

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ALESSANDRA PASQUALETTO

CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA MONICA BENETOLLO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2025



PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 1

NEGOZIO IN JESOLO LIDO

PIAZZA GIOSUÈ CARDUCCI N. 17

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, con studio in Padova, via Altinate n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto stimatore del compendio immobiliare della società in liquidazione giudiziale indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

<i>Premessa</i>	3
<i>Estremi della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale</i>	3
<i>Formazione dei lotti</i>	4
<i>LOTTO 1</i>	5
<i>Diritto venduto (lotto 1)</i>	5
<i>Qualità (lotto 1)</i>	5
<i>Ubicazione (lotto 1)</i>	5
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 1)</i>	5
<i>Confini (lotto 1)</i>	9
<i>Provenienza ventennale (lotto 1)</i>	9
<i>Descrizione dei beni (lotto 1)</i>	11
<i>Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare (lotto 1)</i>	26
<i>Occupazione (lotto 1)</i>	26
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)</i>	27
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura (lotto 1)</i>	31
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)</i>	31
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)</i>	34
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)</i>	34
<i>Regolarità edilizia (lotto 1)</i>	36
<i>Regolarità del censimento catastale (lotto 1)</i>	42

<i>Spese condominiali (lotto 1)</i>	<i>43</i>
<i>Stima valore commerciale del lotto (lotto 1).....</i>	<i>43</i>

Premessa

A seguito dell'istanza n. 5 del 17.02.2025 depositata dal Curatore, Dott.ssa Monica Benetollo, il Giudice Delegato autorizzava la nomina del sottoscritto ing. Matteo Bortolami, quale esperto per la stima del compendio immobiliare della società in liquidazione giudiziale [REDACTED], con sede in Piombino Dese. Identificato il compendio immobiliare intestato alla società in liquidazione giudiziale, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le informazioni necessarie all'alienazione forzata degli immobili, effettuati i sopralluoghi, si produce la seguente relazione.

Estremi della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è registrata la seguente nota di trascrizione:

n. 8854 di registro generale, n. 6203 di registro particolare del 12.03.2025, sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale in dipendenza di atto giudiziario in data 23.01.2025 n. 23/2025 rep. Tribunale Ordinario di Padova a favore della Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale di [REDACTED] S.p.a. e contro la [REDACTED], con sede in Piombino Dese.

Elenco beni in ditta alla [REDACTED]

A seguito delle indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente risulta che la [REDACTED] [REDACTED], con sede in Piombino Dese, è proprietaria per l'intero dei beni immobili così identificati:

- 1) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza mq. 124, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T-1;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 692, subalterno 1, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), via Ghebo n. 1, piano T-1;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 3, categoria D/7, via Ronchi Sinistra, piano T-1;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 7, categoria D/7, via Ronchi Sinistra, piano T;
- 5) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 8, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 4,5 vani, via Ronchi Sinistra, piano T-1;
- 6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 313, seminativo are 20.00 e seminativo arborato are 10.20 (complessivamente are 30.20);
- 7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 84, seminativo are 90.00 e seminativo arborato are 08.88 (complessivamente are 98.88);
- 8) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 1008, seminativo are 34.50.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di quattro lotti così composti:

Lotto 1) intera piena proprietà del negozio sito in Jesolo, piazza Giosuè Carducci n. 17, censito al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113/sub9;

Lotto 2) intera piena proprietà del capannone sito in Piombino Dese, via Ghebo n. 1, censito al foglio 21 del Catasto Fabbricati del comune di Piombino Dese con il mappale 692/sub1;

Lotto 3) intera piena proprietà del fabbricato sito in Piombino Dese, via Ronchi Sinistra, costituito da due porzioni ad uso produttivo e da una porzione a uso residenziale, censito al foglio 31 del Catasto Fabbricati del comune di Piombino Dese con i mappali 759/sub3, 759/sub7, 759/sub8;

Lotto 4) intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo di complessivi 16.358 mq. catastali, censito al foglio 31 del Catasto Terreni del comune di Piombino Dese con i mappali 313, 84, 1008.

LOTTO 1

Diritto venduto (lotto 1)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 1)

Negozi con porzione di portico ad uso pubblico.

Ubicazione (lotto 1)

Comune di Jesolo, frazione Lido di Jesolo, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T – 1 (ammezzato).

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 1)

██████████, con sede in Piombino Dese,

è intestata sull'immobile così censito al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo:

- mappale 1113, subalterno 9, categoria C/1, classe 13, consistenza mq. 124, superficie catastale totale mq. 137, rendita 4.623,74 euro, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T-1.

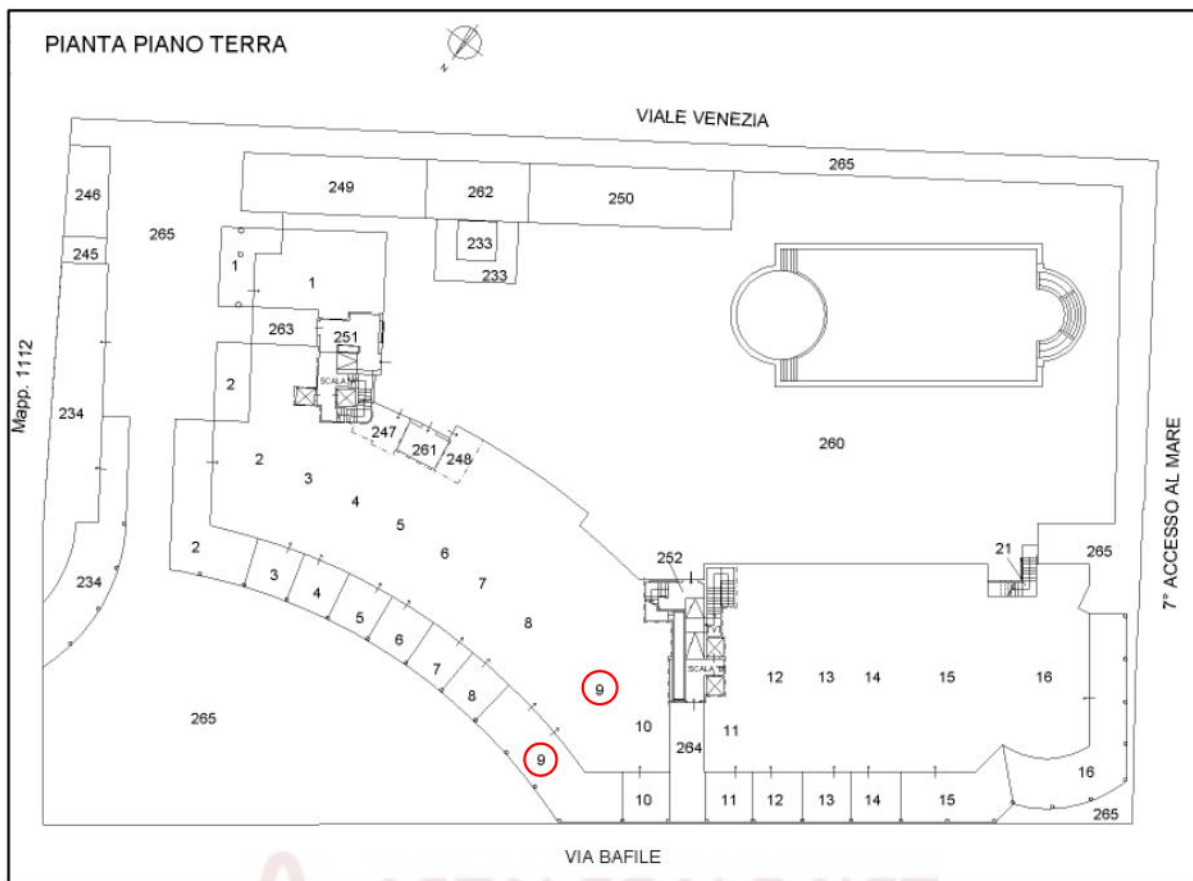


Figura 1 – Estratto dell'elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati)

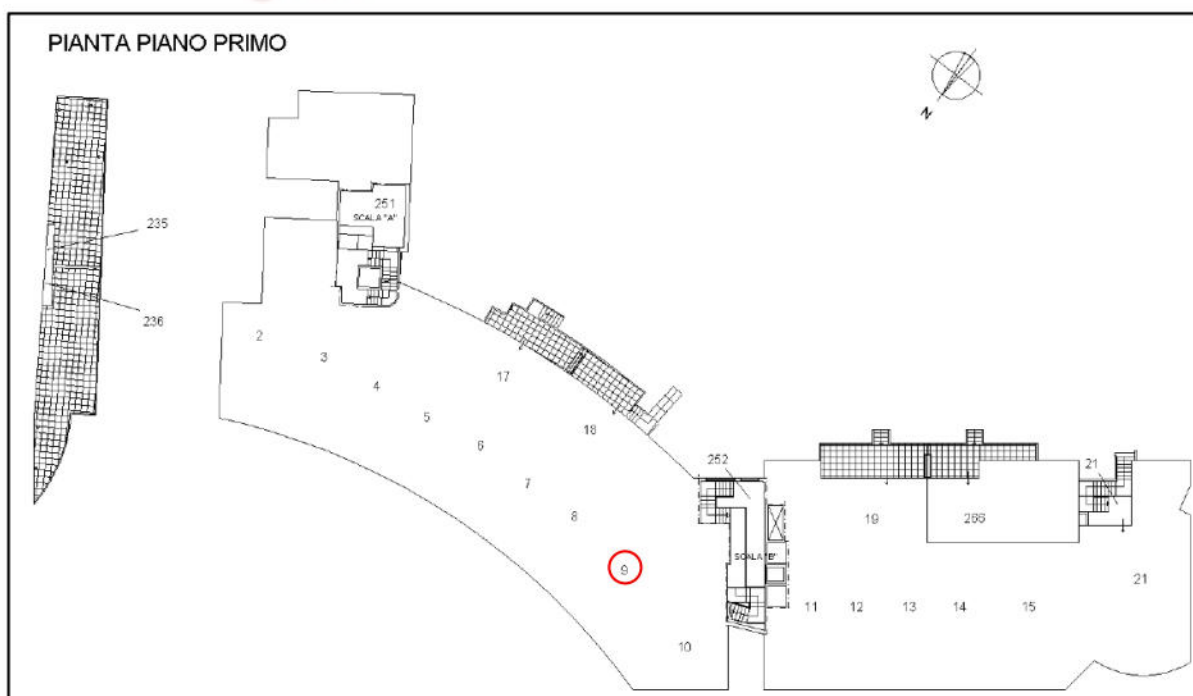


Figura 2 Estratto dell'elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati)

Sono in comune con la predetta unità immobiliare:

- il locale tecnico, vasche per fognatura, identificato al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113, subalterno 255, b.c.n.c. ai subalterni da 1 a 19, da 21 a 82, 266, viale Venezia, piano S1;
- il locale tecnico per fognatura negozi, identificato al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113, subalterno 258, b.c.n.c. ai subalterni da 1 a 10, viale Venezia, piano S1;
- il locale tecnico per pompe fontana pubblica, identificato al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113, subalterno 259, b.c.n.c. al mappale 1113, subalterni da 1 a 19, da 21 a 82, da 234 a 244, 266, e al mappale 1112 subalterni da 1 a 19, viale Venezia, piano S1;
- l'autoclave identificata al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113, subalterno 261, b.c.n.c. ai subalterni da 1 a 19, da 21 a 82, 266, via Bafile, piano T;
- l'area scoperta (piazza), le aiuole verdi, la fontana, identificati al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113, subalterno 265, b.c.n.c. al mappale 1113, subalterni da 1 a 19, da 21 a 82, da 234 a 244, 266, e al mappale 1112 subalterni da 1 a 19, via Bafile, piano T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare in argomento è porzione, è così censita al foglio 69 del Catasto Terreni del comune di Jesolo:

mappale 1113, ente urbano, are 59.20.

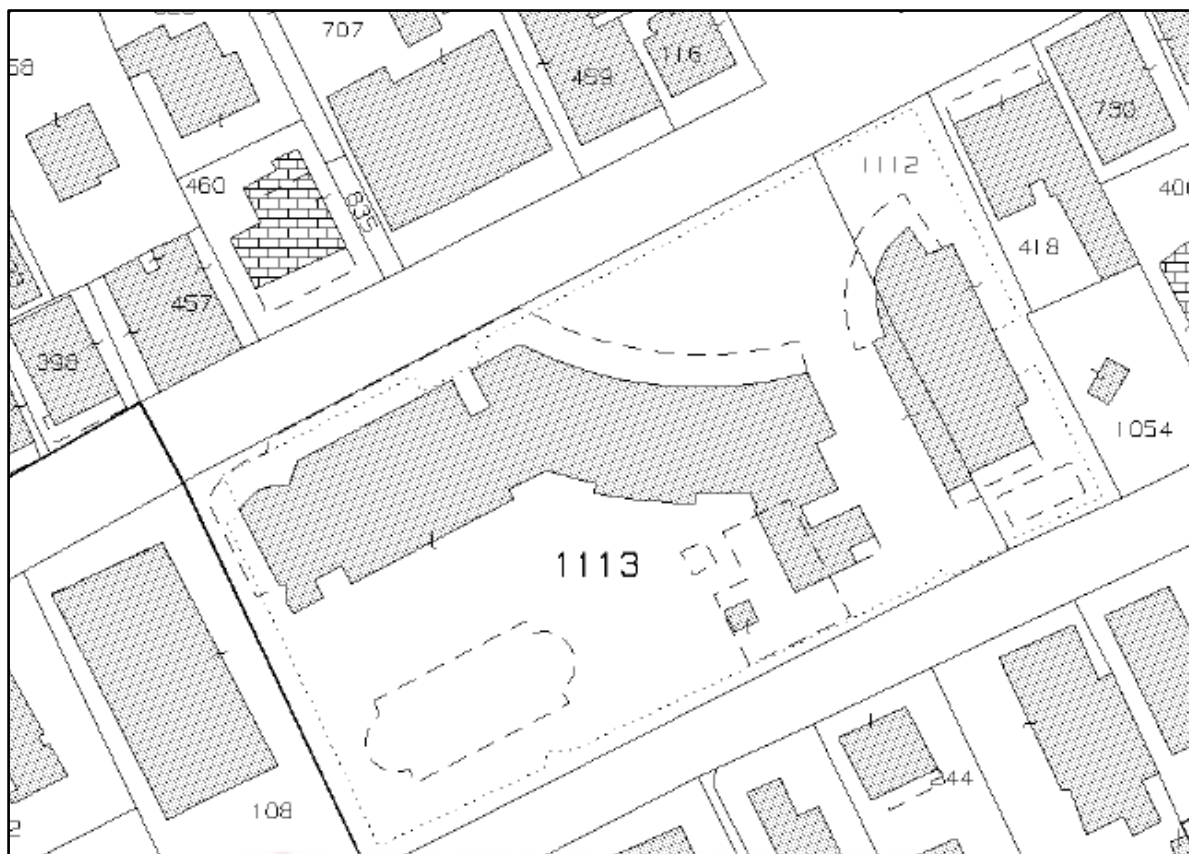


Figura 3 – Estratto di mappa del Catasto Terreni

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 1113/sub9 del foglio 69 è stato originato dalla soppressione del mappale 408/sub21, stesso foglio, a seguito di denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana (edificazione di nuove unità su area urbana) del 12.05.2005.

Il mappale 408/sub21 del foglio 69 è stato originato dalla soppressione dei mappali 408/sub2, 408/sub8, 408/sub9, 408/sub10, 408/sub11, 408/sub12, 408/sub13, 408/sub14, 408/sub15, 408/sub16, 408/sub17, 408/sub18, 408/sub19, 408/sub20, 714/sub7, 714/sub 8, 714/sub9, 714/sub10, 714/sub11, 714/sub12, a seguito di denuncia di variazione per demolizione totale e fusione del 24.11.2004.

Al **Catasto Terreni** il mappale 1113 del foglio 69, ente urbano di are 59.20, deriva dal mappale 408, stesso foglio, ente urbano di are 59.20, a seguito di denuncia tipo mappale del 25.02.2005.

Confini (lotto 1)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni sono porzione, confina: a nord con via Bafile; a est con il mappale 1112; a sud con viale Venezia; a ovest con il mappale 108.

L'unità immobiliare in argomento confina a nord con piazza Giosuè Carducci (subalterno 265) e con via Bafile, a est con altro negozio (subalterno 8), a sud con area scoperta con piscina (subalterno 260 ad uso esclusivo degli appartamenti e uffici del fabbricato), a ovest con altro negozio (subalterno 10) e con vano scala (sub. 252).

Provenienza ventennale (lotto 1)

A) Il bene è pervenuto alla ██████████, con sede in Piombino Dese, a seguito di atto di compravendita in data 01.04.2021 n. 110.819 rep. notaio Roberto Franco di Loreggia, trascritto a Venezia il 07.04.2021 ai nn. 11851/8556, con cui la ██████████ ██████████, con sede in Milano, ha venduto alla ██████████ la piena e esclusiva proprietà del negozio con magazzino, accessori e porticato, sito ai piani terra e ammezzato, e dell'autorimessa, sita a piano interrato, così rispettivamente censiti al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo:

- mappale 1113, subalterno 9, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T-1, categoria C/1, classe 13, consistenza mq. 124, superficie catastale mq. 137, rendita 4.623,14 euro;
- mappale 1113, subalterno 109, viale Venezia, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 32, rendita 123,95 euro.

Nell'atto è precisato che:

- la ██████████, codice fiscale ██████████, aveva acquistato le due unità immobiliari in data 21.07.2005 al solo scopo di concederle in locazione finanziaria alla ██████████;

- tale locazione finanziaria è stata stipulata il 25.10.2004 e rinegoziata il 12.06.2012;
- con atto di fusione per incorporazione dell'11.09.2015, la [REDACTED] è stata incorporata con effetto dall'1.10.2015 nella [REDACTED], la quale è subentrata in tutti i rapporti giuridici della prima senza soluzione di continuità, tra i quali anche in quelli derivanti dal contratto di locazione finanziaria sopra citato;
- la [REDACTED] ha chiesto di esercitare l'opzione per l'acquisto dei citati beni al termine della locazione finanziaria.

Nell'atto è richiamata la servitù perpetua di uso pubblico gravante gli scoperti porticati, tra i quali quello identificato con il subalterno 9, nonché i camminamenti e la piazza condominiale e di quant'altro previsto dall'atto in data 16.06.2005 n. 110.403 rep. notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 24.06.2005 ai nn. 27437/16194.

Nell'atto è specificato che è trasferita anche la proporzionale comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi di legge, dello stato dei luoghi, del possesso e dei titoli di provenienza.

NOTE

1) *L'intera piena proprietà dell'autorimessa identificata con il subalterno 109 è stata venduta dalla [REDACTED] alla [REDACTED] con sede in Verona, a seguito di atto di compravendita in data 04.04.2024 n. 8.454 rep. notaio Emanuela Carrucci di Padova, trascritto a Venezia il 23.04.2024 ai nn. 13713/10297.*

2) *Come già accennato con atto in data 11.09.2015 n. 1.031 rep. notaio Andrea De Costa di Novate Milanese, trascritto a Venezia il 02.11.2015 ai nn. 30814/21277, la [REDACTED] con sede in Vicenza, è stata fusa per incorporazione nella [REDACTED] con sede in Milano.*

B) Il negozio (subalterno 9) e l'autorimessa (subalterno 109) erano pervenuti alla

██████████ dalla ██████████
██████████ a seguito di atto in data 21.07.2005 n. 110.559 rep. notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 23.07.2005 ai nn. 32003/18841.

C) L'area di are 59.20, su cui è stato edificato il fabbricato, era pervenuta alla ██████████
██████████, con sede in Treviso, dalla Società ██████████
██████████ con sede in Venezia, con atto in data 06.04.1950 n. 36.208 rep. notaio Luigi Candiani di Venezia, trascritto a Venezia il 13.04.1950 ai nn. 2271/1968.

Descrizione dei beni (lotto 1)

Si trovano nel centro del Lido di Jesolo, piazza G. Carducci n. 17, in corrispondenza del 4° Accesso al mare, zona centrale di forte passaggio pedonale durante la stagione estiva.

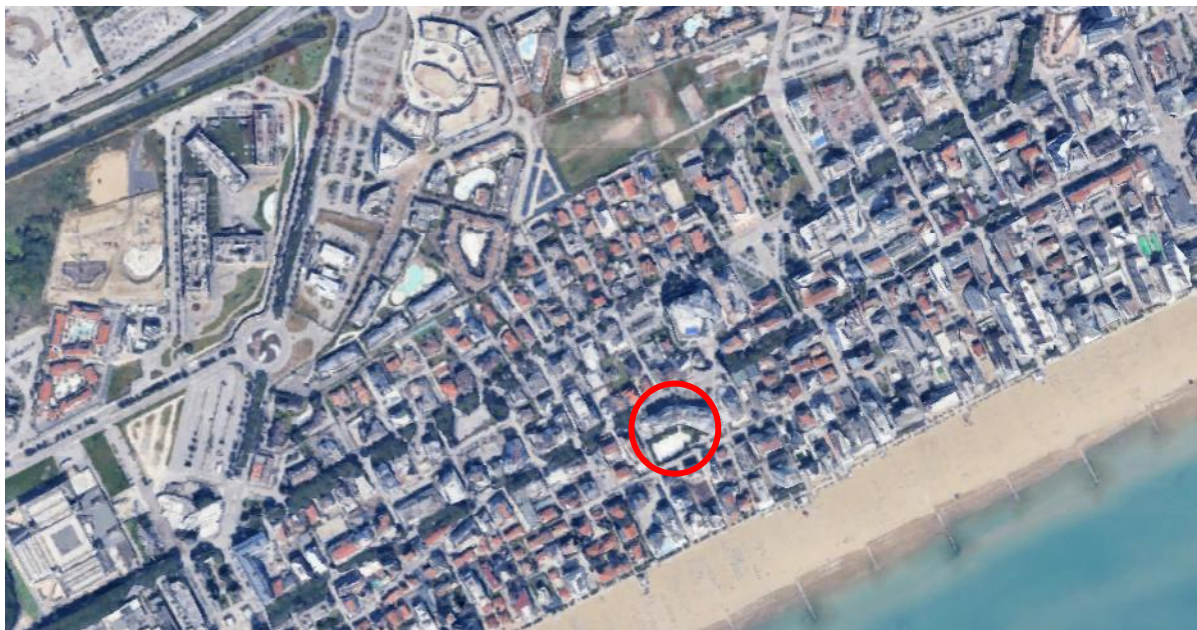


Figura 4 – Vista aerea tratta da Google Maps



Figura 5 - Vista aerea tratta da Google Maps

Sono porzione di un fabbricato condominiale, costruito tra il 2002 e il 2005, sull'area precedentemente occupata dallo Stabilimento Termale Elioterapico Jesolo (S.T.E.J.). Il fabbricato, che si eleva su nove piani (interrato, terra e dal primo al settimo piano), è stato realizzato con diaframmi interrati in cemento armato con funzione di sostegno del terreno e di appoggio del solaio a piano terra, fondazione a platea in cemento armato, muri interrati in cemento armato, struttura portante in elevazione in cemento armato, solai a lastre in cemento armato o in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto in legno, struttura in acciaio inox per il portico a piano terra e per il sostegno delle vetrate dei vani scala.

Il fabbricato è così articolato:

- al piano interrato vi sono autorimesse e magazzini oltre agli spazi comuni (locali tecnici, due vani scala con vani ascensore, corsie di transito e manovra con due rampe di accesso);

- al piano terra vi sono sedici negozi, gli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi, locali tecnici, locale wc con magazzino, cortile/giardino con piscina), i portici a uso pubblico, la piazza a uso pubblico con fontana e aiuole, una cabina ENEL con scoperto a uso esclusivo;
- al primo piano vi sono i soppalchi dei negozi, tre appartamenti, due uffici (di cui uno con scoperto ad uso esclusivo), gli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi);
- al secondo piano vi sono tredici appartamenti oltre agli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi);
- al terzo piano vi sono quattordici appartamenti oltre agli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi);
- al quarto piano vi sono quattordici appartamenti oltre agli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi);
- al quinto piano vi sono altri quattordici appartamenti oltre agli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi);
- al sesto piano vi sono sei appartamenti, alcuni locali a servizio degli appartamenti sottostanti, oltre agli spazi condominiali comuni (due vani scala con vani ascensore, corridoi);
- al settimo piano vi sono alcuni locali a servizio degli appartamenti sottostanti.

Per quanto è stato possibile osservare (solamente dall'esterno) le parti comuni sono in buono stato di conservazione.



Figura 6 – Facciata del fabbricato su piazza G. Carducci e via Bafile



Figura 7 – Angolo nord del fabbricato



Figura 8 – Facciata del fabbricato su piazza G. Carducci e via Bafile



Figura 9 – Porticato del fabbricato ad uso pubblico verso piazza Carducci



Figura 10 – Porticato del fabbricato ad uso pubblico



Figura 11 – Porticato esclusivo del negozio ad uso pubblico



Figura 12 – Porticato esclusivo del negozio ad uso pubblico



Figura 13 – Porticato esclusivo del negozio ad uso pubblico

L'unità immobiliare in argomento si compone di una parte aperta al pubblico che si sviluppa al piano terra e al primo piano (soppalco ammezzato) e di un retrobottega parzialmente interrato. È così articolata:

- al piano parzialmente interrato (altezza 2,40 m) si trovano un locale wc (mq. 1 circa) con relativo locale anti-wc (mq. 1 circa), un magazzino (mq. 14 circa) e un disimpegno con scala interna (mq. 3 circa);
- al piano terra vi sono il negozio (mq. 87 circa) e due camerini;
- al primo piano vi è il soppalco con un camerino e la centrale termica.

L'altezza del piano terra del negozio è variabile da 2,34 m a 2,74 m per la porzione sotto il soppalco, pari a 4,78 m per la parte rimanente.

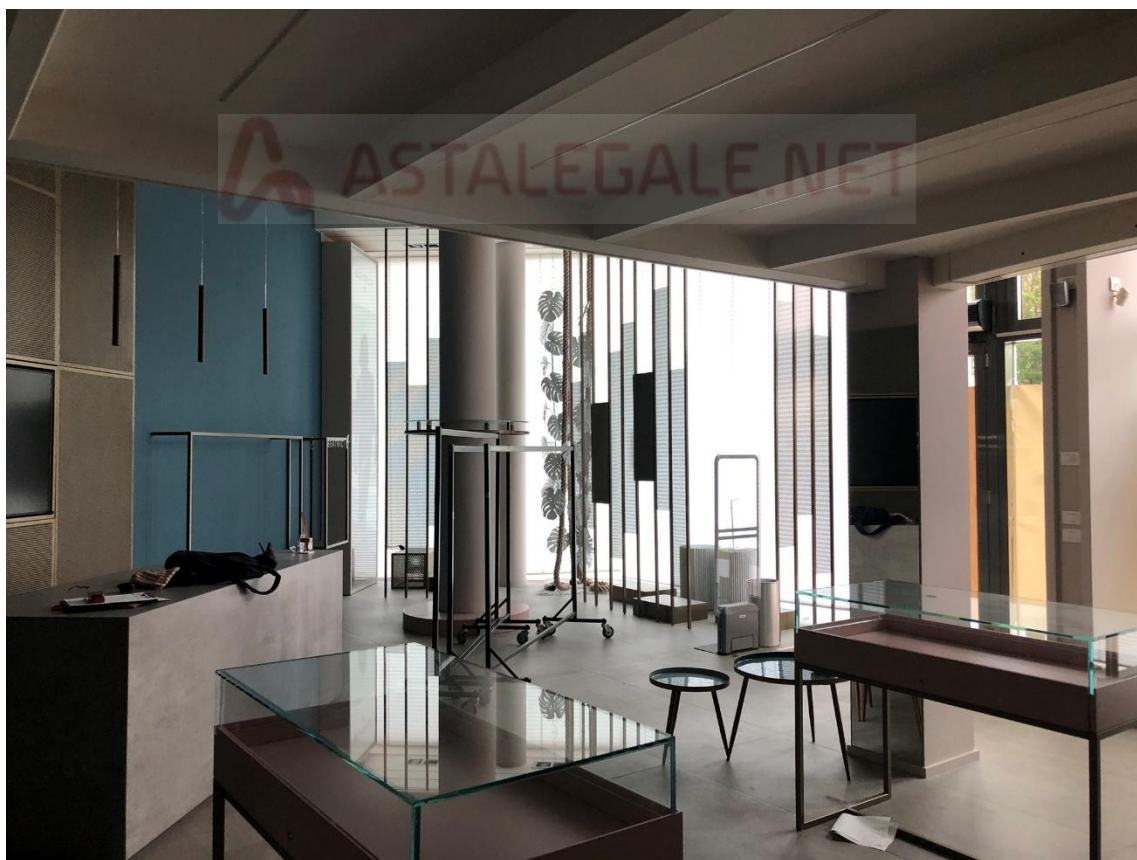


Figura 14 – Negozio (piano terra)



Figura 15 – Negozio (piano terra)



Figura 16 – Negozio (piano terra e soppalco)



Figura 17 – Negozio (piano terra)



Figura 18 – Vetrina



Figura 19 – Negozio (piano terra), accesso al retrobottega



Figura 20 – Scala da negozio a retrobottega



Figura 21 – Locali wc e anti-wc del retrobottega



Figura 22 – Magazzino del retrobottega



Figura 23 – Scala da piano terra ad ammezzato



Figura 24 – Soppalco del negozio



Figura 25 – Soppalco del negozio



Figura 26 – Soppalco del negozio

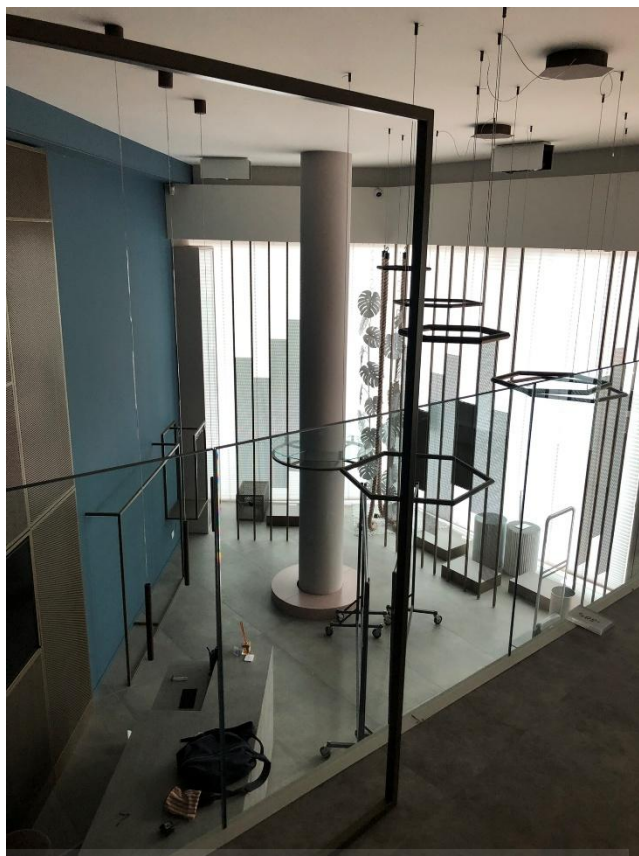


Figura 27 – Negozio

Queste le opere interne, le finiture e gli impianti dell'unità immobiliare:

strutture interne: soppalco e scala realizzati con struttura metallica, parapetti del soppalco in vetro;

pareti interne: in laterizio e cartongesso;

pavimenti: in mattonelle di ceramica di grande formato nel negozio a piano terra, in moquette nei camerini, in mattonelle di ceramica nel retrobottega, in pvc al piano ammezzato;

rivestimenti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad esclusione delle pareti del locale wc e dell'antibagno che sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica, alcune pareti sono rivestite di cartongesso;

porte interne: tamburate in legno;

serramenti esterni: vetrine con telaio metallico, alcune dotate di sopraluce apribile; non sono presenti persiane o serrande;

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottopavimento o sottotraccia; componentistica di tipo corrente;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari e rubinetteria di tipo corrente;

impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo; caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, marca Baltur, modello Colibrì; emissione del calore con impianto a pannelli radianti a pavimento;

impianto di condizionamento: sono presenti due impianti uno di marca Althier l'altro di marca Fuji Electric.

Sono installati anche gli impianti di allarme e di diffusione sonora.

I locali sono in buono stato, non è stato tuttavia possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti.

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare (lotto 1)

All'atto di compravendita in data 01.04.2021 n. 110.819 rep. notaio Roberto Franco di Loreggia è allegato l'attestato di prestazione energetica (APE), redatto il 18.05.2020, che pone il negozio in classe B, con un $EP_{gl,nren}$ di 214,54 kWh/mq. anno. La validità dell'APE è subordinata all'esecuzione delle operazioni di controllo e manutenzione e dei necessari adeguamenti. Eventuali modifiche agli impianti effettuate successivamente al 18.05.2020 hanno invalidato l'APE.

Occupazione (lotto 1)

I beni sono liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente (lotto 1)

A) Si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Venezia – le seguenti formalità gravanti sul bene in argomento, che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Nota di trascrizione n. 30067 R.G. e n. 17737 R.P. del 12.07.2005.

Regolamento di condominio.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE E CONTRO:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 17.06.2005 dal notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave, n. 110.4047 di suo repertorio.

BENI: comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, natura C1, consistenza mq. 147, via Bafile, piano T-1, oltre ad altre 89 unità immobiliari.

La società [REDACTED] e la società [REDACTED] hanno dichiarato di accettare i regolamenti di condominio e le tabelle millesimali relativi al fabbricato denominato Stej Palace.

b) Nota di trascrizione n. 27437 R.G. e n. 16194 R.P. del 24.06.2005.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

DIRITTO: servitù di uso pubblico.

A FAVORE DI: comune di Jesolo.

CONTRO: [REDACTED] con sede in Jesolo.

TITOLO: atto in data 16.06.2005 n. 110.403 rep. notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave.

BENI:

- 1) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 259, natura E (ente comune), via Bafile, piano T;
- 2) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 234, natura C1, consistenza mq. 112, via Bafile, piano T;
- 3) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 249, natura E (ente comune), via Bafile, piano T;
- 4) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 245, natura CO (corte o resede), via Bafile, piano T;
- 5) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 264, natura E (ente comune), via Bafile, piano T;
- 6) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 265, natura CO (corte o resede), via Bafile, piano T;
- 7) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 70, via Bafile, piano T;
- 8) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 2, natura C1, consistenza mq. 124, via Bafile, piano T;
- 9) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 3, natura C1, consistenza mq. 80, via Bafile, piano T;
- 10) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 4, natura C1, consistenza mq. 70, via Bafile, piano T;
- 11) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 5, natura C1, consistenza mq. 70, via Bafile, piano T;

- 12) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 6, natura C1, consistenza mq. 77, via Bafile, piano T;
- 13) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 7, natura C1, consistenza mq. 77, via Bafile, piano T;
- 14) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 8, natura C1, consistenza mq. 75, via Bafile, piano T;
- 15) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, natura C1, consistenza mq. 147, via Bafile, piano T;
- 16) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 10, natura C1, consistenza mq. 67, via Bafile, piano T;
- 17) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 11, natura C1, consistenza mq. 63, via Bafile, piano T;
- 18) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 12, natura C1, consistenza mq. 82, via Bafile, piano T;
- 19) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 13, natura C1, consistenza mq. 80, via Bafile, piano T;
- 20) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 14, natura C1, consistenza mq. 85, via Bafile, piano T;
- 21) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 15, natura C1, consistenza mq. 182, via Bafile, piano T;
- 22) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 16, natura C1, consistenza mq. 110, via Bafile, piano T.

In esecuzione all'atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 13.12.2004 n. 5.012 rep. Segretario generale del comune di Jesolo, trascritto a Venezia l'11.01.2005 ai nn. 931/639, è stato stipulato atto formale di costituzione di servitù perpetua di uso

pubblico su piazza, percorsi pedonali scoperti, porticato, compreso quello antistante il negozio in argomento e più precisamente:

- a piano interrato sul locale tecnico pompa fontana pubblica, identificato con il mappale 1113/sub259 del foglio 69;
- a piano terra sul portico a uso esclusivo del negozio, identificato con il mappale 1113/sub234 del foglio 69;
- a piano terra sull'area urbana, identificata con il mappale 1113/sub245 del foglio 69;
- a piano terra sul portico, identificato con il mappale 1113/sub264 del foglio 69;
- a piano terra sull'area scoperta destinata a piazza, identificata con il mappale 1113/sub265 del foglio 69;
- a piano terra sui portici esclusivi dei negozi identificati con i mappali 1113/sub1, 1113/sub2, 1113/sub3, 1113/sub4, 1113/sub5, 1113/sub6, 1113/sub7, 1113/sub8, 1113/sub9, 1113/sub10, 1113/sub11, 1113/sub12, 1113/sub13, 1113/sub14, 1113/sub15, 1113/sub16 del foglio 69.

c) Nota di trascrizione n. 2271 R.G. e n. 1968 R.P. del 13.04.1950.

Con il citato atto di compravendita del 06.04.1950 n. 36.208 rep. notaio Luigi Candiani di Venezia è stata costituita lungo il lato ovest dell'attuale mappale 1113 servitù di passaggio per una strada della larghezza di metri tre, formata con 1,5 m ciascuna delle due proprietà latistanti (mappali 1113 e 108). Si tratta in sostanza del 7° accesso al mare.

B) Saranno a carico dell'acquirente i vincoli derivanti dal condominio e di quant'altro conseguente e dipendente.

C) L'unità immobiliare a piano terra identificata con il mappale 133/sub233 del foglio 69 è una cabina elettrica con scoperto esclusivo della E-Distribuzione S.p.a., con sede in Roma, e pertanto a favore di detta cabina spettano la servitù perpetua di

passaggio, sia pedonale che di mezzi, in qualsiasi ora del giorno e della notte e la servitù di elettrodotto attraverso la rimanente area per le linee elettriche sotterrate, di media e bassa tensione, facenti capo a detta cabina.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura (lotto 1)

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate (lotto 1)

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Venezia le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in argomento.

a) Nota di trascrizione n. 8854 R.G. e n. 6203 R.P. del 12.03.2025.

Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

A FAVORE DI: Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale di ██████████ S.p.a.

CONTRO: ██████████, con sede in Piombino Dese

TITOLO: atto giudiziario in data 23.01.2025 n. 23/2025 rep. del Tribunale Ordinario di Padova.

a) Nota di iscrizione n. 33029 R.G. e n. 5102 R.P. del 30.09.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a., con sede in Bolzano.

CONTRO:

1) ██████████, relativamente alla quota di 1/2 in regime di comunione legale della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

2) [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 in regime di comunione legale della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;

3) [REDACTED] con sede in Piombino Dese, relativamente alla intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

TITOLO: atto giudiziario in data 24.09.2024 n. 1.882 rep. del Tribunale di Treviso.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 306.726,50; somma totale euro 310.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 645, subalterno 36, natura C6, consistenza mq. 14, via Andrea Bafile n. 18, piano T;

2) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 645, subalterno 62, natura A3, consistenza 4,5 vani, via Andrea Bafile n. 18, piano 3-4;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, natura C1, consistenza mq. 124, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T-1.

b) Nota di iscrizione n. 30454 R.G. e n. 4592 R.P. del 04.09.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a., con sede in Bolzano.

CONTRO: [REDACTED], con sede in Piombino Dese.

TITOLO: atto giudiziario in data 13.08.2024 n. 3.648 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 129.275,95; somma totale euro 150.000,00.

BENI: comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, natura C1, consistenza mq. 124.

c) Nota di iscrizione n. 28206 R.G. e n. 4209 R.P. del 06.08.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca di Cividale S.p.a., con sede in Cividale del Friuli.

CONTRO: ██████████ con sede in Piombino Dese.

TITOLO: atto giudiziario in data 27.07.2024 n. 3.701 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 1.162.366,12; somma totale euro 1.400.000,00.

BENI: comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, natura C1, consistenza mq. 124.

d) Nota di iscrizione n. 46228 R.G. e n. 7975 R.P. del 16.12.2022.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Cherry Bank S.p.a., con sede in Padova, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: ██████████, con sede in Piombino Dese, in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto in data 30.11.2022 n. 112.723 rep. notaio Roberto Franco di Loreggia.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 570.000; interessi euro 30.000,00; somma totale euro 600.000,00.

BENI:

1) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, natura C1, consistenza mq. 124, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T-1;

2) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 109, natura C6, consistenza mq. 30, viale Venezia, piano S1.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 12597 R.G. e n. 1381 R.P. del 16.04.2024.**

Restrizione di beni.

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 04.04.2024 n. 8.453 rep. notaio Emanuela Carrucci di Padova.

A FAVORE DI: Cherry Bank S.p.a., con sede in Padova.

CONTRO: [REDACTED], con sede in Piombino Dese.

BENI: comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 109, natura C6, consistenza mq. 30, piazza Giosuè Carducci n. 20, piano S1.

Nella sezione D è precisato che la Cherry Bank S.p.a. acconsente che dalla formalità ipotecaria iscritta a Venezia il 16.12.2022 ai nn. 46228/7975 venga prosciolto il bene oggetto dell'annotazione.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 1)

I beni sono di titolarità della [REDACTED], con sede in Piombino Dese.

Sono in comproprietà con i beni oggetto della presente le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

Si segnala nuovamente che il porticato esterno al negozio è gravato di servitù di passaggio perpetua ad uso pubblico.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 1)

L'area censita con il mappale 1113 del foglio 69 del Catasto Terreni del comune di Jesolo è normata dai seguenti articoli:

- P.I. - Art. 11 - Compatibilità geologica - Classe di Compatibilità II - Terreni idonei a condizione;
- P.I. - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 12 - Aree a rischio idrogeologico in riferimento al Piano di gestione del rischio di alluvioni;

- P.I. - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 13 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico;
- P.I. - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 13 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Aree soggette a subsidenza;
- P.I. - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 13 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Aree esondabili per mareggiata critica;
- P.I. - Art. 23 - Tutela del paesaggio e dei beni di interesse culturale e storico monumentale - Comma 1 - Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004;
- P.I. - Art. 29 - Norme comuni per tutte le zone appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo - Art. 45 - Zone D3.1 per strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata;
- P.I. - Art. 54 - Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive;
- P.I. - Art. 66 - Prescrizioni generali e comuni;
- P.A.T. - Art. 5 - Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 - comma 8;
- P.A.T. - Art. 6 - Commi 3, 4, 5, 6 - Aree a regime di vincolo dal Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale (PGBTTR);
- P.A.T. - Art. 6 - Commi 23, 24, 25 - Aree a rischio idrogeologico;
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - Classificazione sismica;
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5, 6, 7, 8 (Prescrizioni) - Classe di compatibilità II - Sottoclasse C;
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - commi 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 - Aree esondabili;
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 12, 15 - Aree soggette a subsidenza;

- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - commi 16, 18, 19, 20, 21, 22 – Aree esondabili per mareggiata;
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei – commi 21, 22, 23, 24, 25, 26 - Quantità massima del consumo di suolo - Terreni all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla L.R. n. 14/2017;
- P.G.R.A. - Art. 14 - Aree classificate a pericolosità moderata (P1) - Art. 15 - Locali interrati o seminterrati - art. 16 - Efficacia del piano;
- P.G.R.A. - Rischio - Aree classificate a rischio R2.

Regolarità edilizia (lotto 1)

Relativamente alla costruzione del fabbricato, di cui il negozio è porzione, come da ricerche effettuate presso il comune di Jesolo, risulta quanto segue.

L'area su cui è stato eretto il fabbricato è stata interessata (insieme al terreno adiacente di proprietà della Colibrì S.r.l.) dal Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica deliberato dal comune di Jesolo il 13.12.2000, n. 46.250 di protocollo, in attuazione dell'art. 3 della Legge regionale n. 47/93, che prevedeva la trasformazione radicale dell'area interessata mediante la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e commerciale con la creazione di spazi con vincolo ad uso pubblico, quali piazze, portici coperti e percorsi pedonali.

In data 27.08.2002 il comune di Jesolo ha rilasciato alle ditte [REDACTED] [REDACTED] la concessione edilizia C/02/08799, pratica edilizia n. 02/00411, per la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di edifici ad uso commerciale e residenziale in attuazione del citato Piano di recupero.

A seguito di un ricorso al T.A.R. le due ditte hanno presentato in data 14.04.2003 un progetto di variante con protocollo n. 03/016517 e in data 04.11.2003 il comune di

Jesolo ha rilasciato il permesso di costruire T/03/00216, pratica edilizia n. 03/00401, per varianti in corso d'opera.

In data 10.03.2005 il comune di Jesolo ha rilasciato alla [REDACTED] e alla [REDACTED] [REDACTED] il permesso di costruire T/05/01008, pratica edilizia n. 04/00969, quale seconda variante in corso d'opera.

In data 15.04.2005 la [REDACTED] e la [REDACTED] hanno presentato con prot. n. 21142 Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.), rubricata al n. 398, DIA 3623, quale terza variante in corso d'opera per lievi modifiche interne alle unità abitative e alle unità commerciali, che non vanno a modificare i prospetti esterni.

Per l'esecuzione delle opere in piazza Carducci è stato rilasciato in data 06.12.2004 il permesso di costruire T/04/00875, pratica edilizia n. 04/00962.

In data 08.07.2005 il comune di Jesolo ha rilasciato il certificato di agibilità n. 4191 e in data 15.07.2005 una rettifica allo stesso, al fine di meglio individuare i negozi al piano terra.

Il 22.03.2019 la [REDACTED], in qualità di locataria, ha presentato, visto l'assenso della proprietaria, Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), rubricata al n. 419, per interventi di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali del negozio, e più precisamente:

- smontaggio di parte del soppalco metallico prefabbricato;
- smontaggio e riposizionamento con riadattamento della scala metallica prefabbricata;
- montaggio di un nuovo parapetto su parte del soppalco;
- costruzione di nuove pareti divisorie in cartongesso;
- sostituzione di alcuni arredi;
- ritinteggiatura;

- sostituzione degli apparecchi luminosi.

Al progetto è allegata una dichiarazione di conformità strutturale della scala metallica a firma di un ingegnere.



Figura 28 – Estratto tavola n. 6 allegata alla SCIA

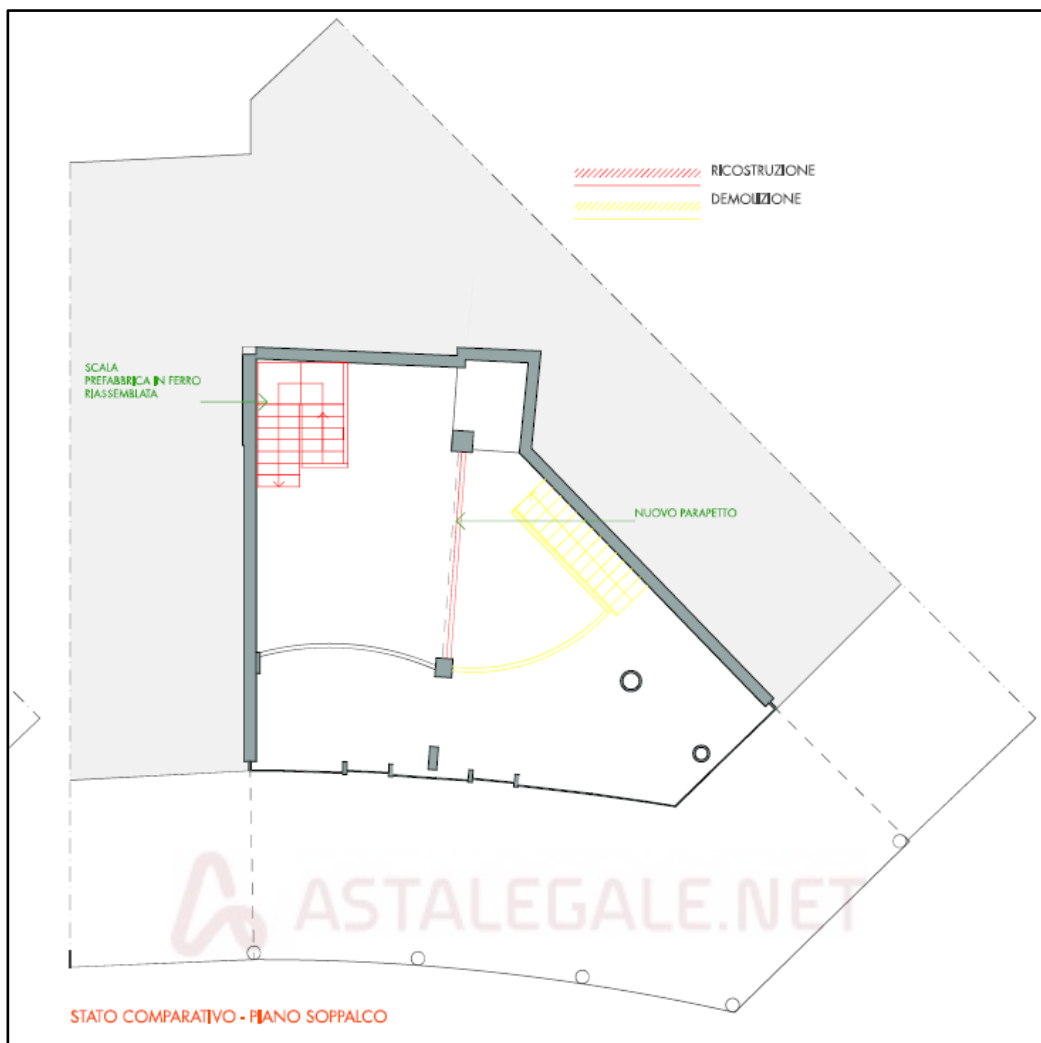


Figura 29 – Estratto tavola n. 6 allegata alla SCIA

In data 03.04.2019 con prot. n. 23523/2019 la ██████████ ha presentato Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.), a cui è stata allegata tra gli altri l'asseverazione del direttore dei lavori, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, l'acatastamento e la preventiva dichiarazione di conformità della nuova scala alle Norme tecniche vigenti. Si segnala che il direttore dei lavori non ha allegato alla S.C.A. la dichiarazione di regolare esecuzione dell'intervento strutturale relativo alla nuova scala e al soppalco, compresi i parapetti vetriati, come prevede l'art. 67, comma 8 bis del D.P.R. 380/2001, ma si è limitato a dichiarare che non si è proceduto al collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori (art. 8.4.3 del D.M. 14.01.2008 - Norme tecniche per le costruzioni). Si informa che le predette strutture

non manifestano cedimenti, fessurazioni, deformazioni eccessive e quant'altro possa far ritenere la presenza di un pericolo per la pubblica incolumità, tuttavia si ritiene necessario che l'acquirente faccia verificare la struttura della scala e del soppalco, compresi i parapetti, da un ingegnere. Si stima per tale incombenza una spesa di 4.000 euro.

In data 05.06.2019 il comune, vista la documentazione fotografica a dimostrazione delle opere effettuate, dato atto dell'avvenuto accatastamento, ha inviato alla ██████████ S.p.a. una comunicazione relativa all'attribuzione della numerazione civica.

Il negozio non è del tutto corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate, perché è stato realizzato abusivamente un piccolo tratto di solaio sopra i nuovi camerini del piano terra e inoltre sono state realizzate nuove pareti al primo piano per realizzare due piccoli locali, uno adibito a centrale termica, l'altro a camerino.





Figura 30 – Primo piano



Figura 31 – Primo piano



Figura 32 – Centrale termica

Il nuovo tratto di solaio è un'opera strutturale, che andava preventivamente progettata da un tecnico laureato e la sua realizzazione andava verificata dal direttore dei lavori. Tenuto conto che non vi sono garanzie della sua idoneità statica si ritiene che vada demolito e che vada ripristinato lo stato di progetto, che prevede in quella zona la doppia altezza. Contestualmente andrà spostata anche la caldaia a gas. La spesa per la demolizione e le successive opere di finitura e impiantistiche può stimarsi in 6.000 euro. In alternativa l'acquirente, solo qualora sia certificabile l'idoneità statica delle strutture abusive, potrà sanare gli abusi edilizi.

Regolarità del censimento catastale (lotto 1)

L'unità immobiliare è accatastata, tuttavia la planimetria catastale non è del tutto conforme allo stato di fatto a causa delle opere abusive realizzate, di cui si è dato conto nel capitolo precedente. Il ripristino allo stato di progetto porterà tuttavia alla

conformità catastale del negozio. Qualora invece l'acquirente procedesse con la sanatoria degli abusi edilizi dovrà presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati.

Spese condominiali (lotto 1)

L'unità immobiliare in argomento fa parte del condominio *Stej*. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico dell'unità ammontano a circa 2.800 euro. Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie. Le spese insolute alla data di apertura della liquidazione giudiziale ammontano, in base alle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale, a 1.904,76 euro (arrotondati a 1.905 euro), di cui 1.631,06 euro relativi al 2024 e 273,70 euro relativi al 2025 (fino al 06.02.2025).

Stima valore commerciale del lotto (lotto 1)

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- applicando eventualmente degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi, si ottiene la seguente superficie commerciale:

- negozio a piano terra	96,2 mq. x 1,00= 96,2 mq.
- soppalco	34,8 mq. x 1,00= 34,8 mq.
- locali accessori	21,7 mq. x 0,50= <u>10,9 mq.</u>
totale	141,9 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del secondo semestre 2024 pone i beni nella fascia Suburbana, zona Lido Ovest, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per negozi in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 2.900 €/mq. a 4.800 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per la medesima zona indica i seguenti valori:

- per negozi un valore di mercato variabile da 2.891 €/mq. a 4.288 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione centrale del bene (di forte passaggio pedonale durante il periodo estivo), la sua vetustà e il suo stato, le pregevoli caratteristiche architettoniche del fabbricato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale (che appare molto dinamico e in ascesa da anni), lo scrivente assume per il negozio in argomento il valore unitario di 6.700 €/mq., comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 950.730 (= 141,9 mq. x 6.700 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* (stimate in 10.000 euro) e le spese condominiali insolute (1.905 euro) ottenendo così il valore di euro 938.825 (= 950.730 – 10.000 – 1.905). Per tener conto dell'assenza di garanzia per

eventuali vizi dei beni (compresi quelli relativi alle strutture del soppalco e della scala)
il valore a base d'asta del lotto viene fissato in euro 798.000 (= 938.825 x 0,85
dopo arrotondamento).

Padova, 28 luglio 2025

Allegati

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) elaborato planimetrico;
- 5) elenco subalterni;
- 6) visura storica al Catasto Fabbricati;
- 7) planimetria catastale del negozio;
- 8) certificato di destinazione urbanistica;
- 9) estratti delle pratiche edilizie;
- 10) certificato di agibilità del fabbricato del 2005;
- 11) segnalazione certificata di agibilità del negozio del 2019;
- 12) ispezione ipotecaria.

ing. Matteo Bortolami