

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fornai Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.

promossa da

DANTE SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05233640266

Partita IVA: 05233640266

Conegliano (TV)

contro

D'ELIA IVAN EMANUELE

Codice fiscale: DLEVMN68A30F205A

VALENTINI VALENTINA

Codice fiscale: VLVNVT69L55C415Q



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 252.564,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Fornai Francesco, con studio in Via Rickenbach, 1 - 20077 - Melegnano (MI), email studio@fornaicostruzioni.it, PEC francesco.fornai@geopec.it, Tel. 339 1904284, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rosignano Marittimo (LI) - EMANUELE PESSAGNO 22, piano T (Coord. Geografiche: 43.351964, 10.463952)

Trattasi di fabbricato residenziale sito in Comune di Rosignano Marittimo, frazione Vada alla via Pessagno n.c. 22 (in visura catastale n.c. 40) e precisamente, Villetta per civile abitazione posta al piano terreno dell'indicato edificio composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo, con annesso giardino circostante su cui insiste un ripostiglio in muratura, il tutto confinante con Via Pessagno, Via Doria, mappale 2230 e mappale 715, individuato in Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta ai costituiti, come segue:

foglio 106, particella 658, subalterno 601, unito al subalterno 602, Via E. Pessagno n. 40, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 107 mq, Rendita euro 637,82.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In ordine alla provenienza i signori D'Elia Ivan Emanuele e Valentini Valentina dichiarano di essere divenuti titolari del cespite in oggetto in virtù del seguente titolo:

atto ricevuto dal Notaio Antonella Bussetti di Rosignano Marittimo in data 16 settembre 2003 rep. n. 20193 racc. n. 5294 (reg.to a Livorno il 17 settembre 2003 al n. 5303 e tr.tto presso la CRRII di Livorno in data 18 settembre 2003

al n. 9071 particolare) in forza del quale lo acquistarono in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno dai signori Ferretti Ivonetto, nato a Collesalveti il 9 novembre 1929 e Ferretti Elia, nata a Collesalveti il 25 maggio 1925.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rosignano Marittimo (LI) - EMANUELE PESSAGNO 22, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- D'ELIA IVAN EMANUELE (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: DLEVMN68A30F205A
- VALENTINI VALENTINA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: VLNVNT69L55C415Q

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- D'ELIA IVAN EMANUELE (Proprietà 1/2)
- VALENTINI VALENTINA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In ordine alla provenienza i signori D'Elia Ivan Emanuele e Valentini Valentina dichiarano di essere divenuti titolari del cespite in oggetto in virtù del seguente titolo:

atto ricevuto dal Notaio Antonella Busseti di Rosignano Marittimo in data 16 settembre 2003 rep. n. 20193 racc. n. 5294 (reg.to a Livorno il 17 settembre 2003 al n. 5303 e tr.tto presso la CRRII di Livorno in data 18 settembre 2003 al n. 9071 particolare) in forza del quale lo acquistarono in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno dai signori Ferretti Ivonetto, nato a Collesalveti il 9 novembre 1929 e Ferretti Elia, nata a Collesalveti il 25 maggio 1925.

In Banca dati della Conservatoria Immobiliare sezione territoriale di Livorno è presente un atto di costituzione di fondo patrimoniale rep. n. 1301 del 22/07/2011 notaio Poggiolini iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Livorno.

CONFINI

Il bene immobile confina con Via Pessagno s.s.a., Via Doria s.s.a., mappale 2230 s.s.a. e mappale 715 s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	T

Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	22,00 mq	22,00 mq	0,2	4,40 mq	2,50 m	T
Giardino	124,00 mq	124,00 mq	0,18	22,32 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/01/2025.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2001 al 16/09/2003	FERRETTI Ivonetto FERRETTI Ivanda FERRETTI Elia	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 658 Categoria A2 Graffato mappale 895
Dal 23/09/2003 al 18/08/2004	D'ELIA Ivan Emanuele e VALENTINI Valentina	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 658 Categoria A2 Graffato mappale 895
Dal 18/08/2004 al 24/08/2004	D'ELIA Ivan Emanuele e VALENTINI Valentina	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 658, Sub. 601 Categoria A2 Graffato Mappale 895 sub 601
Dal 24/08/2004 al 24/04/2008	D'ELIA Ivan Emanuele e VALENTINI Valentina	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 658, Sub. 601 Categoria A2 Graffato Mappale 895 sub 601
Dal 24/08/2008 al 16/09/2015	D'ELIA Ivan Emanuele e VALENTINI Valentina	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 658, Sub. 601 Categoria A2 Graffato Mappale 658 sub 602
Dal 16/09/2015 al 03/02/2025	D'ELIA Ivan Emanuele e VALENTINI Valentina	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 658, Sub. 601 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 637,82 Piano T Graffato Mappale 658 sub 602

I titolari catastali del bene Immobile corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	658	601		A2	2	6,5	107 mq	637,82 €	T	Mappale 658 sub 602

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ

Dalla lettura della visura catastale si evince che l'immobile è ubicato in via EMANUELE PESSAGNO n.c. 40, di fatto l'immobile risulta ubicato in via EMANUELE PESSAGNO n.c. 22.

Dalle osservazione effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/01/2025 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:

- nel locale accessorio esterno è stato parzialmente demolito un tramezzo;
- nell'appartamento è stato creato un vano di collegamento tra l'ingresso e una camera demolendo parzialmente il muro tramezzo;
- nell'appartamento è stato demolito un setto murario di modesta entità che delimitava l'ingresso dal soggiorno;
- nell'appartamento è stata tamponata la porta di collegamento tra il disimpegno e una delle due camere da letto;
- nell'appartamento è stata tamponata la porta di collegamento tra il disimpegno e il ripostiglio;
- nell'appartamento è stato demolito il tramezzo che separava il ripostiglio da una delle due camere da letto ampliando di fatto la camera da letto;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze esecutive dettate dalla vigente normativa.

Per la sola modifica dei dati di ubicazione, in assenza di variazioni oggettive da dichiarare, deve essere richiesta all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate con un'istanza in carta semplice o tramite il servizio Contact Center.

Per quanto concerne la difformità riscontrata nel locale accessorio essa potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 1.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative e di aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto concerne le difformità riscontrate all'interno dell'appartamento lo scrivente quantifica un costo di 6.236,00 euro relativo all'insieme delle opere edili necessarie per riportare l'appartamento allo stato autorizzato eliminando le difformità riscontrate. Tale orientamento è dovuto al fatto che la struttura portante dell'immobile è in muratura e che gli ampliamenti dovuti alle modifiche apportate potrebbero non soddisfare il

ASTE GIUDIZIARIE®
mantenimento del rapporto della superficie aereo-illuminante dei singoli vani.

PRECISAZIONI

-

PATTI

Non rilevati

STATO CONSERVATIVO

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo normale in relazione all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 2004.

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile edificato in data antecedente al primo Settembre 1967 e oggetto di ristrutturazione nel 2004.

La zona giorno dell'immobile è esposta prevalentemente a Sud/Ovest, le due camere sono rispettivamente esposte a Ovest e a Nord/Est.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3,00 mt, l'altezza media del locale accessorio è di 2,50 mt.

Le strutture verticali sono in muratura portante, il solaio è in latero cemento, la copertura è in orditura lignea a falde inclinate, il manto di copertura è in embrici.

La facciate esterne/interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti interni sono in parquet ad eccezione del pavimento del bagno che è in ceramica.

La pavimentazione esterna è in battuto di cemento.

Gli infissi interni sono in legno così come in legno sono gli infissi esterni, le persiane sono in alluminio verniciato di verde.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e risulta garantito da una caldaia posta nel locale accessorio, i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idraulico. Presente impianto di aria condizionata. Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato dall'esecutato e pertanto è verosimile che gli impianti siano funzionanti.

La corte esterna circonda l'immobile su quattro lati, è prevalentemente pavimentata con piastrelle in cemento. L'immobile è dotato di cancello pedonale e cancello carraio (con apposto divieto di passo carrabile n. 2817/00). Il sottotetto dell'immobile non risulta agibile/abitabile, dall'esame delle pratiche edilizie censite nell'archivio comunale si evince che in passato il sottotetto è stato oggetto di ordinanza di demolizione per opere abusive n. 403/2020, il procedimento per illecito edilizio è stato ARCHIVIATO con la rimessa in pristino delle opere oggetto di contestazione (scala rettilinea per l'accesso tramite botola a locali sottotetto e vani realizzati nel sottotetto senza titolo edilizio). Alla data del sopralluogo (27/01/2025) l'accesso al sottotetto era stato chiuso.

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo normale.

Da segnalare traccia di umidità nel locale accessorio in corrispondenza della finestra a tetto tipo "velux".

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, effettuato il 27/01/2025, l'immobile risultava occupato dall'esecutato D'ELIA Ivan Emanuele e dal di lui figlio maggiorenne a conferma delle informazioni riportate nel Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita.

Relativamente alla posizione D'Elia/Valentini, attualmente ovvero dal 2022, non grava alcuna assegnazione della casa coniugale, infatti, il Giudice del Divorzio, con sentenza definitiva tra le parti, n. 264/22 - Tribunale di Livorno- ha formalmente revocato l'assegnazione della casa coniugale alla moglie (p.to 2 sentenza) che era stata, invece, concessa in sede di separazione (p.to 3 omologa);

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/2003	D'Elia Ivan Emanuele, nato a Milano (MI) il 30/01/1968 Diritto di: Proprietà per 1/2 VALENTINI Valentina, nata a Cecina (LI) il 15/07/1969 Diritto di: Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: DLEV MN68A30F205A	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Busseti	16/09/2003	20193	5294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRR II di Livorno	18/09/2003		9071
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Livorno	17/09/2003	5303			
Dal 22/07/2011	D'ELIA Ivan Emanuele, nato a Milano (MI) il	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE			

ASTE GIUDIZIARIE® 30/01/1968 Diritto di: Proprietà per 1/2 VALENTINI Valentina nata a Cecina (LI) il 15/07/1969 Diritto di: Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: DLEV MN68A30F205A	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	POGGIOLINI	22/07/2011	1301	834
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Livorno	25/07/2011	7230	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data di stesura del presente elaborato peritale non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Livorno il 18/09/2003
Reg. gen. 16006 - Reg. part. 3768
Importo: € 220.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1087 del 16/03/2004 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 1685 del 06/05/2004 (EROGAZIONE A SALDO) 3. Annotazione n. 2926 del 03/09/2010 (MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO) 4. Iscrizione n. 2253 del 08/09/2023 Presenza graffiati
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Livorno il 18/09/2003
Reg. gen. 16005 - Reg. part. 3767
Importo: € 300.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2927 del 03/09/2010 (MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO) 2. Iscrizione n. 2252 del 08/09/2023 Presenza graffiati

- **ipoteca legale** derivante da tributi
Iscritto a Roma il 05/03/2010
Reg. gen. 4218 - Reg. part. 944
Importo: € 58.557,88
A favore di EQUITALIA GERIT SPA
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.278,94
- **Ipoteca Legale** derivante da Tributi
Iscritto a Roma il 22/11/2010
Reg. gen. 20679 - Reg. part. 4806
Importo: € 132.382,44
A favore di EQUITALIA GERIT SPA
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 66.191,22
- **Ipoteca Legale** derivante da Tributi
Iscritto a Firenze il 25/06/2015
Reg. gen. 7996 - Reg. part. 1329
Importo: € 204.227,46
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.113,73
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Livorno il 08/09/2023
Reg. gen. 15261 - Reg. part. 2252
Importo: € 300.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE, VALENTINI VALENTINA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Note: Richiedente DANTE SPV SRL
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Livorno il 08/09/2023
Reg. gen. 15262 - Reg. part. 2253
Importo: € 220.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE, VALENTINI VALENTINA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Note: Richiedente DANTE SPV SRL

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Livorno il 03/08/2011
Reg. gen. 13089 - Reg. part. 8418
Formalità a carico della procedura

Note: A favore D'ELIA IVAN EMANUELE VALENTINI VALENTINA Contro D'ELIA IVAN EMANUELE VALENTINI VALENTINA

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 03/10/2024

Reg. gen. 165961 - Reg. part. 11869

A favore di DANTE SPV S.r.l.

Contro D'ELIA IVAN EMANUELE, VALENTINI VALENTINA

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO**

Iscritto a Livorno il 03/09/2010

Reg. gen. 16420 - Reg. part. 2927

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3767 del 2003 Presenza graffiati

- **MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO**

Iscritto a Livorno il 03/09/2010

Reg. gen. 16419 - Reg. part. 2926

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3768 del 2003 Presenza graffiati

Successivamente al conferimento ed all'accettazione dell'incarico sono pervenute sul fascicolo dell'esecuzione in oggetto domande di intervento nell'espropriazione immobiliare presentate da Agenzia delle entrate-Riscossione nella persona del Dott. Di Traglia Mario, Agente della riscossione per la Provincia di LIVORNO. In totale alla data di chiusura dell'elaborato peritale, sono state presentate quattro domande di intervento e precisamente:

- 26/11/2024, importo € 65.808,90
- 26/11/2024, importo € 437.065,57
- 26/11/2024, importo € 92.532,25
- 26/11/2024, importo € 287.473,11

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel centro abitato di Vada, frazione del Comune di Rosignano Marittimo.

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Rosignano Marittimo, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area Ba=Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati, normata dall'art. 85 delle NTA del P.O.

Art. 85 Tessuti urbanizzati della città contemporanea 1. Parte del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni cinquanta. I tessuti, identificati nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, sono assimilati alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68. 2. I tessuti urbanizzati della città contemporanea sono individuati secondo la seguente articolazione: 2.1. "Ba" Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati Tessuto a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto

contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengo una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. 2.1.1. categorie di intervento : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali. 2.1.2. destinazioni d'uso : residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04, direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.

Vincoli desunti dal Piano operativo del Comune di Rosignano Marittimo

- Vincoli Idrogeologici

Zone vulnerabili da Nitrati, normativa art. 21 delle N.T.A. del P.O.

- Pericolosità Geologica G1 bassa art. 135 tabelle A1 e A2 delle N.T.A. del P.O.

- Classe di pericolosità Sismica S3I pericolosità sismica elevate per liquefazione dinamica , art. 131-132 NTA

- Pericolosità Idraulica I.2, pericolosità media

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Trattasi di immobile edificato in data antecedente al primo Settembre 1967.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- DIA n. 542/2003 del 16/07/2003, protocollata al numero 18289 in data 25/07/2003;

- DIA n. 1005/2003 del 18/11/2003 (variante alla DIA n. 542/2003);

- DIA n. 454/2004 del 02/07/2004 (variante alla DIA n. 542/2003);

- DIA presentata in data 30/10/2003 per la realizzazione di opere di miglioramento sismico (relazione di fine lavori del 23/02/2004);

- Attestazione di Abitabilità presentata in data 06/09/2004 perfezionata con parere positivo del Ente Comunale;

- Procedimento abuso n. 0403/2020 Ordinanza di demolizione opere abusive n. 54 del 04/02/2021. Visto il verbale di accertamento dell'ottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 24/2020 relativo al sopralluogo effettuato il 29/05/2021 dal Comando di Polizia Municipale, nel quale viene dato atto dell'avvenuta rimessa in pristino delle opere oggetto di contestazione il procedimento per illecito edilizio viene ARCHIVIATO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ

Dall'esame del progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n. 542/2003 e successive varianti) e dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/01/2025 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità e precisamente:

- nel locale accessorio esterno è stato parzialmente demolito un tramezzo;
- nell'appartamento è stato creato un vano di collegamento tra l'ingresso e una camera demolendo parzialmente il muro tramezzo;
- nell'appartamento è stato demolito un setto murario di modesta entità che delimitava l'ingresso dal soggiorno;
- nell'appartamento è stata tamponata la porta di collegamento tra il disimpegno e una delle due camere da letto;
- nell'appartamento è stata tamponata la porta di collegamento tra il disimpegno e il ripostiglio;
- nell'appartamento è stato demolito il tramezzo che separava il ripostiglio da una delle due camere da letto ampliando di fatto la camera da letto;
- incongruenza di posizione della botola di accesso al locale sottotetto;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze esecutive dettate dalla vigente normativa.

Per quanto concerne la difformità riscontrata nel locale accessorio essa potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 1.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative e di aggiornamento della planimetria catastale (vedi paragrafo precedente).

Per quanto concerne le difformità riscontrate all'interno dell'appartamento lo scrivente quantifica un costo di 6.236,00 euro relativo all'insieme delle opere edili necessarie per riportare l'appartamento allo stato autorizzato eliminando le difformità riscontrate. Tale orientamento è dovuto al fatto che la struttura portante dell'immobile è in muratura e che gli ampliamenti dovuti alle modifiche apportate potrebbero non soddisfare il mantenimento del rapporto della superficie aereo-illuminante dei singoli vani (vedi paragrafo precedente).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla lettura dell'atto di proprietà non risultano pendere sull'immobile vincoli od oneri condominiali, fatti salvi i vincoli meglio descritti nella sezione relativa alla normativa urbanistica.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rosignano Marittimo (LI) - EMANUELE PESSAGNO 22, piano T
Trattasi di fabbricato residenziale sito in Comune di Rosignano Marittimo, frazione Vada alla via Pessagno n.c. 22 (in visura catastale n.c. 40) e precisamente, Villetta per civile abitazione posta al piano terreno dell'indicato edificio composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo, con annesso giardino circostante su cui insiste un ripostiglio in muratura, il tutto confinante con Via Pessagno, Via Doria, mappale 2230 e mappale 715, individuato in Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta ai costituiti, come segue: foglio 106, particella 658, subalterno 601, unito al subalterno 602, Via E. Pessagno n. 40, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 107 mq, Rendita euro 637,82.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 658, Sub. 601, Categoria A2, Graffato Mappale 658 sub 602
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 274.000,00
Dichiarazione di Conformità
-I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
-le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
-il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali;
-il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
-il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
-il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
-il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;

SVILUPPO VALUTAZIONE - MCA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

Trattandosi di un'abitazione unifamiliare censita in categoria catastale A/2, sviluppata un piano fuori terra, con annesso locale accessorio e corte di pertinenza esclusiva, in normale stato di manutenzione, ubicata in loc. Vada, frazione del Comune di Rosignano Marittimo, in relazione ai comparativi processati nel Modello MCA si ritiene opportuno applicare al cespite un valore di 2.290,00 euro/mq.

Campione dei dati immobiliari

In data 04/02/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. compravenduto in data 01/06/2023 al prezzo di 165.000,00 €, ubicato nel comune di Rosignano Marittimo (LI), loc. Vada, in fabbricato costruito nel 1983 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 106 mapp. 96 sub. con una superficie di mq 77,20. Il tutto in normale stato di manutenzione.

Comparabile B. compravenduto in data 01/06/2024 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di Rosignano Marittimo (LI), loc. Vada, in fabbricato costruito nel 2000 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 106 mapp. 2069 sub. con una superficie di mq 121,60. Il tutto in discreto stato di manutenzione.

Comparabile C. compravenduto in data 01/05/2023 al prezzo di 240.000,00 €, ubicato nel comune di Rosignano Marittimo (LI), loc. Vada, in fabbricato costruito nel 1994 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 106 mapp. 1793 sub. con una superficie di mq 118,10. Il tutto in discreto stato di manutenzione.

RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 04/02/2025.

Applicando il metodo MCA, come da tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in 274.000 Euro, pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a circa 2.290,00 euro/mq.

Per tutte le altre informazioni si rimanda al Rapporto di Valutazione.

Valori OMI 2024/1

Zona D3/Periferica/FRAZIONI VADA - MAZZANTA

Abitazioni civili Normale Min: 1.900,00 euro Max: 2.350,00 euro

Valori Borsino Immobiliare (Rosignano Marittimo, loc. Vada)

Abitazioni in stabili di fascia media Minimo 1.692,00 euro/mq Massimo 2.432,00 euro/mq

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Si precisa che, limitatamente alla documentazione analizzata, l'immobile non è soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitano la commerciabilità e il valore.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;

- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà;

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali acquisite da SISTER.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rosignano Marittimo (LI) - EMANUELE PESSAGNO 22, piano T	119,72 mq	2.290,00 €/mq	€ 274.158,80	100,00%	€ 274.000,00
Valore di stima:					€ 274.000,00

Valore di stima: € 274.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
rimessa in pristino delle difformità	6236,00	€

Valore finale di stima: € 252.564,00

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Melegnano, li 09/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fornai Francesco

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - interrogazione agenzia delle entrate (locazioni)
- ✓ Altri allegati - computo metrico estimativo
- ✓ Altri allegati - certificato contestuale di cittadinanza, residenza ecc..
- ✓ Altri allegati - sentenza divorzio
- ✓ Altri allegati - rilievo difformità (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ Altri allegati - rapporto di valutazione
- ✓ Altri allegati - report titoli edilizi e dich. conf. impianti
- ✓ Altri allegati - atto costituzione fondo patrimoniale
- ✓ Altri allegati - elenco formalità
- ✓ Altri allegati - ricevute consegna elaborato peritale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rosignano Marittimo (LI) - EMANUELE PESSAGNO 22, piano T
Trattasi di fabbricato residenziale sito in Comune di Rosignano Marittimo, frazione Vada alla via Pessagno n.c. 22 (in visura catastale n.c. 40) e precisamente, Villetta per civile abitazione posta al piano terreno dell'indicato edificio composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo, con annesso giardino circostante su cui insiste un ripostiglio in muratura, il tutto confinante con Via Pessagno, Via Doria, mappale 2230 e mappale 715, individuato in Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta ai costituiti, come segue: foglio 106, particella 658, subalterno 601, unito al subalterno 602, Via E. Pessagno n. 40, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 107 mq, Rendita euro 637,82. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 658, Sub. 601, Categoria A2, Graffato Mappale 658 sub 602
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel centro abitato di Vada, frazione del Comune di Rosignano Marittimo. Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Rosignano Marittimo, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area Ba=Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati, normata dall'art. 85 delle NTA del P.O. Art. 85 Tessuti urbanizzati della città contemporanea 1. Parte del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni cinquanta. I tessuti, identificati nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, sono assimilati alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68. 2. I tessuti urbanizzati della città contemporanea sono individuati secondo la seguente articolazione: 2.1. "Ba" Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati Tessuto a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. 2.1.1. categorie di intervento : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali. 2.1.2. destinazioni d'uso : residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04, direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13. Vincoli desunti dal Piano operativo del Comune di Rosignano Marittimo - Vincoli Idrogeologici Zone vulnerabili da Nitrati, normativa art. 21 delle N.T.A. del P.O. - Pericolosità Geologica G1 bassa art. 135 tabelle A1 e A2 delle N.T.A. del P.O. - Classe di pericolosità Sismica S3I pericolosità sismica elevate per liquefazione dinamica , art. 131-132 NTA - Pericolosità Idraulica I.2, pericolosità media

Prezzo base d'asta: € 252.564,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.564,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rosignano Marittimo (LI) - EMANUELE PESSAGNO 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 658, Sub. 601, Categoria A2, Graffato Mappale 658 sub 602	Superficie	119,72 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo normale in relazione all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 2004.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato residenziale sito in Comune di Rosignano Marittimo, frazione Vada alla via Pessagno n.c. 22 (in visura catastale n.c. 40) e precisamente, Villetta per civile abitazione posta al piano terreno dell'indicato edificio composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo, con annesso giardino circostante su cui insiste un ripostiglio in muratura, il tutto confinante con Via Pessagno, Via Doria, mappale 2230 e mappale 715, individuato in Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta ai costituiti, come segue: foglio 106, particella 658, subalterno 601, unito al subalterno 602, Via E. Pessagno n. 40, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 107 mq, Rendita euro 637,82.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, effettuato il 27/01/2025, l'immobile risultava occupato dall'esecutato D'ELIA Ivan Emanuele e dal di lui figlio maggiorenne a conferma delle informazioni riportate nel Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca legale** derivante da tributi
Iscritto a Roma il 05/03/2010
Reg. gen. 4218 - Reg. part. 944
Importo: € 58.557,88
A favore di EQUITALIA GERIT SPA
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.278,94
- **Ipoteca Legale** derivante da Tributi
Iscritto a Roma il 22/11/2010
Reg. gen. 20679 - Reg. part. 4806
Importo: € 132.382,44
A favore di EQUITALIA GERIT SPA
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 66.191,22
- **Ipoteca Legale** derivante da Tributi
Iscritto a Firenze il 25/06/2015
Reg. gen. 7996 - Reg. part. 1329
Importo: € 204.227,46
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.113,73
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Livorno il 08/09/2023
Reg. gen. 15262 - Reg. part. 2253
Importo: € 220.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE, VALENTINI VALENTINA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Note: Richiedente DANTE SPV SRL
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Livorno il 08/09/2023
Reg. gen. 15261 - Reg. part. 2252
Importo: € 300.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro D'ELIA IVAN EMANUELE, VALENTINI VALENTINA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Note: Richiedente DANTE SPV SRL

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Livorno il 03/08/2011
Reg. gen. 13089 - Reg. part. 8418

Formalità a carico della procedura

Note: A favore D'ELIA IVAN EMANUELE VALENTINI VALENTINA Contro D'ELIA IVAN EMANUELE VALENTINI VALENTINA

- **pignoramento**

Trascritto a Livorno il 03/10/2024

Reg. gen. 165961 - Reg. part. 11869

A favore di DANTE SPV S.r.l.

Contro D'ELIA IVAN EMANUELE, VALENTINI VALENTINA

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO**

Iscritto a Livorno il 03/09/2010

Reg. gen. 16419 - Reg. part. 2926

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3768 del 2003 Presenza graffiati

- **MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO**

Iscritto a Livorno il 03/09/2010

Reg. gen. 16420 - Reg. part. 2927

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3767 del 2003 Presenza graffiati