

TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

Giudice E. : Dott. Emilia Grassi



Esecuzione Imm. n ° 96/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]



OGGETTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Perito Esperto Incaricato: **Geom. Maurizio Ceneri**

Via Pisorno, 42 56128 Tirrenia Pisa
Tel/Fax 05030412 cell.3337550994
geomceneri@infinito.it
maurizio.ceneri@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



- A) Premessa;
 - Quesito.-
- B) Preambolo;
- C) Relazione di Consulenza Tecnica;
 - C1) Sintesi dei fatti;
 - C2) Descrizione dei luoghi;
 - C3) Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I.;
 - C4) Caratteristiche generali riferite al fabbricato;
 - C5) Individuazione catastale;
 - C6) Ubicazione fabbricato;
 - C7) Descrizione procedimento di rilievo;
- D) Descrizione analitica della U.I.;
- D1) Verifica conformità urbanistica;
- D2) Consistenza;
- D3) Valutazione;
- E) Precisazioni.
- F) Risposta alle Osservazioni.
- G) Conclusioni.



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. **Maurizio CENERI**, nato a Castelnuovo di Garfagnana il 24.10.1958, ed esercente la libera professione in Livorno con Studio in Tirrenia (PI) Viale Pisorno n° 42, abilitato a farlo essendo iscritto al n° 685 dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° 53 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che veniva nominato dalla S.V. ill.ma quale perito esperto estimatore per ***"Stimare il Valore di mercato delle U.I. poste in Comune di Livorno, Via Marco Mastacchi, n° 297 Piano Terra. Via Garibaldi, n° 150 Piano Terra. Piazza 2 giugno, n° 31 "***;

Considerato che il **quesito** posto è il seguente:



A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:



1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);



8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;
3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:
 - a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;



4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

Per quanto sopra premessi, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. ill.ma quanto appresso.

PREAMBOLO

Cronistoria

Premesso che le operazioni di accesso per le operazioni di rilievo e di accertamento della conformità edilizia sono risultati complessi ed hanno richiesto lunghi tempi burocratici, trattandosi tra l'altro di tre U.I. poste in zone diverse, e soprattutto per le scarse informazioni in possesso, che durante i sopralluoghi sono emerse alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi ed in un caso la planimetria catastale, incongruenze che solamente quando ho potuto esaminare gli stati dichiarati presenti nelle pratiche edilizie che sono riuscito a reperire depositate in Comune, sono risultate in buona parte conformi, accertamenti che hanno reso insufficienti le tempistiche per completare la perizia mi sono visto costretto a chiedere una proroga dei termini di deposito della relazione di stima, e che mi sono stati concessi dal G.E..

Visti gli scenari, descritti sopra, lo scrivente Esperto Estimatore si adoperava ad espletare quanto necessario, per la redazione della RELAZIONE di STIMA di seguito riportata.



Relazione di Consulenza Tecnica

Stima Valore degli Immobili oggetto di Esecuzione



SINTESI DEI FATTI

In seguito al mandato di cui in premessa:

Il giorno 05 del mese di novembre del 2019, come da comunicazione del Custode mi sono recato per effettuare il necessario sopralluogo, in Comune di Livorno, **Via Giuseppe Garibaldi, nc. 150**, piano Terra, presso l'edificio costituito da 5 piani fuori terra, per effettuare la stima della U.I. Durante il sopralluogo, erano presenti oltre al sottoscritto, la geometra Elisa Ceneri, in qualità di mia assistente alle operazioni di misurazione e rilievo fotografico, la Custode Avvocato Giovanna Perissutti e [REDACTED] **esecutato**. (Vedi Verbale Primo accesso redatto dalla Custode) **LOTTO A**

Il giorno 06 del mese di novembre del 2019, come da comunicazione del Custode mi sono recato per effettuare il necessario sopralluogo, in Comune di Livorno, **Piazza 2 giugno, nc. 31**, piano 3° e 4°, presso l'edificio costituito da 5 piani fuori terra, per effettuare la stima della U.I. Durante il sopralluogo, erano presenti oltre al sottoscritto, la geometra [REDACTED] in qualità di mia assistente alle operazioni di misurazione e rilievo fotografico, la Custode Avvocato Giovanna Perissutti, i [REDACTED] (Vedi Verbale Primo accesso redatto dalla Custode) **LOTTO B**

Il giorno 16 del mese di novembre del 2019, come da comunicazione del Custode mi sono recato per effettuare il necessario sopralluogo, in Comune di Livorno, **Via Marco Mastacchi, nc. 297**, piano Terra, presso l'edificio costituito da 2 piani fuori terra, per effettuare la stima della U.I. Durante il sopralluogo, erano presenti oltre al sottoscritto, la geometra [REDACTED] in qualità di mia assistente alle operazioni di misurazione e rilievo fotografico, la Custode Avvocato Giovanna Perissutti e il [REDACTED] **LOTTO C**

In tutte e tre le occasioni di accesso, il sottoscritto dava lettura del quesito, e inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, accertamento e rilievo fotografico, operazioni che si sono svolte e completate in unica sessione, non si è resa necessaria la compilazione dello stampato (*dichiarazione dell'occupante*), in quanto era presente durante i tre sopralluoghi nelle tre U.I., la custode ed ha redatto i tre verbali, in mia presenza compreso le dichiarazioni degli inquilini presso l'appartamento locato di Via M. Mastacchi 297.



DESCRIZIONE DEI LUOGHI

A scopo semplificativo provvederò a redigere la relazione per singole U.I., in successione creando 3 LOTTI autonomi, completandone descrizione, e stima per poi riepilogare in un quadro generale conclusivo.

PRECISAZIONI

Ritengo di avere risposto esaurientemente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti del quesito da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dal quesito.-

LOTTO A

Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I. di Via G. Garibaldi, n° 150, P.T.

L' Unità Immobiliare è un fondo commerciale accessibile da un ingresso indipendente direttamente dalla pubblica via, ed è composta da tre locali in successione, il primo locale destinato alla vendita, è dotato di una ampia finestra oltre l'accesso principale, all'altra estremità si trova una porta dalla quale si accede al secondo locale dove è presente sul lato sinistro osservando dalla pubblica via, c'è una porta dalla quale si accede ad una chiostra condominiale, ed il terzo locale è accessibile da un arco di ampie dimensioni, qui troviamo il servizio igienico, con antibagno, dall'antibagno tramite una porta si accede ad una chiostra esclusiva, dove è presente una latrina attualmente in disuso. Per maggiori chiarimenti (**Vedi Allegati n° 02a Servizio Fotografico e 03a Elaborati grafici**).

Caratteristiche generali riferite al Fabbricato

Ho potuto verificare che l'edificio è stato edificato i primi del 900, ha una struttura in muratura portante, con divisori interni in muratura e solai in legno, la copertura dell'edificio è a due falde, le due facciate esterne fronte e retro sono arricciate ed intonacate e tinteggiate con colori chiari, lo Stato di Manutenzione può essere definito buono, gli aggetti di gronda, i pluviali ed i discendenti appaiono in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato è sui lati in aderenza con altri edifici con caratteristiche similari. (**Vedi Allegato 02a Servizio Fotografico**).

Individuazione Catastale

Foglio 17 del N.C.E.U. di LIVORNO, Particella 495, Subalterno 601, Categoria C/1, Classe 9ª, Consistenza mq. 51, Superficie Catastale mq. 57, Rendita € 1393,35, graffiata Particella 2619.-

Intestata a [REDACTED]

(**Vedi Allegato 04a Visure Catastali**).

Art.20 - Sottosistema n.4-B insediativo Centrale.

Il sistema include quindi gran parte della città di impianto urbanistico storico.

4-B-2 Spianate corrispondente all'area compresa tra i fossi e le aree prossime all'antica strada delle Spianate (Corso Mazzini, Corso Amedeo, Via del Corona, Via Galilei, Via Palestro);

TAVOLA 1 P.R.G.

FOGLIO 9 Gruppo di edifici 3 di valore storico ambientale ART. 7

TAVOLA 2 P.R.G.

FOGLIO 9 Aree normative Di Impianto storico ART. 11

Ritengo altresì necessario mettere in giusta evidenza ulteriori puntualizzazioni sempre per dare un quadro particolareggiato e definitivo sulle conseguenze dirette in riferimento a quanto accertato precisamente mi riferisco a quanto segue:

Fondo Commerciale

1. Stato di Conservazione buono non ho riscontrato la presenza di fenomeni di umidità ascendente, come ho documentato nel servizio fotografico
2. Sono presenti le forniture di acqua potabile ed energia elettrica.
3. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico, ma sono da completare l'installazione di svariate prese ed interruttori, e da tinteggiare pareti e soffitti.
4. E' presente la predisposizione di un impianto di aria condizionata alimentato da motore esterno, da completare con l'installazione degli SPLIT presenti ed ancora confezionati.
5. Il servizio igienico è completo e funzionante.
6. Lo stato di fatto è conforme a quanto dichiarato nella **C.I.L.A Prot. 16755 del 21/02/2011. (Vedi Allegati n° 01a).**
7. La planimetria catastale, non risulta conforme allo stato di fatto, perché non aggiornata rispetto alla CILA precedentemente citata.
8. Per rendere agibile il fondo è necessario completare alcune opere di edilizia libera ai sensi della Legge 73/2010, già riferite ai punti precedenti.



D2) CONSISTENZA

Destinazione Vano	Consistenza utile netta mq.
Area di vendita	31,70
Retrobottega	15,05
Retrobottega	6,00
Antibagno	2,65
Bagno	3,05
	22,35
	0,95
Consistenza Totale	
Fondo Commerciale	58,45
Chiostra	22,35
Ex WC esterno	0,95

Per quanto concerne la Consistenza della Superficie Commerciale, è stata determinata utilizzando i criteri di computo **"della superficie convenzionale vendibile"**, secondo quanto indicato dalla ex **Norma UNI 10750/2005 "servizi – AGENZIE IMMOBILIARI - Requisiti del servizio"**, ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla **Norma UNI En 15733/2011**.

Sono state altresì tenute in debita considerazione le **"Istruzioni per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)"**.

DETERMINAZIONE Superficie Commerciale

Voci costitutive	Sup. Commerciale mq.

LOCALI	58.45
Ex WC	
Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, la struttura è comparabile a vano accessorio non comunicante verrà valutata in ragione del 25%	$2.88 \times 25\% = 0.72$ 0.72
Chiostra	
Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, fino alla superficie della U.I.: verranno valutati in ragione del 10%, i rimanenti in ragione del 2%	$22,35 \times 10\% = 2.235$ 2.235

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FONDO:

Locali	mq. 58.45
Ex WC	mq. 0.72
Chiostra	mq. 2.235
SOMMANO	mq. 61.405

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 61.405**

D3) VALUTAZIONE

Per determinare il valore dei beni oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:

- a) Tipologia edificio.
- b) Stato di conservazione.
- c) Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
- d) Rapporti aero illuminanti sfavorevoli.

- e) La qualità delle finiture.

- f) Posizione ed orientamento dell'edificio.
- g) La sua ubicazione.
- h) La personale conoscenza del mercato immobiliare.
- i) La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona C2 micro zona 1, Valori determinati al primo semestre 2019. (*Vedi Allegati n° 05a*).

Valori medi di riferimento				
Zona	Semicentrale/RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA			
Microzona: 1	Tipologia prevalente: Abitazioni civili	Destinazione: Residenziale		
Destinazione d'uso	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.		
		Minimo	Massimo	Medio
NEGOZI	Normale	€ 780,00	€ 1.150,00	///

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari del fondo, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, alla elevatissima richiesta, vista la sua estrema vicinanza a ben 5 distretti scolastici che contano complessivamente oltre 5000 studenti pare equo assegnare il valore di stima di **1.200/00 €/mq..**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. 61.405} \times \text{€/mq. 1.350/00} = \text{€ 82.896,75}$$

Il valore di mercato definitivo come indicato in atti, arrotondato per eccesso e stimato ammonta complessivamente a:

€ 83.000/00
(diconsi ottantatremila cento euro)

Costi intervento per il completamento degli impianti stimati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N°	ARTICOLO	Quantità	Costo/mq/un	Importo
01	Fornitura e posa in opera di interruttori e prese per rendere funzionante l'impianto elettrico	15	40,00	600,00
02	Fornitura e posa in opera di controsoffitto in cartongesso	27	70,00	1.890,00
05	Tinteggiatura completa del fondo	220	7,00	1.140,00
06	Installazione SPLIT.	2	300	600,00
07	Fornitura e posa in opera di porte in legno smaltato, complete di serramentaria per il bagno ed antibagno.	2	750,00	1.500,00
TOTALE				5.730,00

Costi per assistenza tecnica alle opere sopra descritte, ed aggiornamento della Planimetria catastale, con procedura DOCFA, istruttoria per richiesta Agibilità, stimati presumibilmente in ragione di:

Per Onorari professionali	€ 1.000,00
Per DOCFA di aggiornamento	€ 550,00
Per nuova Abitabilità	€ 800,00

PREZZO PROPOSTO DI BASE D'ASTA

Considerando quanto sopra esposto e valutato, ritengo che procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento delle spese sopra determinate sul prezzo pieno

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	83000,00
Abbattimento costi opere	5.730,00
Abbattimento Spese tecniche	2.350,00

il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 74.920,00

VALORE ADEGUATO DEL LOTTO A

(Prezzo base d'asta) € 75.000,00
(diconsi settantacinquemila euro)



LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I. di Piazza 2 giugno n° 31 P.3° e 4°.

L'Unità Immobiliare è un appartamento per civile abitazione accessibile da una scala condominiale ingresso indipendente direttamente dalla pubblica via, ed è composta da ingresso, tre camere matrimoniali, ampio soggiorno, cucina abitabile, dal quale si accede al bagno, al piano superiore accessibili tramite una scaletta in legno condominiale si trova una soffitta di pertinenza dell'appartamento, ed una terrazza esclusiva, entrambe accessibili dal corridoio condominiale. Per maggiori chiarimenti (**Vedi Allegati n° 02b Servizio Fotografico e 03b Elaborati grafici**).

Caratteristiche generali riferite al Fabbricato

Ho potuto verificare che l'edificio è stato edificato i primi del 900, ha una struttura in muratura portante, con divisori interni in muratura e solai in legno, la copertura dell'edificio è a due falde, le facciate esterne fronti e retro sono arricciate ed intonacate e tinteggiate con colori chiari, lo Stato di Manutenzione può essere definito buono, gli aggetti di gronda, i pluviali ed i discendenti appaiono in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato è posto sull'angolo tra Piazza 2 Giugno e Via Palestro in aderenza con altri edifici con caratteristiche simili. (**Vedi Allegato 02b Servizio Fotografico**).

Individuazione Catastale

Foglio 18A del N.C.E.U. di LIVORNO, Particella 1517, Subalterno 8, Categoria A4, classe 3, Rendita € 355.06.-

Intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TITOLARITA' DELL' IMMOBILE E SUA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO l'immobile in oggetto era [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ubicazione del Fabbricato

L'edificio è situato in centro città, appena al di fuori del centro storico, la zona è ben



servita da mezzi pubblici, sono presenti nelle immediate vicinanze, negozi, farmacie e servizi, compresi edifici pubblici, scolastici e di culto, ma declassata da svariati anni per la scarsissima richiesta sul mercato di immobili in questa zona della città che ha determinato un deprezzamento notevole del loro valore.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RILIEVO

Come già indicato nella premessa, le operazioni necessarie si sono svolte in unica sessione, si è provveduto al rilievo dei locali con l'uso rotella metrica in fibra da 20 metri e flessometro da 3 metri professionali, per procedere alla successiva restituzione grafica e determinazione della consistenza, il tutto documentato fotograficamente, sia per quanto concerne l'edificio, che l'appartamento internamente ed esternamente.

DESCRIZIONE analitica della U.I.

D1) CONFORMITA' URBANISTICA

Da un esame dei documenti in atti e dalle verifiche effettuate presso gli Uffici di edilizia Privata, ho potuto accertare quanto segue:

Art.20 - Sottosistema n.4-B insediativo Centrale.

Il sistema include quindi gran parte della città di impianto urbanistico storico.

4-B-2 Spianate corrispondente all'area compresa tra i fossi e le aree prossime all'antica strada delle Spianate (Corso Mazzini, Corso Amedeo, Via del Corona, Via Galilei, Via Palestro);

TAVOLA 1 P.R.G.

FOGLIO 9 Gruppo di edifici 3 di valore storico ambientale ART. 7

TAVOLA 2 P.R.G.

FOGLIO 9 Aree normative Di Impianto storico ART. 11

Ritengo altresì necessario mettere in giusta evidenza ulteriori puntualizzazioni sempre per dare un quadro particolareggiato e definitivo sulle conseguenze dirette in riferimento a quanto accertato precisamente mi riferisco a quanto segue:

Appartamento

1. Posto al piano terzo, con esposizione delle facciate, la principale a Nord, laterale ad Ovest, retro a Est.
2. Stato di Conservazione buono non ho riscontrato presenza di fenomeni di condensa, sia al piano abitabile che nel sottotetto.
3. Sono presenti le forniture di gas, acqua potabile ed energia elettrica.
4. Impianto di riscaldamento Autonomo ed impianto radiante con elementi in ghisa, la Certificazione ai sensi della Ex Legge 46/90, e successiva Legge 37/2008. *(non è stata prodotta dal proprietario)*.
5. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico, prese ed interruttori in dotazione standard in tutti i vani, la

di Certificazione ai sensi della Ex Legge 46/90, e successiva Legge 37/2008.
(non è stata prodotta dal proprietario)

6. E' stato possibile reperire L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
(Vedi Allegati n° 01b).
7. Il servizio igienico (indicato nel disegno come bagno) è dotato di W.C., lavandino, bidet, vasca da bagno completi di rubinetterie.
8. Dal punto di vista urbanistico è **conforme**
9. La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto,
10. Lo stato di fatto è conforme a quanto dichiarato nella **Istanza di Condonò Edilizio Prot. 42001 del 1986. (Vedi Allegati n° 01b).**
11. Risulta presso l'Ufficio Condonò del comune di Livorno la sua Definizione per Tacito Assenso, ma mai ritirata alla data odierna
12. La planimetria catastale, risulta conforme allo stato di fatto.
13. L'appartamento è privo di agibilità, ma risulta la sua continuità abitativa.
14. Contattato l'amministratore del condominio si evince che non risultano deliberati lavori edilizi di alcun genere, non risultano pendenze economiche condominiali.
15. Non risultano contratti di locazione in essere.

D2) CONSISTENZA

Destinazione Vano	Consistenza utile netta mq.
Ingresso	7,84
Bagno	4,62
Cucina	11,43
Soggiorno	22,40
Camera 01	19,20
Camera 02	16,72
Camera 03	17,60
Soffitta	8,80
Terrazza a tasca	7,70
Consistenza	
Piano Abitabile	99,81
Sottotetto	8,80
Terrazza a tasca	7,70

Per quanto concerne la Consistenza della Superficie Commerciale, è stata

determinata utilizzando i criteri di computo **"della superficie convenzionale vendibile"**, secondo quanto indicato dalla ex Norma UNI 10750/2005 **"servizi - AGENZIE IMMOBILIARI - Requisiti del servizio"**, ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla Norma UNI En 15733/2011.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono state altresì tenute in debita considerazione le **"Istruzioni per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)"**.

DETERMINAZIONE Superficie Commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Voci costitutive	Sup. Commerciale mq.
Appartamento	118,18
Piano Sottotetto	10.68 x 25% = 2,67
Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, la struttura è comparabile a vano accessorio non comunicante verrà valutata in ragione del 25%	2,67
Terrazza a tasca	7.70 x 25% = 1,925 Consistenza inferiore a 25 mq.. quindi non ci sono eccedenze.
Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, fino a 25 mq. verranno valutati in ragione del 25%, i rimanenti in ragione del 10%	1,925

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO:

Appartamento	mq. 118,18
Sottotetto	mq. 2,67
Terrazza a tasca	mq. 1,925
SOMMANO	mq. 122,775

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 122,775**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D3) VALUTAZIONE

Per determinare il valore dei beni oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:

- a. Tipologia edificio.
- b. Stato di conservazione.
- c. Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
- d. Rapporti aero illuminanti sfavorevoli.
- e. La qualità delle finiture.
- f. Posizione ed orientamento dell'edificio.
- g. La sua ubicazione.
- h. Altezza da terra.
- i. Mancanza ascensore
- j. La personale conoscenza del mercato immobiliare.
- k. La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona C2 micro zona 1, Valori determinati al primo semestre 2019. (*Vedi Allegati n° 05b*).

Valori medi di riferimento				
Zona	Semicentrale/RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA			
Destinazione d'uso	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.		
Abitazioni civili	Normale	Minimo	Massimo	Medio
I° Semestre		€ 1.300,00	€ 1.700,00	///

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di stima di **1.500/00 €/mq.**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. 122,775} \times \text{€/mq. 1.500/00} = \text{€ 184.162/50}$$

Il valore definitivo come indicato in atti, e stimato arrotondato per difetto ammonta complessivamente a:

€ 184.00/00

(diconsi centoottantaquattromila euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREZZO PROPOSTO DI BASE D'ASTA**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA**

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il **LOTTO B** costituito dall'immobile sopra descritto, avremo:

	VALORE (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	184.000/00
Abbattimento forfettario del 15%	27.600/00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	156.400/00

VALORE ADEGUATO DEL LOTTO B

(Prezzo base d'asta) € 156.000,00

(diconsi centocinquantaseimila euro)

**LOTTO C****Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I. di Via M. Mastacchi, n° 257, P.T.**

L'Unità Immobiliare è un appartamento per civile abitazione accessibile da un ingresso condominiale direttamente dalla pubblica via, ed è composta da ingresso, camera matrimoniale, tinello, zona cottura dalla quale si accede al bagno, dal tinello si accede ad una chiostra in uso comune, ed ad un piccolo ripostiglio. Per maggiori chiarimenti (**Vedi Allegati n° 02c Servizio Fotografico e 03c Elaborati grafici**).

Caratteristiche generali riferite al Fabbricato

Ho potuto verificare che l'edificio è stato edificato i primi del 900, ha una struttura in muratura portante, con divisori interni in muratura e solai in legno, la copertura dell'edificio è a due falde, le due facciate esterne fronte e retro sono arricciate ed intonacate e tinteggiate con colori chiari, lo Stato di Manutenzione può essere definito buono, gli aggetti di gronda, i pluviali ed i discendenti appaiono in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato è sui lati in aderenza con altri edifici con caratteristiche simili.
(**Vedi Allegato 02c Servizio Fotografico**).



Intestata a

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO l'immobile era

Come già indicato nella premessa, le operazioni necessarie si sono svolte in unica sessione, si è provveduto al rilievo dei locali con l'uso rotella metrica in fibra da 20 metri e flessometro da 3 metri professionali, per procedere alla successiva restituzione grafica e determinazione della consistenza, il tutto documentato fotograficamente, sia per quanto concerne l'edificio, che il fondo commerciale internamente ed esternamente.



DESCRIZIONE analitica della U.I.ASTE
GIUDIZIARIE.it**D1) CONFORMITA' URBANISTICA**

Da un esame dei documenti in atti, non ho potuto ricavare alcuna informazione specifica de relativa alla conformità urbanistica. Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici di edilizia Privata, ho potuto verificare quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Art.21 - Sottosistema n.4-C insediativo di pianura.

Il sistema include quindi gran parte della città di impianto urbanistico storico.

4-C-21 Stazione San Marco;

TAVOLA 1 P.R.G.

FOGLIO 6 Gruppo di edifici 3 di valore storico ambientale ART. 7

TAVOLA 2 P.R.G.

FOGLIO 6 Aree consolidate Di Iniziativa privata ART. 13

Ritengo altresì necessario mettere in giusta evidenza ulteriori puntualizzazioni sempre per dare un quadro particolareggiato e definitivo sulle conseguenze dirette in riferimento a quanto accertato precisamente mi riferisco a quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Appartamento**

1. Stato di Conservazione mediocre ho riscontrato la presenza di fenomeni di umidità ascendente, come ho documentato nel servizio fotografico
2. Sono presenti le forniture di acqua potabile, gas metano ed energia elettrica.
3. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico.
4. Il servizio igienico è completo e funzionante.
5. Il riscaldamento è garantito esclusivamente da una stufa a gas metano, posizionata nell'ingresso.
6. Lo stato di fatto è conforme a quanto dichiarato nella **Istanza di Condono Edilizio Prot. 91882 del 1986. (Vedi Allegati n° 01c).**
7. Risulta presso l'Ufficio Condono del comune di Livorno la sua Definizione per Tacito Assenso, ma mai ritirata alla data odierna
8. La planimetria catastale, risulta conforme allo stato di fatto.
9. L'appartamento è privo di agibilità, ma risulta la sua continuità abitativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

D2) CONSISTENZA

Destinazione Vano	Consistenza utile netta mq.
Camera matrimoniale	16,81
Ingresso	7,52
Cottura	5,28
Tinello	12,32
Bagno	4,15
Ripostiglio esterno	1,05
Consistenza	
appartamento	46,08
Ripostiglio esterno	1,05

Per quanto concerne la Consistenza della Superficie Commerciale, è stata determinata utilizzando i criteri di computo **"della superficie convenzionale vendibile"**, secondo quanto indicato dalla ex **Norma UNI 10750/2005 "servizi – AGENZIE IMMOBILIARI - Requisiti del servizio"**, ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla **Norma UNI En 15733/2011**.

Sono state altresì tenute in debita considerazione le **"Istruzioni per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)"**.

DETERMINAZIONE Superficie Commerciale

Voci costitutive	Sup. Commerciale mq.
Appartamento	60.77
Ripostiglio esterno	
Al fini del calcolo della Superficie Commerciale, la struttura è comparabile a vano accessorio non comunicante verrà valutata in ragione del 25%	$1,75 \times 25\% = 0,4375$ 0.4375

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 61.2075**

D3) VALUTAZIONE

Per determinare il valore dei beni oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:

- a. Tipologia edificio.
- b. Stato di conservazione **Mediocre**.
- c. Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
- d. Rapporti aero illuminanti sfavorevoli.
- e. La qualità delle finiture.
- f. Posizione ed orientamento dell'edificio.
- g. La sua ubicazione.
- h. La personale conoscenza del mercato immobiliare.
- i. La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona D1 micro zona 1, Valori determinati al primo semestre 2019, relative alle compravendite ed alle locazioni. (**Vedi Allegati n° 05c**).

Valori medi di riferimento di compravendite				
Zona	Periferica/RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA			
Destinazione d'uso	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.		
Abitazioni civili	Normale	Minimo	Massimo	Medio
Di tipo economico	normale	€ 970,00	€ 1.300,00	///

Valori medi di riferimento di locazioni				
Zona	Periferica/RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA			
Destinazione d'uso	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		
Abitazioni civili	Normale	Minimo	Massimo	Medio
Di tipo economico	normale	€ 5,50	€ 7,20	///

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di stima di **1.000/00 €/mq..**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. } 61,2075 \times \text{€/mq. } 1.000/00 = \text{€ } 61.207/50$$

Il valore definitivo come indicato in atti, e stimato arrotondato per difetto, ammonta complessivamente a:

€ 61.000/00

(diconsi sessantunomila207/50 euro)

Valutazione differenza del Valore di stima tra la vendita all'asta della U.I. locata oppure libera.

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di locazione di **5,00 €/mq.**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. } 61,2075 \times \text{€/mq. } 5,00 = \text{€ } 306,03$$

Il valore definitivo come indicato in atti, e stimato arrotondato per difetto, ammonta complessivamente ad un valore di locazione pari a 300,00 € mensili, questo evidenzia l'elevata redditività dell'immobile attualmente locato a 600,00 € mensili, pari a 7.200,00 € annui, garantendo una rendita lorda pari all'11,475% annui al punto che il sottoscritto ritiene sia un investimento estremamente redditizio mantenere in essere la locazione, e che la vendita all'asta dell'immobile liberato dagli occupanti non apporta un incremento di valore, ma potrebbe bensì rappresentare una caratteristica negativa per favorirne un ulteriore deprezzamento.

PREZZO PROPOSTO DI BASE D'ASTA

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO C costituito dall'immobile sopra descritto, avremo:

	VALORE (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	61.000/00
Abbattimento forfettario del 15%	9.150/00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	51.850/00

VALORE ADEGUATO DEL LOTTO C

(Prezzo base d'asta) € 51.000,00

(diconsi cinquantunomila euro)

RIEPILOGANDO

Via Giuseppe Garibaldi n° 150 piano terra

VALORE ADEGUATO DEL LOTTO A

[REDACTED] [REDACTED]
(diconsi settantacinquemila euro)

Piazza 2 giugno n° 31 piano 3°/4°

VALORE ADEGUATO DEL LOTTO B

(Prezzo base d'asta) € 156.000,00

(diconsi centocinquantaseimila euro)

Via Marco Mastacchi n° 297 piano terra

VALORE ADEGUATO DEL LOTTO C

[REDACTED] [REDACTED]
(diconsi cinquantunomila euro)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IN ORDINE CRONOLOGICO

AGGIORNATE AL 15/01/2020

- **pignoramento** trascritto il 29 maggio 2019 al n. 5922 particolare, nascente da provvedimento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno il 23 aprile 2019 Rep. n. 1623 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **ipoteca volontaria** iscritta il 24 luglio 2009 al n. 2761 particolare di Euro 260.000,00 (capitale Euro 130.000,00) nascente da atto di mutuo fondiario (durata anni 15) ai rogiti del
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **ipoteca volontaria** iscritta il 31 gennaio 2013 al n. 185 particolare di Euro 260.000,00 (capitale di Euro 130.000,00) nascente da atto di trasferimento di ipoteca (durata anni 15) ricevuto dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- **ipoteca volontaria** iscritta il 5 gennaio 2017 al n. 38 particolare di Euro 120.000,00 (capitale Euro 60.000,00) nascente da atto di mutuo ricevuto dal Notaio [REDACTED]

Visto che suddetti immobili sono pervenuti per successioni ereditarie, si evidenzia che sono state presentate le seguenti trascrizioni in data 16/10/2019, Registro 16612-16613-16614.

Dichiaro quindi che per gli immobili in oggetto c'è CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Nota di trascrizione

Direzione Provinciale di LIVORNO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Registro generale n. 16612

Registro particolare n. 11288

Presentazione n. 18 del 16/10/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/07/2009

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Numero di repertorio 45955

Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] morte di un chiamato

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E625 - LIVORNO (LI)

Catasto FABBRICATI

Soggetti contro 1

Sezione urbana - foglio 17 Particella 495 Subalterno 601

Natura CI - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza

Indirizzo VIA GARIBALDI N. civico 150 Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

[REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà. Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

OTF

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[illegible]

Ritengo di avere risposto esaurientemente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti del quesito da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dal quesito.-

Non ho rilevato nessuna
ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Nessuna delle parti interessate al procedimento ha inviato osservazioni in riferimento alla presente bozza di relazione estimativa, che ho provveduto ad inviare alle stesse tramite posta PEC, nel rispetto delle tempistiche stabilite dal G.E..

Si precisa altresì che è stato possibile notificare la bozza della relazione di stima agli esecutati dal sottoscritto a mano non essendo disponibile un indirizzo PEC.



CONCLUSIONI

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 30 pagine, oltre gli allegati ed i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

**Il Perito Esperto Estimatore
(Geom. Maurizio CENERI)**

Tirrenia, li 30 AGOSTO 2020.-



Elenco degli Allegati:

- Copia ricevute di notifica Bozza della Relazione di Stima alle parti.- (03 pag.)
- Visure Ipotecarie dei 3 LOTTI.- (03 pag.)
- Smart cecklist Esecuzioni immobiliari sistema conservatoria.- (01 pag.)

LOTTO A

- n° 01a Copia VISURA C.L.I.A. Prot. 16755/2011.- (01pag.)
- n° 02a Servizio fotografico.- (08 pag.)
- n° 03a Tavola del rilievo della U.I..- (01 pag.)
- n° 04a Visure e Planimetrie Catastali.- (03 pag.)
- n° 05a Copia Banca dati OMI Agenzia delle Entrate.- (01 pag.)
- n° 06a Elenchi Trascrizioni ed Iscrizioni.- (03 pag.)
- n° 07b Fascicoletto e Tabella continuità Trascrizioni.- (02pag.)



LOTTO B

- n° 01b Copia Istanza di Condonio Edilizio Prot. 42001 del 1986.- (03 pag.)
- n° 02b Servizi fotografici.- (13 pag.)
- n° 03b Tavola del rilievo della U.I..- (021 pag.)
- n° 04b Visure e Planimetrie Catastali.- (03 pag.)
- n° 05b Copia Banca dati OMI Agenzia delle Entrate.- (01 pag.)
- n° 06b Copia Atti.- (14 pag.)
- n° 07b Fascicoletto e Tabella continuità Trascrizioni.- (02pag.)



LOTTO C

- n° 01b Copia Istanza di Condonio Edilizio Prot. 91882 del 1986.- (03 pag.)
- n° 02b Servizi fotografici.- (17 pag.)
- n° 03b Tavola del rilievo della U.I..- (021 pag.)
- n° 04b Visure e Planimetrie Catastali.- (03 pag.)
- n° 05b Copia Banca dati OMI Agenzia delle Entrate.- (01 pag.)
- n° 06b Copia Atti.- (28 pag.)
- n° 07b Fascicoletto e Tabella continuità Trascrizioni.- (02pag.)

