale, il locale caldaia termo e relativi impianti, il corridoio di disobbligo dei magazzini e su quant'altro di uso comune condominiale come per legge ".*

- [redacted]

Inoltre, si legge nel suddetto atto notarile quanto segue:

- *"La comparente signor[redacted]iara di non potere sottoscrivere il presente atto a causa di infermità al braccio destro".*

In allegato **C1** si riporta la copia dell'atto notarile.

*** Atto di compravendita datato 08.09.1983 rep. n. 28908 del Notaio Carlo Vianini** di Mestre, registrato a Venezia 2 il 13.09.1983 al n. 5574 Mod. 71 M Atti Pubblici e trascritto a Venezia in data 10.09.1983 ai nn. R.G. 14893 e R.P. 12144, con il quale i [redacted]

In allegato **C2** si riporta la copia della Nota di Trascrizione.

7) Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal Signor [redacted]

Al riguardo è stato reperito il seguente documento:

- Contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)", registrato a Venezia 1 il 03.05.2024 al n. 001747 serie 3T con

codice identificativo n. T6F24T001747000LC. In allegato **D1** si riporta la copia del documento evidenziando che non viene indicata alcuna data di stipula.

Nel sopra citato contratto viene riportato quanto segue:

" 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 15/04/2024 al 14/04/2028 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 mesi prima della scadenza.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

[...]

6) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione – è convenuto in euro 8.400,00 annui che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate eguali anticipate di euro 700,00 ciascuna, scadenti il 15 di ogni mese ".

<u>Precisazioni dell'esperto</u>

Lo scrivente, analizzando il contratto, evidenzia che:

- il corrispettivo pattuito risulta congruo, non vile e in linea con i valori di mercato corrente al momento della stipula, anche in considerazione dell'epoca di costruzione e della mancanza di un garage.

Essendo il canone in linea con i valori di mercato della zona, ai fini della determinazione del valore di stima, lo scrivente ritiene di non applicare alcuna decurtazione.

8) Destinazione Urbanistica

Inquadramento Urbanistico dell'immobile: l'immobile è inserito in Z.T.O. **B3**

Descrizione: zona residenziale di completamento

Strumento urbanistico Approvato:	il Comune di Venezia è dotato di P.R.G. - La legge Regionale 11 del 2004 "Norme per il governo del territorio" stabilisce all'art. 12 che il Piano Regolatore Comunale (PRC) si componga di disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e di disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. **A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente è diventato il Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT.** Il Piano degli Interventi è suddiviso in più ambiti territoriali. La relativa documentazione è accessibile da questa pagina tramite il menù o la mappa oppure in modalità interattiva nella sezione Urbanistica del geo-Portale del Comune di Venezia.
Zona omogenea:	**Z.T.O. "B3" –** zona residenziale di completamento. A**ree ad uso prevalentemente Residenziale**
Norme tecniche di attuazione:	**Art. B3** **8.5** - Sottozone B3, indici e parametri urbanistico-edilizi: a)- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq. b)- altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml. c)- distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml. d)- distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml. e)- distanza dalle strade (Ds): 5 ml. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A.. **8.6** Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione in ampliamento o sopralzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml.

	qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. E' altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	**NO**
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari ?	**NO**
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	**SI**

In allegato **E1** si riporta lo stralcio del P.R.G. / Piano degli Interventi e le N.T.A (Norme Tecniche di Attuazione).

9) Regolarità Edilizia

Lo scrivente ha incontrato moltissime difficoltà nella ricerca delle pratiche edilizie presso l'Archivio Generale Comunale di Venezia, dovute al nuovo portale DIME, difficoltà che hanno rallentato l'attività peritale. Solo in data 10.11.2026 ha reperito presso il suddetto Archivio Generale le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 1856 del 26.11.1962 prot. n. 20520, intestata a Emilio Boato;
- Dichiarazione di abitabilità datata 23.06.1964 prot. n. 13593/972, nella quale viene riportato: *"L'edificio è stato dichiarato abitabile a partire dal 1/3/1964 con certificato di abitabilità n. 8621 del 29/2/1964"*;

si veda allegato **E2**.

Conformità edilizia

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, segnala che al piano primo l'altezza rilevata è di metri 2,82, ma, sia nella planimetria catastale sia nell'elaborato grafico depositato in Comune di Venezia, risulta di metri 2,80 (tale discrepanza rientra nella tolleranza). Si evidenzia che la porta situata tra l'ingresso e la cucina, rispetto alla posizione indicata in planimetria e nell'elaborato grafico sopra citati, risulta spostata verso il vano w.c.; inoltre la porta-finestra di accesso alla terrazza risulta leggermente spostata verso Nord rispetto al progetto legittimato.

Per quanto riguarda il magazzino al piano terra si segnala che l'altezza rilevata è di metri 2,27, ma, sia nella planimetria catastale sia nell'elaborato grafico depositato in Comune di Venezia, viene indicata un'altezza di metri 2,20.

Infine si evidenzia che nell'elaborato grafico reperito presso il Comune di Venezia, il locale caldaia risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra, non si dichiara la difformità edilizia; si quantifica un costo di circa Euro 1.000,00 (mille) per l'allineamento della conformità edilizia.

In allegato **E3** si riportano le piante dei piani terra e primo.

10) Gravami e Oneri

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare che a carico dei beni oggetto della presente relazione, figurano le seguenti formalità pregiudizievoli:

(in allegato **F1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi):

- ISCRIZIONI

- In data 11.04.2008 ai nn. R.G. 12741 e R.P. 2767, Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Euro 217.500,00 (Capitale Euro 145.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 19.03.2008 rep. n. 87144/21915 del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede a Milano (MI) – codice fiscale 13263030150,

contro [redacted], relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 ciascuno, quindi per l'intero.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese per cancellazione della formalità pregiudizievole: € 35,00.

- TRASCRIZIONI

– In data 11.03.2025 ai nn. R.G. 7761 e R.P. 5656, Verbale di pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 28.01.2025 rep. n. 351 dell'UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia, a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) – codice fiscale 05256490268, [redacted] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 ciascuno, quindi per l'intero.

In allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione della formalità pregiudizievole: € 294,00.

11) Descrizione dell'unità immobiliare

- **Descrizione generale**

L'appartamento fa parte di un edificio composto da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito a garage, magazzini e locale caldaia, mentre i piani primo, secondo e terzo, ospitano sei appartamenti. La posizione del bene è periferica, ma ubicata in area urbanizzata con prevalenza a destinazione residenziale; dista circa quattro chilometri da Piazza Ferretto, circa due chilometri dalla Stazione Ferroviaria di Mestre e circa tredici Km dall'Aeroporto Marco Polo di Venezia. Si può definire buona la posizione dell'immobile, in considerazione della sua destinazione d'uso, della collocazione in zona urbanizzata e dell'ottima accessibilità alle principali arterie di comunicazione.
Il fabbricato è stato edificato in un lotto di superficie catastale di mq 390.

- **Caratteristiche costruttive dell'edificio**

Di seguito si elencano le principali componenti edilizie:
- fondazioni in cemento armato con sezione a T rovescia realizzate in opera;
- sottofondo in ghiaia per massetto di pavimentazione al piano terra;

- pilastri realizzati in cemento armato collegati alle fondazioni;
- architravi e cordoli in cemento armato gettato in opera a sostegno dei solai;
- murature portanti da cm 25 in blocchi di laterizio intonacato esternamente;
- solaio tipo "bausta" con travetti armati e laterizi per alleggerimento con cappa soprastante in calcestruzzo armato;
- terrazze realizzate con solaio "bausta" a sbalzo e finitura della pavimentazione con piastre in clinker con parapetto in ferro verniciato;
- copertura edificio con tetto a quattro falde e manto in coppi;
- grondaie in lamiera pre-verniciata;
- sono presenti linee per sotto-servizi quali fognatura; raccolta e smaltimento acque piovane; linee elettriche; condotte reti idriche e sanitarie; telefoniche ecc.;
- divisioni interne con forati in laterizio intonacato e tinteggiato;
- area esterna, in parte pavimentata in cemento e in parte con ghiaia, marciapiedi perimetrali al fabbricato per accesso pedonale e accessi carrai.

- **Finiture**

L'ingresso al vano scala condominiale è sopraelevato di quattro gradini rispetto al piazzale esterno, ha rivestimento in marmo con scadente stato di conservazione, con gli spigoli deteriorati a seguito di danneggiamento e rottura estesa a quasi tutti gli spigoli dei gradini; il pianerottolo è sopraelevato rispetto alla quota esterna dello scoperto comune, permette l'accesso al vano scale interno condominiale. La scala interna è rivestita in marmo chiaro, tipo botticino, è dotata di ringhiera metallica con corrimano in legno. Il vano scala comune si sviluppa fino al terzo piano a servizio di complessive sei unità abitative.

- **Descrizione specifica dell'appartamento**

L'appartamento ha le seguenti finiture:
- l'ingresso ha pavimento in marmo a "macchia aperta"; la cucina ha pavimento in piastre di cemento con graniglia in marmo levigato; le due camere hanno pavimento in piastre di cemento con graniglia in marmo di colore chiaro; il bagno ha pavimento e pareti perimetrali rivestiti in piastrelle in gres degli anni '60;
- il bagno (w.c.) consta di sanitari in porcellana di colore chiaro, box doccia, water, bidet;

- i serramenti esterni sono in legno verniciato marrone con vetro monolitico, non a norma di sicurezza, senza guarnizioni, senza prestazioni di isolamento-termico e tenuta alla pioggia;
- i serramenti hanno protezione esterna costituita da tapparelle in pvc con copri avvolgibile in legno risalenti all'epoca di costruzione (1964), lo stato di conservazione e manutenzione è scadente;
- le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato tipo mogano;
- altezza interna dei vani abitabili, al piano primo, m 2,82;
- altezza interna del magazzino, m 2,27;
- la terrazza esterna ha pavimento in piastrelle di ceramica opaca, con ringhiera in ferro verniciata;
- il magazzino al piano terra, accessibile solo dall'interno del vano scala condominiale, ha pavimento in cemento lisciato, finestra in ferro con vetro monolitico, in scadente stato di conservazione e non a norma di sicurezza.

- **Impianti**

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo centralizzato (condominiale); il locale caldaia si trova al piano terra; la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma, in quanto è stato installato un boiler nel locale cucina.
L'impianto elettrico è del tipo tradizionale, sottotraccia, ma da un controllo visivo risulta obsoleto, con fili esteri alla muratura, prese e spine scadenti; ma, considerata l'età, sarà necessario un aggiornamento funzionale e adeguamento alle nuove normative di sicurezza.
La produzione di acqua calda sanitaria è fornita tramite un boiler installato tra i pensili della cucina, alimentato a gas. Si segnala che i fili elettrici di alimentazione del boiler sono senza protezione e in scadente stato di manutenzione.

- **Stato di manutenzione / conservazione**

Complessivamente si può definire mediocre lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile.
A completamento di quanto sin qui descritto, in allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dell'immobile

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata

sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per il calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

Lo scrivente ha eseguito un rilievo di massima e ha rilevato una superficie calpestabile di circa mq 79,54, così suddivisa:

<u>piano primo</u>

- ingresso mq 5,00
- cucina mq 24,50
- w.c. mq 4,75
- camera (stanza) mq 13,35
- camera (stanza) mq 17,74

vani accessori:

- terrazza mq 3,78
- magazzino al piano terra mq 10,42

Tabella n. 1

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano 1°	Superficie Lorda	0	mq 65,34	1,00	mq 65,34	
terrazza Piano 1°	mq	0	mq 3,78	0,35	mq 1,32	
magazzino piano T	Superficie Lorda	0	mq 10,42	0,40	mq 4,17	
			mq 79,54		**mq 70,83**	

- <u>Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) omogeneizzata **mq 70,83**</u>

Per le finalità della presente stima lo scrivente utilizzerà come parametro valutativo la Superficie Catastale, pari a mq 77.

13) Valutazione dell'immobile

Criteri di stima utilizzati

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile valor di mercato dell'immobile in tutta la sua potenzialità, ai fini della vendita nel breve periodo in una procedura di esecuzione, attribuendo quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare un punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

In considerazione dello scopo e delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto "sintetico – comparativo". Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi di immobili comparabili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare.

Fondi di informazione assunte per la stima

Le verifiche di mercato sono state eseguite mediante:

A) - indagini indirette con analisi dei valori contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e altre fonti;

B) - indagini dirette, finalizzate ad acquisire valori dichiarati in recenti atti di compravendita di immobili simili a quello in esame.

A) Indagini indirette

Le indagini indirette sono consistite nell'analisi dei valori di mercato contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari, in particolare:

* Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (OMI):

per il Comune di Venezia (VE), a Chirignago:

- Semestre: 1/2026;
- Zona: Suburbana / Marghera;
- Codice di zona: E14;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

- Destinazione: Residenziale.

Nel suddetto Osservatorio, vengono attribuiti, per Abitazioni Civili in stato conservativo scadente i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili :

Minimo €/mq 900,00

Massimo €/mq 1.100,00

Valore Medio €/mq 1.000,00

si veda allegato **G1**.

* Valori rilevati su " Borsinoimmobiliare.it"

per il Comune di Venezia (VE), a Chirignago, vengono attribuiti, per stabili di 2^ fascia, qualità inferiore alla media di zona, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni in stabili di 2^ fascia

- Valore Minimo €/mq 1.268,00
- Valore Medio €/mq 1.459,00
- Valore Massimo €/mq 1.650,00

si veda allegato **G2**.

B) Indagini dirette

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di appartamenti simili a quello in esame, con Categoria Catastale A/3 – A/4, nelle vicinanze del bene.

Dalle analisi espletate sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- **1) Atto di Compravendita – Luglio 2026**

Indirizzo:	Via Mazzorbo n. 8
Foglio 184	Mappale 246, Categoria A/3
Superficie:	mq 121,00
Prezzo:	**€ 73.319,00**
Prezzo medio:	€/mq 605,94

In allegato **H1** si riporta la scheda atto di compravendita.

❖ **2) <u>Atto di Compravendita Gennaio 2024</u>**

Indirizzo: Via del Bosco n. 16

Foglio 183 Mappale 1127, Categoria A/3

Superficie: mq 83,00

Prezzo: **€ 90.000,00**

Prezzo medio: €/mq 1.084,34

In allegato **H2** si riporta la scheda atto di compravendita.

❖ **3) <u>Atto di Compravendita – Settembre 2026</u>**

Indirizzo: Via Del Bosco n. 5B

Foglio 184 Mappale 543

(Categoria A/4 appartamento mq 85 + Categoria C/2 magazzino mq 5) = mq 90

Superficie: mq 90,00

Prezzo: **€ 132.500,00**

Prezzo medio: €/mq 1.472,22

In allegato **H3** si riporta l'atto di compravendita.

Di seguito si riepilogano in forma tabellare i dati acquisiti:

Tabella n. 2

RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE ABITAZIONI

n°	Zona	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Via Mazzorbo 8	121,00	73.319,00	605,94	**H1**
2	Via Del Bosco 16	83,00	90.000,00	1.084,34	**H2**
3	Via Del Bosco 5B	90,00	132.500,00	1.472,22	**H3**
Somma		**294,00**	**295.819,00**		**-**
Valore medio (€ 295.819,00 : mq 294,00) =				**1.006,19**	

<u>Precisazioni</u>

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di immobili comparabili presenti nelle immediate vicinanze del bene da stimare, si estrapola il seguente valore medio:

€ 295.819,00 : mq 294,00 = €/mq 1.006,19, arrotondato a €/mq 1.000,00

Valore medio arrotondato **€/mq 1.000,00**

S T I M A

Dall'analisi dei valori precedentemente esposti, per comparazione, sono state effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici:

Fattori esterni

- ubicazione fisico – geografica;
- ubicazione nel tessuto urbanistico;
- centralità / periferia;
- posizione nel sistema viario di comunicazione;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia;
- livello di appetibilità del bene.

Fattori specifici

- le pareti esterne del fabbricato presentano distacchi ed esfoliazioni del rivestimento a graffiato;
- gli impianti sono vetusti e necessitano di adeguamento alle nuove normative;
- i serramenti esterni sono da sostituire in quanto obsoleti e senza prestazioni di tenuta all'acqua e al freddo;
- il magazzino ha pavimento in cemento e serramento in ferro scadente;
- assenza di garage.

In relazione ai dati sopra citati, esaminati gli atti di compravenditi, i valori statistici riportati nelle banche dati, le caratteristiche dell'appartamento, la Superficie Catastale di mq 77, fatte le dovute comparazioni, si reputa che il più probabile valore di mercato dell'immobile a unità di superficie sia il seguente: **€/mq 1.000,00**

Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto unico:

mq 77 (Superficie Catastale) x €/mq 1.000,00 =	€	77.000,00

a tale valore vengono applicate le seguenti decurtazioni / detrazioni:

- costo per aggiornamento catastale	€	-	400,00
- costo per allineamento conformità edilizia	€	-	1.000,00
- costo per redazione dell'A.P.E.	€	-	100,00
- decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:			
€ 77.000,00 x 5% =	€	-	3.850,00
Restano	€	-	71.650,00

Valore finale arrotondato del Lotto unico, al netto delle detrazioni / decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: € 72.000,00

(euro-settantaduemila/00).

14) Spese condominiali

Non c'è amministratore di condominio.

Da informazioni assunte, uno dei sei condomini raccoglie i soldi delle bollette intestate al "Condominio Boato":

- le bollette per la fornitura elettrica relativa all'illuminazione delle scale e all'alimentazione della caldaia centralizzata vengono divise per sei;
- anche le bollette per la fornitura del gas per il riscaldamento vengono divise per sei;
- la pulizia delle scale e la cura del giardino viene fatta dai condomini.

Ogni condomino ha la propria bolletta dell'acqua e dell'elettricità dell'appartamento che occupa.

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

La cessione del Lotto unico sarà soggetta a:

1) nel caso di richiesta di benefici Prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488) –

Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro:	2 % (con il minimo di € 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	€ 50,00

Imposta catastale:	€ 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

2) fabbricato abitativo e non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa)

– vendita da privato:

Imposta di Registro:	9 % (con il minimo di € 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	€ 50,00
Imposta catastale:	€ 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

16) Valutazione della sola quota indivisa

L'unità immobiliare è pignorata per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

17) Attestazione di Prestazione Energetica

Per quanto riguarda l'immobile non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica; il costo per tale documento è di circa € 100,00 (euro-cento/00).

18) Elenco Allegati

A1) Verbale di giuramento

A2) Estratto mappa catastale

B1) Visura catastale Catasto Fabbricati

B2) Planimetria catastale dell'immobile

B3) Visura catastale Catasto Terreni

C1-C2) Atti notarili

D1) Contratto di locazione

E1-E2-E3) Documentazione urbanistica / edilizia

F1-F2-F3) Ispezioni ipotecarie

G1-G2) Quotazioni OMI e Borsino immobiliare

H1-H2-H3) Compravendite comparabili

L1) Documentazione fotografica

19) Schema identificativo dell'immobile da porre all'asta

Descrizione	**appartamento** posto al piano primo con magazzino al piano terra, facente parte di una palazzina denominata "Condominio Boato", in Comune di Venezia, a Chirignago, Via Amiana n. 6A
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali – **Comune di Venezia** (Codice: L736) **-** **Catasto Fabbricati – Via Ammiana** (in realtà Via Amiana) **– Zona Censuaria 9 -** **Foglio 184 – Mappale 698 – Subalterno 3, Categoria A/3** (appartamento), Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 77, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 339,62
	Valore finale arrotondato del Lotto, al netto delle detrazioni/decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova **€ 72.000,00**

Data generazione:
10 Novembre 2026

Il perito stimatore
Arch. Stefano Barbazza

documento firmato digitalmente