
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **17/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - IMPIANTO SPOR-
TIVO POLIVALENTE , 001 -
ALBERGO-BAR

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Descrizione zona: A RIDOSSO DELLA STAZIONE FERROVIARIA

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 33, particella 90, subalterno 8, scheda catastale PN0165443, indirizzo VIA STAZIONE, 1, piano T/1, comune SESTO AL REGHENA, categoria D/6, rendita € 7.794,00

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 33, particella 90, subalterno 7, scheda catastale PN0117998, indirizzo VIA STAZIONE, 1, piano S1/T/1, comune SESTO AL REGHENA, categoria D/2, rendita € 7.820,00

2. Possesso

Bene: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2018 per l'importo di euro 36.000,00 Registrato a PORDENONE il 14/12/2018 Tipologia contratto: 12, scadenza 09/12/2030 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/06/2030 Data di rilascio: 09/12/2030

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2018 per l'importo di euro 36.000,00 con cadenza mensile Registrato a PORDENONE il 14/12/2018 Tipologia contratto: 12, scadenza 09/12/2030 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/06/2030 Data di rilascio: 09/12/2030

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. Comproprietari

Beni: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Misure Penali: NO

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Corpo: A) ALBERGO BAR

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA DELLA STAZIONE, 1 - LOC CASETTE (Cordovado) - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

EDIFICI COMMERCIALI POSTI LUNGO LA TRATTA FERROVIARIA PORTOGRUARO CASARSA IN LOCALITA' CORDOVADO.

IL PRIMO EDIFICIO AD USO ALBERGO RISTORANTE/BAR SU DUE PIANI OLTRE L'INTERRATO E IL SECONDO AD USO POLIFUNZIONALE/SPORTIVO SU DUE PIANI. CATASTALMENTE COMUNE DI SESTO AL REGHENA FOGLIO 33 MAP. 90 Sub. 7/8;

Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località/Frazione **LOC CASETTE (Cordovado)**
VIA DELLA STAZIONE, 1

Lotto: 002 - IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: LOC. CASETTE (CORDOVADO), VIA STAZIONE, 1

Note: EDIFICIO A CAPANNONE IN CONTINUITA' EDIFICIO BAR/ALBERGO

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 33, particella 90, subalterno 8, scheda catastale PN0165443, indirizzo VIA STAZIONE, 1, piano T/1, comune SESTO AL REGHENNA, categoria D/6, rendita € 7.794,00

Derivante da: RISTRUTTURAZIONE

Confini: CONFINE PROPRIETA' CERTI DA "SAGOMA" EDIFICIO E RECINZIONI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

OLTRE CLASSICO EDIFICIO BAR/ALBERGO DI RIFERIMENTO POSTO ESTERNAMENTE ALLE STAZIONI FERROVIARIE DI STORICA MEMORIA E' STATO REALIZZATO UN IMPIANTO SPORTIVO PRIVATO AD USO ANCHE POLIVALENTE . EDIFICI COMMERCIALI POSTI LUNGO LA TRATTA FERROVIARIA PORTOGRUARO CASARSA IN LOCALITA' CASETTE (CORDOVADO). QUESTO SECONDO EDIFICIO AD USO POLIFUNZIONALE/SPORTIVO E' FORMATO IN PARTE DA DUE PIANI. (foto 1-149)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CORDOVADO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2018 per l'importo di euro 36.000,00
Registrato a PORDENONE il 14/12/2018
Tipologia contratto: 12 , scadenza 09/12/2030
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/06/2030
Data di rilascio: 09/12/2030

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: VEDASI PARTICOLARITA' COMUNICAZIONE DISDETTA COME DA CONTRATTO ALLEGATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO [REDACTED] S. VITO AL TAGLIAMENTO in data 19/04/2006 ai nn. 34060; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/04/2006 ai nn. 7473/2025; Importo ipoteca: € 1.706.000; Importo capitale: € 853.000; Note: DURATA MUTUO DECENNALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO [REDACTED] S. VITO AL TAGLIAMENTO in data 19/04/2006 ai nn. 34061; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/04/2006 ai nn. 7474/2026; Importo ipoteca: € 634.000; Importo capitale: € 317.000; Note: DURATA MUTUO 15 ANNI.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/01/2019 ai nn. 87/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/04/2019 ai nn. 5729/4172.

Dati precedenti relativi ai corpi: B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **09/10/1992**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di STUDIO, in data 29/01/1993, ai nn. 271; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/1993, ai nn. 1709/1387.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/10/1992 al 07/10/2007. In forza di **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE** - a rogito di NOTAIO [REDACTED], in data 09/10/1992, ai nn. 121332; trascritto a PORDENONE, in data 27/04/1994, ai nn. 4489/3464.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED], in data 07/10/2004, ai nn. 29662; trascritto a PORDENONE, in data 21/10/2004, ai nn. 17076/11309.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/12/2018 al 09/12/2030. In forza di **ATTO DI LOCAZIONE** - a rogito di [REDACTED], in data 10/12/2018, ai nn. 146347; trascritto a PORDENONE, in data 14/12/2018, ai nn. 18608/13427.
 Note: **ATTO DI LOCAZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA'** [REDACTED] **ALLA SOCIETA'** [REDACTED] **SEMPRE DEL** [REDACTED] **PER DURATA DI 12 ANNI DAL 10/12/2018 AL 09/12/2030. VEDASI ATTO ALLEGATO**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 04/C04174 DEL 01/02/2005 e successive varianti.
 Intestazione: RISTRUTTURAZIONE IMPIANTO SPORTIVO
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE IMPIANTO SPORTIVO
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data 23/09/2004 al n. di prot. 13531
 Rilascio in data 01/02/2005 al n. di prot. 13531
 Abitabilità/agibilità in data 28/09/2005 al n. di prot. 12308

Numero pratica: 06/C04660 DEL 30/03/2006
 Intestazione: MODIFICHE INTERNE IMPIANTO SPORTIVO
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: MODIFICHE INTERNE IMPIANTO SPORTIVO
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data 25/01/2006 al n. di prot. 1354
 Rilascio in data 30/03/2006 al n. di prot. 1354/06
 Abitabilità/agibilità in data 10/10/2009 al n. di prot. 4881

Numero pratica: DIA 05/D04481 DEL 07/07/2005
 Intestazione: VARIANTE ALLA CONCESSIONE 04/C04174
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE 04/C04174
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 10030/12677
 Rilascio in data 31/08/2005 al n. di prot. 10030
 Abitabilità/agibilità in data 28/09/2005 al n. di prot. 12308

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | 23 del C.C DEL 07/06/2017 esecutiva il 24/08/2017 |
| Zona omogenea: | V1 ATTREZZATURE IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI |
| Norme tecniche di attuazione: | VEDASI ZONA V1 ALLEGATA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Rapporto di copertura: | 40% |
| Altezza massima ammessa: | 9.00 |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: RIFERIMENTO AGIBILITA" CONCESSA 05/A01841

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE**

TRATTASI DI COMPLESSO EDIFICATO SPORTIVO PRIVATO POLIVALENTE RICONOSCIUTO COME CAPANNONE IN CONTINUITA' E COLLEGAMENTO CON IL BAR/ALBERGO ADIACENTE. LA SUPERFICIE IN PIANTA DEL PIANO

Pag. 8

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

TERRA FORMATO DA PALESTRA E LOCALI ACCESSORI DI SERVIZIO (SALA D'ATTESA, DOCCIE, SPOGLIATOI E RIPOSTIGLIO) E' DI MQ. 670,00 CIRCA OLTRE ALLA PARTE REALIZZATA IN CORRISPONDENZA DEI LOCALI ACCESSORI MA AL PRIMO PIANO (sottotetto) DI MQ.100,00 CIRCA AD USO SOPPALCO MA PARTE PERIMETRATO CON PARETI.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **780,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1980 CIRCA

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: MANTENUTO CON CURA, LA RISTRUTTURAZIONE DEL 2005 E 2006 RISULTA ESSERE DUREVOLE E REALIZZATA CON ATTENZIONE.I

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a volta materiale: acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: PRESENZA DI ONDULINE IN ETERNIT IN BUONE CONDIZIONI MA NEL MEDIO PERIODO DA "BONIFICARE" FOTO 18 Note: riferimento certificazione PROGETTI e foto allegate agibilita' |
| Fondazioni | tipologia: continue materiale: c.a. Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Solai | tipologia: COPERTURA A VOLTA SU STUTTURA IN FERRO RIVESTITA DI PANNELLI IN CARTONGESSO condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Strutture verticali | materiale: miste condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta accesso REI E PORTE DISABILI |
| Manto di copertura | materiale: fibrocemento coibentazione: pannelli termo-assorbenti |

| | |
|---------------------|---|
| | condizioni: buone Riferito limitatamente a: LA PARTE TETTO SOPRA EDIFICIO E' CERTAMENTE ISOLATA ESSENDO TETTO A VISTA CON TRAVI CURVE |
| Pareti esterne | materiale: STRUTTURA INTELLAIATA MISTA C.A. FORATONI IN ARGILLA coibentazione: NON VISIBILE E NON DOCUMENTATA rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: listoni in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO TERRA PALESTRA E INGRESSO |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ZONA SPOGLIATOI E DOCCE |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone Note: TUTTE LE PORTE VERSO L'USCITA SONO DI SICUREZZA E DOTATE DI MANIGLIONE ANTIPANICO |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone Riferito limitatamente a: TUTTI I BAGNI DEL LOCALE |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: acciaio condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Condizionamento | tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: da ristrutturare Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare Note: riferimento certificazione agibilita' |

| | |
|--------------|--|
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: presente |
| Termico | tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori in acciaio verniciati condizioni: buone Riferito limitatamente a: ZONA PALESTRA RISCALDATA CON ARIA CALDA CONVOGLIATA DA CANALI - PROVVISORIAMENTE ROTTA. Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Ventilazione | tipologia: per estrazione ed immissione Note: riferimento certificazione agibilita' |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

EDIFICIO IMPIANTO SPORTIVO, LE SUPERFICI RISULTANO QUELLE DI PROGETTO

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| | sup lorda di pavimento | 1,00 | 780,00 | € 300,00 |
| | | | 780,00 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

LA STIMA RISULTA SOPPORTATA DALL'OSSERVATORIO DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE E DAI BORSINI IMMOBILIARI OLTRE CHE L'ESPERIENZA PERSONALE COME TECNICO PERITALE DI ISTITUTI BANCARI.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SESTO AL REGHENA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio della ag. delle entrate e informativa dei prezzi presso agenzie immobiliari del posto .

8.2 Valutazione corpi:**B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 234.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 780,00 | € 300,00 | € 234.000,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 234.000,00 |
| Valore corpo | € 234.000,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 234.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 234.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE | Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] | 780,00 | € 234.000,00 | € 234.000,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 35.100,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 198.900,00 |
|---|--------------|

Lotto: 001 - ALBERGO-BAR

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) ALBERGO BAR.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: LOC. CASETTE (CORDOVADO), VIA STAZIONE, 1

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 33, particella 90, subalterno 7, scheda catastale PN0117998, indirizzo VIA STAZIONE, 1, piano S1/T/1, comune SESTO AL REGHENA, categoria D/2, rendita € 7.820,00

Derivante da: RISTRUTTURAZIONE

Confini: CONFINE PROPRIETA' CERTI DA "SAGOMA" EDIFICIO E RECINZIONI

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PRESENZA DI UNA TETTOIA ESTERNA NELLA PARTE ANTERIORE (fronte bar) DI STORICA MEMORIA MA MAI SANATA. OLTRE AD UN TERRAZZO AL PIANO TERRA PARTE POSTERIORE IN LEGNO. (foto: veranda anteriore 2/5-79-10-11-12 terrazzo posteriore 35-83-86-87-90-91).

Regolarizzabili mediante: PROGETTO DI VARIANTE STRUTTURALE

Descrizione delle opere da sanare: TETTOIA ESTERNA

SANATORIA OPERE DESCRITTE : € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LA PRESENZA DI UNA TETTOIA ESTERNA NELLA PARTE ANTERIORE (fronte bar) DI STORICA MEMORIA MA MAI SANATA E MANCANTE NELLA SCHEDA, OLTRE CHE UN TERRAZZO NELLA PARTE POSTERIORE AL PIANO TERRA (BAR/RISTORANTE) IN LEGNO COLLEGATA ALLA SCALA COME DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (2/5-79-10-11-12 terrazzo posteriore 35-83-86-87-90-91).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

EDIFICI COMMERCIALI POSTI LUNGO LA TRATTA FERROVIARIA PORTOGRUARO CASARSA IN LOCALITA' CASSETTE (CORDOVADO). CLASSICO EDIFICIO DI "RIFERIMENTO" POSTO ESTERNAMENTE ALLE STAZIONI FERROVIARIE DI STORICA MEMORIA. IL PRIMO EDIFICIO AD USO ALBERGO RISTORANTE/BAR SU DUE PIANI OLTRE L'INTERRATO E IL SECONDO AD USO POLIFUNZIONALE/SPORTIVO SU DUE PIANI.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CORDOVADO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/12/2018 per l'importo di euro 36.000,00 con cadenza mensile Registrato a PORDENONE il 14/12/2018
 Tipologia contratto: 12 , scadenza 09/12/2030
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/06/2030
 Data di rilascio: 09/12/2030

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

Note: VEDASI PARTICOLARITA' COMUNICAZIONE DISDETTA COME DA CONTRATTO ALLEGATO

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di [REDACTED] S. VITO AL TAGLIAMENTO in data 19/04/2006 ai nn. 34060; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/04/2006 ai nn. 7473/2025; Importo ipoteca: € 1.706.000; Importo capitale: € 853.000; Note: DURATA MUTUO DECENNALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO [REDACTED] S. VITO AL TAGLIAMENTO in data 19/04/2006 ai nn. 34061; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/04/2006 ai nn. 7474/2026; Importo ipoteca: € 634.000; Importo capitale: € 317.000; Note: DURATA MUTUO 15 ANNI.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI

PORDENONE in data 10/01/2019 ai nn. 87/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/04/2019 ai nn. 5729/4172.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) ALBERGO BAR

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 09/10/1992.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di STUDIO, in data 29/01/1993, ai nn. 271; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/1993, ai nn. 1709/1387.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 09/10/1992 al 07/10/2007. In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE - a rogito di NOTAIO [redacted], in data 09/10/1992, ai nn. 121332; trascritto a PORDENONE, in data 27/04/1994, ai nn. 4489/3464.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 07/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] DI SAN VITO AL T., in data 07/10/2004, ai nn. 29662; trascritto a PORDENONE, in data 21/10/2004, ai nn. 17076/11309.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/12/2018 al 09/12/2030. In forza di ATTO DI LOCAZIONE - a rogito di [redacted], in data 10/12/2018, ai nn. 146347; trascritto a PORDENONE, in data 14/12/2018, ai nn. 18608/13427.

Note: ATTO DI LOCAZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' [redacted] ALLA SOCIETA' [redacted] SEMPRE DEL [redacted] PER DURATA DI 12 ANNI DAL 10/12/2018 AL 09/12/2030. VEDASI ATTO ALLEGATO

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 04/C04155 PROT. 11383

Intestazione: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO USO COMMERCIALE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 09/08/2004 al n. di prot. 11383
 Rilascio in data 29/10/2004 al n. di prot. 11383
 Abitabilità/agibilità in data 18/10/2005 al n. di prot. 12900

Numero pratica: 05/D04482 DEL 19/07/2005
 Intestazione: VARIANTE ALLA CONC. 04/C04155
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO USO COMMERCIALE VARIANTE ALLA CONC. 04/C04155
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 09/07/2005 al n. di prot. 10650
 Abitabilità/agibilità in data 18/10/2005 al n. di prot. 12900

15.1 **Conformità edilizia:**

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PRESENZA DI UNA VERANDA NELLA PARTE ANTERIORE OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO IN STRUTTURA LIGNEA NELLA PARTE POSTERIORE (FOTO: veranda 2/5-79-10-11-12 terrazzo posteriore 35-83-86-87-90-91).

Regolarizzabili mediante: PROGETTO DI VARIANTE STRUTTURALE E SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: LA PRESENZA DI UNA VERANDA NELLA PARTE ANTERIORE OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO IN STRUTTURA LIGNEA NELLA PARTE POSTERIORE

Note sulla conformità edilizia: LA PRESENZA DI UNA VERANDA NELLA PARTE ANTERIORE OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO IN STRUTTURA LIGNEA NELLA PARTE POSTERIORE (FOTO: veranda 2/5-79-10-11-12 terrazzo posteriore 35-83-86-87-90-91).

15.2 **Conformità urbanistica**

Alberghi e pensioni [D2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | 23 del C.C DEL 07/06/2017 esecutiva il 24/08/2017 |
| Zona omogenea: | B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | VEDASI ZONA B2 ALLEGATA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0.80 |
| Altezza massima ammessa: | 7.00 |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

| | |
|---|----|
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
|---|----|

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PRESENZA DI UNA VERANDA NELLA PARTE ANTERIORE OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO IN STRUTTURA LIGNEA NELLA PARTE POSTERIORE (veranda foto 2/5-79-10-11-12 terrazzo posteriore foto 35-83-86-87-90-91).

Regolarizzabili mediante: PROGETTO DI VARIANTE STRUTTURALE E SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: LA PRESENZA DI UNA VERANDA NELLA PARTE ANTERIORE OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO IN STRUTTURA LIGNEA NELLA PARTE POSTERIORE

Note generali sulla conformità: DA VERIFICARE ED APPROFONDIRE IL PERCORSO PROGETTUALE/AMMINISTRATIVO PER SANARE LA TETTOIA NELLA PARTE ANTERIORE DELL'EDIFICIO E DEL TERRAZZO IN LEGNO POSTERIORE. (FOTO:2/5-79-10-11-12 terrazzo posteriore 35-83-86-87-90-91).

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A) ALBERGO BAR**

TRATTASI COME DA STRUTTURA ORIGINARIA DI VECCHIO EDIFICIO COMMERCIALE ALBERGO/BAR SORTO ESTERNAMENTE ALLA STAZIONE FERROVIARIA . LOCALE RISTRUTTURATO NEGLI ANNI 2000 (agibilità del 03/11/2005) FORMATO DA DUE PIANI FUORI TERRA E UNO SEMINTERRATO, AD USO BAR ACCESSORI. PIANO TERRA RISTORANTE-BAR E PIANO PRIMO ALBERGO. FORMATO DA 8 CAMERE CON SERVIZI.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **608,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: MANTENUTO CON CURA, LA RISTRUTTURAZIONE DEL 2005 RISULTA ESSERE DUREVOLE E REALIZZATA CON ATTENZIONE.I

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: riferimento certificazione agibilità' PROGETTI e foto allegate, tetto a vista con "tavelle"

| | |
|---------------------|--|
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Solai | tipologia: solai tipo condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Strutture verticali | materiale: miste condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: DESCRIZIONE RELATIVA ALLA MAGGIORANZA DEGLI STESSI |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta accesso piano REI |
| Manto di copertura | materiale: tegole canadesi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: VISTA DIFFICOLTA' DI VERIFICA DIRETTA RITENGO COMUNQUE CON TEGOLE CANADESI E/O COPPO |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: NON VISIBILE E NON DOCUMENTATA rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO TERRA RISTORANTE BAR E PIANO SCANTINATO |
| Pavim. Interna | materiale: moquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO PRIMO (camere) ALBERGO |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone Note: TUTTE LE PORTE VERSO L'USCITA SONO DI SICUREZZA E DOTATE DI MANIGLIONE ANTIPANICO |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone Riferito limitatamente a: TUTTI I BAGNI DEL LOCALE |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone |

| | |
|--------------------|--|
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: parabola condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Condizionamento | tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone Riferito limitatamente a: FOTO 87-88 IMPIANTO Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato Note: riferimento certificazione agibilita' |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: presente |
| Termico | tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori in acciaio verniciati condizioni: buone Riferito limitatamente a: RISCALDAMENTO A CONVETTORI IN TUTTE LE STANZE CON SCALDASALVIETTE NEI BAGNI Note: riferimento certificazione agibilita' foto C.T. (92/99) |
| Ventilazione | tipologia: per estrazione ed immissione Riferito limitatamente a: FOTO 87-88 IMPIANTO "CARRIER" Note: riferimento certificazione agibilita' |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

EDIFICIO ALBERGO BAR SU DUE PIANI OLTRE SCANTINATO LE SUPERFICIE RISULTANO QUELLE DI PROGETTO

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| BAR RISTORANTE | sup lorda di pavimento | 1,00 | 608,00 | € 900,00 |
| | | | | |

608,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

LA STIMA RISULTA SOPPORTATA DALL'OSSERVATORIO DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE E DAI BORSINI IMMOBILIARI OLTRE CHE L'ESPERIENZA PERSONALE COME TECNICO PERITALE DI ISTITUTI BANCARI.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SESTO AL REGHENA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio della ag. delle entrate e informativa dei prezzi presso agenzie immobiliari del posto ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/00 /850/00 €/mq..

16. Valutazione corpi:

A) ALBERGO BAR. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 547.200,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| BAR RISTORANTE | 608,00 | € 900,00 | € 547.200,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 547.200,00 |
| Valore corpo | € 547.200,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 547.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 547.200,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A) ALBERGO BAR | Alberghi e pensioni [D2] | 608,00 | € 547.200,00 | € 547.200,00 |

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 82.080,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 8.000,00 |

16. Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 457.120,00 |
|---|--------------|

Allegati

- A) Nomina e 1) Quesito di incarico;
- B) Avviso richiesto dall'esecutato il 27/05/2019, verbale operazioni peritali ;
- C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;
- D) Visure catastale storica delle particelle F.33, map. 90 SUB 7)-8) - Planimetrie catastali 1); 2); 3)Elab. Planimet.;
- E) Copia estratto catastale 1/2000;
- F) Relazione Notarile art. 567 II co, c.p.c. Iscrizioni e Trascrizioni ventennale Ipotecario;
- 1)Visura Ipotecaria Aggiornata al 24/07/2019;
- G) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio e capannoni n. 1;

- H) N.2 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA F. 33 MAP.90 sub 7 e sub. 8;
I) ESTRATTO P.R.G.C. E NORME TECNICHE; 1) Regolamento norme tecniche PRGC;
L) RICHIESTA ACCESSO ATTI con spese m.bollo 16,00€. e 70,51 €. diritti segreteria;
1) CONCESSIONE 04/C04155 Prot. 11383 29/10/2004 RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABB. COMMERCIALE
ABITABILITA' 05/A01846 del 18/10/2005; ELABORATI GRAFICI TAV. 1-2-3-4-5-6;
2) CONCESSIONE 04/C04174 Prot. 13531/04 01/02/2005 IMPIANTO SPORTIVO ABITABILITA' 05/A01841 del 28/09/2005; ELABORATI GRAFICI TAV. 1-2;
3) CONCESSIONE 06/C04660 Prot. 1354/06 03/03/2006 MODIFICHE IMPIANTO SPORTIVO ABITABILITA' 09/A02062 del 10/10/2009; ELABORATI GRAFICI TAV. 1-2;
M) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE USO COMMERCIALE NOTAIO ROMANO JUS Rep. 146.347 del 10/12/2018; Reg. a Pordenone il 14/12/2018 N. 17252 SERIE ET;
N) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/10/2004 Rep. 29662 NOTAIO DOTT. LUCA SIONI ;
O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA N. 1/149.

Data generazione:
04-09-2019 15:09:45

