

Tribunale di Terni

Esecuzione n. 186/2016 G.E. Dott. ssa Natalia Giubilei

contro

Omissis

promossa da

Banca Unicredit S.p.a.

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca TOMASSINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 386, con studio in Terni, Vico San Salvatore 7, in data 17.10.2016 ha prestato il giuramento di rito in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

“testo verbale giuramento”

In data 16 novembre 2016, previo debito preavviso di accesso ai debitori esecutati e al creditore procedente a mezzo raccomandata a.r. del 08 novembre 2016 inviata dal Dott. Stefano Antonini, Custode giudiziario, giusta nomina del 26.10.2016, è stato eseguito un primo sopralluogo all'immobile con esito negativo, in quanto non è stato possibile accedere a causa dell'assenza dei soggetti esecutati, giusta verbale redatto dal Dott. Stefano Antonini, in pari data. (allegato1)

In data 03 gennaio 2017, previo debito preavviso di accesso ai debitori esecutati e al creditore procedente a mezzo raccomandata a.r. del 15 dicembre 2016 inviata dal Dott. Stefano Antonini, Custode giudiziario, è stato eseguito un secondo sopralluogo all'immobile.

E' stato esaminato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione in atti.

Si è eseguito un rilievo metrico ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno del fabbricato (vedere allegato 2).

E' stata fatta richiesta al Comune di Narni di documentazione tecnica ed amministrativa utile alla formulazione di risposte ai quesiti posti dal G.E. (vedere allegato 3).

Inoltre è stata ricavata documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio Nazionale e documentazione relativa ad iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate di Terni.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO A:

- 1.** *Provvedere ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

R1: Il bene oggetto di pignoramento è il seguente (vedere allegato 4):

- 1.** Fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Narni, Via del Fico n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Narni al Foglio 73, particella 142, subalterno 1, graffata alla particella 145, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 7 vani, superficie catastale 125mq (totale escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita € 379,60.

Esso si trova nel Comune di Narni, in via del Fico 7, in centro storico ed è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale corredata da una propria corte interna a verde.

Dato quanto sopra si esclude la suddivisione in lotti, in favore della vendita in n. 1 lotto indistinto.

- 2:** *Provvedere ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed indicando le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di mancanza, di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o redazione, spese da sottrarre dal valore stimato del bene e che resteranno a carico dell'acquirente, dandone atto nella perizia.*

RA2

Le risultanze delle verifiche richieste dal quesito sono le seguenti:

1. Fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Narni, Via del Fico n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Narni al Foglio 73, particella 142, subalterno 1, graffata alla particella 145, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 7 vani, superficie catastale 125mq (totale escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita € 379,60.

Proprietà indivisa per l'intero: XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il xx/xx/yyyy;

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Errata indicazione degli intestati, per mancata voltura a seguito di atto di compravendita;
- Errata indicazione dell'altezza utile interna media del secondo piano, pari a 3,20 circa;

Rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La categoria assegnata all'immobile è la A2 (abitazione civile) e non la A5 (abitazione di tipo ultrapopolare);
- Il numero dei vani è pari a 7 e non a 3,5 come riportato negli atti di pignoramento;

- La rendita catastale è pari ad euro 379,60 e non ad euro 124,72;

Queste ultime difformità sono riconducibili ad una variazione catastale del 09.11.2015, con cui si è provveduto ad inserire in visura i dati di superficie dell'immobile. Su tale parametro anche il classamento e la rendita sono stati adeguati e, come riportato in visura catastale, validati ai sensi del D.M. 701/94.

L'errata indicazione degli intestati impone la presentazione di una pratica di voltura, il cui costo ammonta ad **euro 450,00 comprensivi di Iva, oneri e tributi dovuti all'Agenzia del Territorio** per la presentazione della pratica.

L'errata indicazione dell'altezza interna utile media dei locali al secondo piano, impone l'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di pratica Docfa, il cui costo è stimato in circa

euro 600,00 comprensivi di Iva, oneri e tributi dovuti all'Agenzia del Territorio per la presentazione della pratica.

QUESITO B: *Rediga, quindi, in capitoli separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

1: *l'esatta ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, delle coerenze indicando i dati catastali delle particelle confinanti; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

RB1: LOTTO A: I beni immobili facenti parte del Lotto de quo, sono ubicati in Narni, presso Via del Fico n. 7 e sono costituiti dall'unico immobile oggetto del pignoramento e dalla relativa area di pertinenza.

A: Fabbricato ad uso abitazione con area annessa, in diritto di proprietà indivisa per l'intero in ragione del regime di comunione dei beni esistente fra i debitori esecutati, censito al N.C.E.U. del Comune di Narni al Foglio 73, particella 142, subalterno 1, graffata alla particella 145, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 7 vani, superficie catastale 125mq (totale escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita € 379,60.

Le proprietà confinanti sono:

- XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXX, Foglio 73, particella 142, sub. 3, graffata alle particelle 143, 144, Z.C. 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 223 mq (totale escluse aree scoperte 205 mq), rendita euro 658,48;
- XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX Foglio 73, particella 147, sub. 1 graffata alla p.l.a 148, sub. 2, Z.C. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 78 mq (totale escluse aree scoperte 78 mq), rendita euro 102,26;

- Foglio 73, p.lla 146, qualità classe Ente Urbano, superficie 46 ca, dati derivanti da impianto meccanografico del 15.05.1971;
- Via del Fico;

2: *una BREVE DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

RB2: I beni oggetto di stima si trovano nel borgo cittadino di Narni, in pieno centro storico. Un abitato, quello di Narni, che conserva ancora forti tratti medievali a partire dall'arco di ingresso con torri merlate, per proseguire nei viottoli, nelle fontane, nelle piazze del centro storico. Il borgo antico è di indiscusso pregio artistico. Numerosi i palazzi storici di rilievo, fra cui spicca il Palazzo dei Priori. La cittadina è una interessante metà turistica, ed offre anche una ricca programmazione teatrale e musicale (Narni Black Festival), richiamando la presenza degli estimatori del genere.

La cittadina inoltre, in quanto sede distaccata del Polo Scientifico Didattico di Terni, accoglie anche il Corso di laurea in scienze per l'investigazione e la sicurezza, nonché l'Università dei Sapori.

Il Lotto A si trova in posizione strategica rispetto ai luoghi dove si svolgono tutte le attività suelencate, in quanto via Del Fico è una strada perpendicolare alla centralissima Via Mazzini, vicinissima alla altrettanto importante via Marcellina dove ha sede l'Università e dove si trovano alcuni uffici comunali. In generale tutti i servizi, primari e non, sono facilmente raggiungibili e fruibili.

Dal punto di vista tipologico, l'immobile pignorato è un cielo terra (tipologia assolutamente contestualizzata), ha un ingresso indipendente, si sviluppa su n. 3 piani fuori terra collegati da scale interne ed è corredato da un'area verde adibita a giardino.

3. *lo STATO DI POSSESSO degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedente al pignoramento, l'importo del canone e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso;*

RB3: Il Lotto A, risulta di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX come proprietà indivisa per l'intero in forza del regime di comunione dei beni esistente fra i suddetti proprietari.

Lo stesso risulta disabitato.

4. *i VINCOLI ED ONERI GIURIDICI gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*
- *Atti di asservimento urbanistici 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, ecc.);*

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni*

- *Pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento e sequestri*
- *Difformità urbanistico-edilizie*
- *Difformità Catastali*

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso;*
- *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

RB4:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- Domande giudiziali ASSENTI
- Atti di asservimento urbanistici o cessioni cubatura ASSENTI
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; ASSENTI
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propri terrem, servitù, uso, abitazione, ecc.) : ASSENTI

Vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

– Dall’acquisizione del certificato catastale ipotecario ventennale e dalla copia degli atti indicati nel certificato in questione non risultano sussistere oneri, pesi e diritti di terzi gravanti sullo stesso ad eccezione delle iscrizioni e dei pignoramenti di seguito riportati:

– Iscrizioni: ASSENTI

– Pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento e sequestri; (vedere allegato 5).

Pignoramento

Trascrizione del 31.08.2016; Reg. Part. 5977; Reg. Gen. 8409;

Atto giudiziario;

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Terni
Repertorio 2406 del 06.08.2016

Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.a.

– Diffidenza urbanistico – edilizie:

L’immobile in oggetto risulta essere edificio ante ’67. Il rilievo effettuato personalmente in data 03 gennaio 2017 ha permesso di riscontrare l’allineamento fra la planimetria catastale fornita dall’Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi. In data 01 febbraio 2107 è stata altresì inoltrata richiesta di acceso agli atti presso il Comune di Narni al fine di reperire documentazione tecnica atta a ricostruire l’iter di eventuali lavori eseguiti presso la proprietà. La ricerca non ha prodotto alcun risultato, avvalorando così quanto riscontrato in fase di rilievo.

– Diffidenza catastali:

Per il fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Narni, Via del Fico n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Narni al Foglio 73, particella 142, subalterno 1, graffata alla particella 145, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 7 vani, superficie

catastale 125mq (totale escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita € 379,60, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Errata indicazione degli intestati, per mancata voltura a seguito di atto di compravendita;

L'errata indicazione degli intestati impone la presentazione di una pratica di voltura, il cui costo ammonta ad **euro 450,00 comprensivi di Iva, oneri e tributi dovuti all'Agenzia del Territorio** per la presentazione della pratica.

- Errata indicazione dell'altezza interna utile media dei locali al secondo piano;

L'errata indicazione dell'altezza interna utile media dei locali al secondo piano dell'immobile impone l'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di pratica Docfa, il cui costo è stimato in circa **euro 600,00 comprensivi di Iva, oneri e tributi dovuti all'Agenzia del Territorio** per la presentazione della pratica.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:
ASSENTI.
- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: **ASSENTI**
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **ASSENTI**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:
ASSENTI
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **ASSENTI**
- Eventuali cause in corso: **ASSENTI**

- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- il Lotto A è pervenuto ai debitori in forza del seguente atto:
- Atto di compravendita, Atto notarile pubblico del 21.04.2005, Pubblico Ufficiale Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, Rep. n. 506/276, raccolta 276, registrato a Terni il 26.04.2005 al n. 1355 serie IT. (allegato 6).
 - Proprietario da oltre un ventennio a far data dall'atto notarile pubblico di donazione e cessione del 18.09.1968 a rogito Dott. XXXXXXXX XXXXX Notaio in Narni, Rep. N. 14899/4054, registrato a Narni il 24/09/1968 al n. 621 e trascritto a Spoleto il 25/02/1968 al n. 5162 di formalità: XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il xx/xx/yyyy.

5. *la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

RB5: L'immobile in oggetto risulta essere edificio ante '67. il rilievo effettuato personalmente in data 03 gennaio 2017 ha permesso di riscontrare l'allineamento fra la planimetria catastale fornita dall'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, (fatto salvo per l'altezza interna utile media del secondo piano). In data 01 febbraio 2107 è stata altresì inoltrata richiesta di acceso agli atti presso il Comune di Narni al fine di reperire documentazione tecnica atta a ricostruire l'iter di eventuali lavori eseguiti presso la proprietà. La ricerca non ha prodotto alcun risultato, avvalorando così quanto riscontrato in fase di rilievo.

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

RB6: Ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Narni, approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004, il Lotto A ricade nel Sistema: R1 residenza – subsistema: centri antichi, Zona Omogenea: A agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, Bellezze Naturali: protezione delle bellezze naturali, Centri Storici: nuclei e centri storici. Tipo di intervento ammesso: Risanamento conservativo.

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto A, fermo restando quanto sopra rilevato (corrispondenza piano-altimetrica e distributiva dei locali), si sottolinea che in fase di sopralluogo si è appurato che l'immobile risulta libero in quanto non abitabile, a causa di lavori iniziati e mai conclusi riguardanti gli impianti e il rifacimento interno delle pareti. Tali lavori hanno riguardato anche la sostituzione degli infissi in quanto gli stessi non sono sicuramente originari, essendo bianchi, in alluminio e con sistema di oscuramento a battente interno.

L'immobile ricade in centro storico, dove sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo. L'utilizzo dell'alluminio per gli infissi esterni appare inidoneo a soddisfare il principio di conservazione degli elementi tipici così come indicato all'art. 4.4.3.6 delle NTA del PRG Parte Operativa del Comune di Narni. Tale articolo infatti suggerisce l'utilizzo di infissi in legno con sistema di oscuramento a persiana.

Si rileva che soprattutto quest'ultimo intervento avrebbe richiesto la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per intervento di restauro e risanamento conservativo (sostituzione infissi esterni) in realtà mai presentata.

Non esiste il certificato di agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento.

7. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RB7: L'intervento eseguito in assenza di denuncia di inizio attività di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. non è contemplato a causa del materiale degli infissi scelti. Presentare un'istanza in sanatoria non risolverebbe il problema, facilmente superabile attraverso il ripristino dei luoghi, ovvero attraverso lo smontaggio degli infissi in alluminio e il rimontaggio di infissi in legno, previa presentazione di apposita S.C.I.A. al Comune di Narni.

Il costo di tale operazione è quantificata in **euro 3.500,00** presunti, comprensivi di Iva e d oneri.

8. *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

RB8: Il lotto A non è gravato da uso civico, né da livelli, né da censo ed il diritto su di esso del debitore pignorato è di proprietà.

9: *il possesso dell'attestato di certificazione energetica; in mancanza di esso indichi in ogni caso la presumibile classe energetica dell'immobile (il*

relativo attestato verrà redatto all'atto del trasferimento del bene; nel caso in cui il perito nominato non possa provvedere a redigere l'attestazione, è autorizzato a rivolgersi a soggetti abilitati, salvo poi dover documentare la relativa spesa al fine di ottenere il rimborso della stessa; si precisa che, in ogni caso, il rimborso per l'attestazione sarà stabilito forfettariamente in € 300,00 oltre IVA e contributi, salvo particolari difficoltà o complessità da allegare e documentare);

RB9: Allo stato attuale non esiste un Attestato di certificazione energetica; la classe energetica è verosimilmente ravvisabile nella classe G.

10. *la DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “Descrizione analitica del [appartamento, capannone ecc.]” e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell’edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

RB10 **Descrizione analitica Appartamento – A:** Edificio a destinazione residenziale, unifamiliare, con struttura in muratura portante e solai in legno /tavelloni e legno/legno. Il tetto è del tipo a doppia falda, le gronde e i discendenti in acciaio verniciato. La facciata su Via del Fico è in pietrame faccia a vista, mentre la facciata sul giardino di proprietà è intonacata e di

colore chiaro e neutro. L'accesso all'immobile è assicurato da portoncino in legno, su Via del Fico, che funge da ingresso esclusivo.

L'immobile è composto al piano terra da un soggiorno e da una cucina ricavata in un locale di passaggio fra il soggiorno stesso e il disimpegno da cui si accede al servizio igienico e all'uscita che conduce al giardino di proprietà. Dal piano si accede direttamente anche a due locali adibiti a cantina che in fase di sopralluogo non è stato possibile ispezionare a causa del cumulo di materiale in essi conservato. La scala interna permette di accedere al primo piano dove si trova una camera, una seconda piccola camera ricavata in un locale di passaggio (corrispondente alla sottostante cucina) posto fra la camera stessa ed il disimpegno che collega al servizio igienico di piano. A questo livello si arriva anche dal giardino di proprietà, ad esso collegato da una breve rampa di scale esterna.

Una scala interna conduce al secondo piano dove si trova una restante camera dotata di piccolo wc.

Lo stato di manutenzione è scadente.

Le finestre sono in alluminio con vetrocamera doppio.

Il sistema di oscuramento è a battente interno.

La pavimentazione interna è realizzata in ceramica. Pavimento in ceramica nel bagno. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica ed accessori, ma necessitano di un rifacimento totale.

Le uniche due porte interne montate sono in legno tamburato. Il battiscopa è in ceramica.

Le pareti interne hanno una finitura ad intonaco e pittura a tempera, ma presentano anche diffuse porzioni con pietra a vista e tracce aperte, chiaro segno di lavori agli impianti iniziati e mai ultimati.

L'impianto elettrico è incompleto e non a norma, quindi da sistemare . Esso risulta privo di quadro di controllo e di protezione. In alcuni locali le tracce per il passaggio dei corrugati risultano ancora aperte.

Nell'abitazione è predisposto un impianto autonomo a metano con corpi scaldanti a distribuzione orizzontale (radiatori in alluminio). La caldaia è assente.

Un boiler ad alimentazione elettrica dovrebbe produrre acqua calda sanitaria. Gli impianti sono tutti da ultimare/revisionare, in quanto attualmente non a norma. I costi presunti per il loro adeguamento viene quantificata in **euro 15.000,00 Iva compresa.**

Di seguito si riporta una tabella illustrativa di valutazione dell'immobile costituente il lotto A:

Lotto A	Sup. netta in mq	Coefficiente per la determinazione della superficie commerciale	Sup. Commerciale in mq	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano terra					
Soggiorno	14,39	100%	18,15	Nord	Scadente
Cucina	7,78	100%	12,90	Locale di passaggio senza aperture	Scadente
Servizio igienico	1,27	100%	3,10	Locale senza aperture	Scadente
Disimpegno	1,53	100%	2,40	Est	Scadente
Scala interna	6,24	100%	8,50	Locale senza aperture	Scadente
Cantina	19,57	35%	25,64*0, 35= 8,98	Locale senza aperture	Scadente
Piano primo					
Camera 1	16,33	100%	19,90	Nord	Scadente
Camera 2	9,35	100%	12,55	Nord	Scadente

Scala accanto a disimpegno	1,86	100%	2,60	Sud	Scadente
Disimpegno	2,25	100%	3,30	Est	Scadente
Wc	1,98	100%	3,20	Nord	Scadente
Piano secondo					
Camera	16,96	100%	23,10	Nord	Scadente
Wc	1,27	100%	2,30	Nord	Scadente
Giardino					
	40,87	15% per i primi 25mq	25*0,15= 3,75		
		5% per i restanti mq	15,87*0,05= 0,79		
TOTALE			125,52 MQ		

11. le eventuali *DOTAZIONI CONDOMINIALI* (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

RB11: Non vi sono DOTAZIONI CONDOMINIALI.

12. la *VALUTAZIONE complessiva dei beni, da determinarsi in base al VALORE DI MERCATO, per la cui determinazione l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per:*

gli oneri di regolarizzazione urbanistica;

lo stato d'uso e manutenzione,

lo stato di possesso (specificando gli elementi dell'eventuale contratto di locazione, in particolare generalità dei locatari, data di registrazione e di

trascrizione, importo del canone, misura del canone che potrebbe ragionevolmente richiedersi per il bene pignorato);

i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (servitù, domande giudiziali, assegnazione al coniuge separato o divorziato, convenzioni urbanistiche, ecc.).

le eventuali spese condominiali insolute

l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore),

la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi;

altri oneri o pesi;

il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

RB12:

Il metodo utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato del Lotto A è quello della stima per punti di merito mediata con la stima per confronto diretto.

1. la stima per punti di merito prevede l'applicazione della seguente formula:

Valore di mercato = superficie commerciale * quotazione immobiliare*coefficienti di merito

Dove per:

superficie commerciale si intende la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze d'uso esclusivo, di quelle di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Quotazione immobiliare si intende il valore medio di mercato al mq desunto da banche dati ufficiali.

Coefficienti di merito si intendono i coefficienti applicati in funzione delle caratteristiche dell'immobile, quali la localizzazione, la posizione, lo stato di possesso, ecc.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale computata previa verifica tra planimetria catastale e rilievo metrico personalmente effettuato è la seguente:

- circa mq 112,00 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- circa mq 19,57 di superficie ad uso cantina con accesso diretto, pari a mq 8,98 di superficie ragguagliata;
- circa mq 40,87 di superficie a giardino, pari a mq 4,54 di superficie ragguagliata;

La superficie linda ragguagliata per il Lotto A risulta essere pari a **mq. 125,52;**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando:

- il 100% di superficie utile netta calpestabile;
- il 100% dei muri perimetrali fino ad un massimo 50 cm;
- il 35% della superficie della cantina ad accesso diretto;
- il 15% della superficie a giardino di pertinenza fino a 25 mq (la restante superficie viene calcolata nella misura del 5%).

Individuazione della quotazione immobiliare

La ricerca è stata effettuata facendo riferimento al Listino ufficiale della Camera di Commercio di Terni e a quello della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, con i seguenti risultati:

- a. Il valore di mercato desunto dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Terni per il IV trimestre 2016 oscilla tra un minimo di euro 450/mq ed un massimo di 550 euro/mq(calcolati su superficie linda). Si è ritenuto opportuno utilizzare il valore di medio di euro 500/mq (vedere allegato 7).
- b. Il valore di mercato desunto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'edilizia abitativa in condizioni normali, a Narni, in zona centrale, secondo le ultime rilevazioni effettuate, riferite al II semestre 2016 (vedere allegato 8) oscilla tra un minimo di euro 800/mq ed un massimo di 1300 euro/mq (calcolati su superficie linda), per un valore medio di euro 1050/mq. Per poter tarare tale valore su edilizia abitativa da ristrutturare, è stata effettuata la seguente proporzione:

VM medio da Listino Immobiliare CCIA TR:VM medio da Listino OMI (per edilizia abitativa da ristrutturare) = VM medio da Listino Immobiliare CCIA TR:VM medio da Listino OMI (per edilizia abitativa ristrutturata) =

500/mq : X = 1200/mq : 1050/mq;

$$X = (500 * 1050 / 1200) / \text{mq} = \text{euro } 437,50 / \text{mq}$$

La quotazione immobiliare che ne deriva è dunque di: € (500,00 + 437,50)/2
= € **468,75/mq.**

Individuazione dei coefficienti di merito

A

Caratteri ambientali (servizi, infrastrutture e dotazioni)	Ottimi	1.05
	Buoni	1.00
	Medioci	0.95

	Scadenti	0.90
--	----------	------

B

Periferica	Periferica	1.00
	Semiperiferica	1.20
	Centrale	1.40
	Degradata	0.90

C

Tipologia	Fabbricato civile	1.25
	Fabbricato economico	1.05
	Fabbricato popolare	0.80
	Fabbricato rurale	0.70
	Villa	2.00
	Villino	1.40

D

Età	5 anni	1.00
	Tra 6 e 20 anni	0.90
	Tra 21 e 50 anni	0.80
	Oltre 50 anni	0.70

E

Panoramicità/orientamento	Esterна panoramica	1.10
	Mista	1.00
	Interna	0.95

F

Luminosità	Soleggiamento diretto intero arco del giorno	1.10
	Soleggiamento diretto in buona parte del giorno	1.05
	Soleggiamento diretto solo in parte del giorno	1.00
	Soleggiamento diretto per poco tempo del giorno o assente	0.95

G

Stato di	Normale	1.00
----------	---------	------

conservazione	Mediocre	0.80
	Scadente	0.60

H

Piano (senza ascensore)	Seminterrato	0.75
	Piano terra o rialzato	0.90
	Piano primo	0.90
	Piano secondo	0.85
	Piano terzo	0.80
	Piani superiori	0.70
	Ultimo piano	0.70

I

Caratteri tecnologici	Ottimi	1.00
	Buoni	0.90
	Mediocre	0.80
	Scadente	0.70

L

Impianto di riscaldamento	Autonomo	1.05
	Centralizzato	1.00
	Centralizzato con contabilizzatore	1.05
	Assente	0.95

M

Necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	Assente	1.00
---	----------------	-------------

2. La stima per confronto diretto è stata effettuata mediante una ricerca di mercato su siti internet specializzati in vendite immobiliari relativa ad immobili a destinazione residenziale siti nel centro storico di Narni. La ricerca ha prodotto tre risultati di rilievo per le corrispondenze con l'immobile oggetto di stima;

si riporta di seguito il testo degli annunci individuati rispettivamente sui seguenti siti: www.bonifazi.it. (allegati 9, 10, 11).

1 di 3 - APPARTAMENTO IN NARNI - SCHEDA N. 59329

Appartamento nel centro storico di Narni composto da sala con camino, cucina, due camere, bagno e terrazzo molto panoramico con affaccio sulle gole del Nera. Luminoso. Ristrutturato. - Rif. 59329 - € 89000

Tipologia: Appartamento

Comune: Narni

Zona: Centro storico

N. Vani: 3

Mq: 80

Classe Energetica: G IPE: 175 Kwh/a

Prezzo al mq: 1011,36

2 di 3 - APPARTAMENTO IN NARNI - SCHEDA N. 59168

Appartamento nel centro storico di Narni a pochi passi da una delle due piazze principali, composto da sala con camino, cucina, due camere, bagno ed ampio locale ad uso cantina. Ristrutturato con travi in legno. Luminoso. - Rif. 59168 - € 68000

Tipologia: Appartamento

Comune: Narni

Zona: Centro storico

N. Vani: 3

Mq: 66

Classe Energetica: G IPE: 0 Kwh/a

Prezzo al mq: 1030,30

3 di 3 – APPARTAMENTO IN NARNI - SCHEDA N. 59178

Narni centro storico vani 3 composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni. completamente e finemente ristrutturato. Ottimo come investimento! - Rif. 59178 - € 59000

Tipologia: Appartamento

Comune: Narni

Zona: Centro storico

N. Vani: 3

Mq: 60

Classe Energetica: G IPE: 0 Kwh/a

Prezzo al mq: 983,33

Prezzo medio al mq: € $(1011,36+1030,30+983,33)/3 = € 1008,33$.

Prezzo medio al mq da ristrutturare:

$a = [VM \text{ medio da Listino Immobiliare CCIAA TR (per edilizia abitativa da ristrutturare)} / VM \text{ medio da Listino Immobiliare CCIAA TR (per edilizia abitativa abitabile)}] = (500/850) = 0,588$

Prezzo medio al mq da ristrutturare:

euro $(1008,33)*(a) = \textbf{euro 592,90}$;

TABELLA CALCOLO MEDIANTE STIMA PER PUNTI DI MERITO

1. Metodo di stima per punti di merito						
Abitazione	Cantina ad accesso diretto	Giardino	Superficie in mq			
112,00	19,57	40,87				
Abitazione	Cantina ad accesso diretto	Giardino	Superficie commerciale in mq			
112,00	8.98	4,54				
			Valore al mq			
			Valore totale			
			A	1.05		
			B	1.40		
			C	1.25		
			D	0.70		
			E	1.10		
			F	0.95		
			G	0.60		
			H	0.88		
			I	0.70		
X =	M	L	1.05			
			1.00			
			10.6811=			
			0.97			
$(€ 58.837,50 * 0.97) = € 57.072,37$						
€ 48.511,52						
Valore finale decurtato del 15 % quale abbattimento forfettario						

TABELLA CALCOLO MEDIANTE STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

2. Metodo di stima per confronto diretto

Abitazione	Cantina ad accesso diretto	Giardino	Superficie in mq
112,00	19,57	40,87	
Abitazione	Cantina ad accesso diretto	Giardino	Superficie commerciale in mq
112,00	8,98	4,54	
€ 592,90			Valore al mq
€ 74.420,81			Valore totale
€ 63.257,69			Valore finale decurtato del 15 % quale abbattimento forfettario

Alla luce di quanto sopra esposto, per il Lotto A, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà fisica, dell'obsolescenza funzionale e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito riportato:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA = € (48.511,52 + € 63.257,69)/2 = € 55.884,60

Si decurtano le spese di regolarizzazione catastale e di redazione dell'A.P.E.: € 1.430,64 comprensivi di spese, Iva al 22% ed oneri al 4%.

Si ritiene di non decurtare le spese per l'istanza di Scia e per il successivo intervento di risanamento conservativo, consistente nel rifacimento degli impianti e nella sostituzione degli infissi, in quanto nella valutazione complessiva si è tenuto già conto della necessità di intervenire sull'immobile per renderlo abitabile con conseguente pesatura del valore al mq.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 54.453,96, pari ad € 433,83/mq

13. *Precisi altresì se il trasferimento è soggetto ad IVA od imposta di registro;*

RB13: La vendita del bene sarà soggetta a ad imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento del bene;

C. *ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno tre fotografie esterne del bene e almeno cinque interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.*

RC: Si riporta l'elenco dei documenti allegati alla perizia in oggetto:

Allegato1 - Verbale di primo accesso (negato)

Allegato 2 - Documentazione fotografica;

Allegato 3 - Richiesta di accesso agli atti c/o Ufficio edilizia Comune di Narni del 01.02.2017 ;

Allegato 4 - Visure catastali e planimetria catastale;

Allegato 5 - Pignoramento, Trascrizione del 31.08.2016; Reg. Part. 5977; Reg. Gen. 8409; Atto giudiziario; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Terni; Repertorio 2406 del 06.08.2016; Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.a.

Allegato 6 - Atto di compravendita, Atto notarile pubblico del 21.04.2005, Pubblico Ufficiale Notaio Dott. XXXXXX XXXXXX, Rep. n. 506/276, raccolta 276, registrato a Terni il 26.04.2005 al n. 1355 serie IT.

Allegato 7 - Listino Camera di Commercio di Terni IV trimestre 2016;

Allegato 8 - Listino Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'edilizia abitativa II semestre 2016;

Allegati 9, 10, 11 - Annunci immobiliari tratti dal sito www.bonifazi.it;

L. *Dica l'esperto se il bene oggetto di perizia si trovi in zona PAIP o PIIP e se si tratti di immobile in corso di costruzione o meno.*

RL: Il bene oggetto di stima non si trova in zona PAIP, né in zona PIIP e non si tratta di immobile in costruzione.

M. *Dica l'esperto se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito all'art. 1 lett. d del D. Lgs. 122/05), ricorrono i presupposti di cui all'art. 9 D. Lgs. 122/05, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile trascritto o meno (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da*

costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il dies a quo della consegna dell’immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell’acqua e del gas).

RM: Non ricorre il caso di immobile da costruire, così come definito all’art. 1 lett. d del D. Lgs. 122/05.

N: *Dica l’esperto se gli impianti posti al servizio dell’immobile compresi nell’elenco di cui all’art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, siano rispondenti alla normativa vigente e alle norme UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati Membri dell’Unione Europea (si precisa che tale quesito viene rivolto all’esperto ai soli fini della piena verifica delle condizioni dell’immobile, senza che quanto dichiarato dall’ausiliario in proposito integri la dichiarazione del professionista di cui all’art. 7 del predetto D.M. che è da ritenersi inapplicabile alle vendite forzate immobiliari).*

RN: Dalle verifiche effettuate in loco mediante ispezione visiva degli impianti si è rilevata la non conformità al DM 37/2008 dell’impianto elettrico; i restanti impianti, (termico, idrico, telefonico e di smaltimento acque reflue, necessitano di collaudo attestante la conformità degli stessi ai sensi del D.M. 37/2008.

IN CASO DI COMPROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI:

1 *Individui le generalità dei comproprietari non esecutati;*

R1: Non esistono comproprietari non esecutati.

2 *Verifichi se gli immobili siano o meno comodamente divisibili e, laddove non lo siano, ne dia indicazione nella perizia;*

R2: Il Lotto A, per le caratteristiche fin qui elencate, non è comodamente divisibile perciò ne è prevista la vendita in unico lotto.

3 *Indichi le iscrizione e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate.*

R3: Non quote non pignorate.

4 *Provveda alla determinazione della quota di spettanza degli esecutati, indicandone consistenza e valori.*

	Sup. (mq)	Sup.comm. (mq)	Quota di spettanza (1/1) (mq)	Valore quote di spettanza (mq* € 433,82/mq)
A	141,65	125,52	125,52	€ 54.453,96
€ 54.453,96				

R4: La quota di spettanza degli esecutati coincide con il **100 %** del Lotto A, oggetto di pignoramento.

5 *In caso di possibilità di divisione, in natura, rediga eventuale progetto di divisione, privilegiando l'attribuzione all'esecutato di beni in proprietà, ove possibile.*

R5: Non essendo il bene divisibile, non è possibile redigere progetto di divisione.

Attenzione: *L'esperto dovrà verificare su sussista o meni il cd allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 Legge 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010. Tale valutazione viene richiesta ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, ferma l'inapplicabilità della nullità comminata da tale disposizione ai trasferimenti a mezzo di atto giudiziario.*

R: A seguito delle verifiche effettuate si può confermare che ai fini dell'allineamento catastale del Lotto A, ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 Legge 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010,

occorre presentare una pratica di voltura per correggere l'errata indicazione degli intestati di cui al fabbricato ad uso abitazione con area annessa, in diritto di proprietà indivisa per l'intero in ragione del regime di comunione dei beni esistente fra i debitori esecutati, censito al N.C.E.U. del Comune di Narni al Foglio 73, particella 142, subalterno 1, graffata alla particella 145, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 7 vani, superficie catastale 125mq (totale escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita € 379,60.

Il tecnico

Arch. Francesca Tomassini
(*f.to digitalmente*)

Documentazione fotografica



Esterno da Via del Fico n. 7

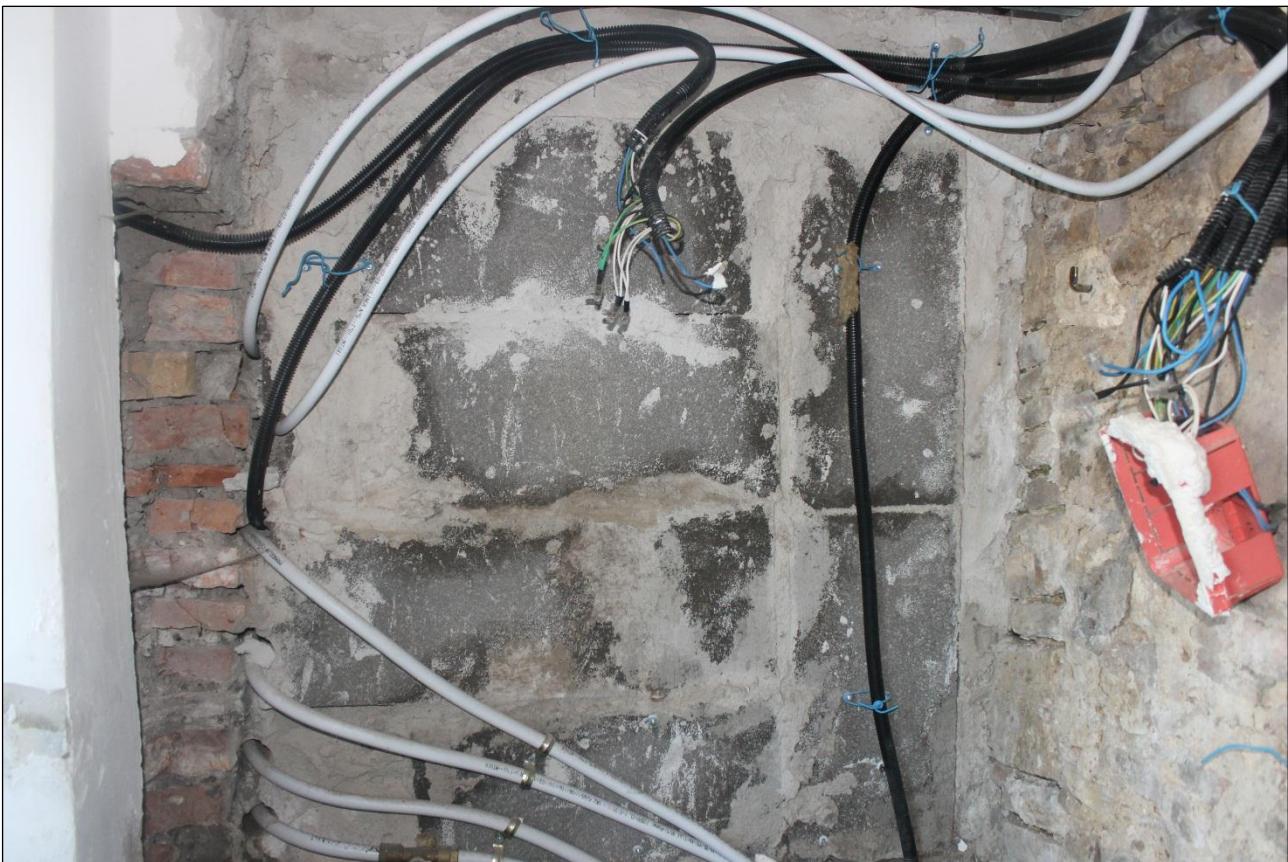




Cucina al piano terra



Cucina al piano terra



Disimpegno al piano terra



Disimpegno al piano terra



Giardino interno



Uscita sul giardino dal piano terra dell'immobile



Ingresso dal giardino al piano primo dell'immobile



Servizio igienico al primo piano



Disimpegno al primo piano



Cameretta al primo piano



Cameretta al primo piano



Cameretta al primo piano



Solaio di interpiano (fra primo e secondo piano)



Scala interna di accesso al piano secondo



Servizio igienico al piano secondo



Servizio igienico al secondo piano



Solaio di copertura

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0006759 del 28/01/2005

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Del Fico

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 142

Subalterno: 1

Compilata da:
Basilì Gianmarco

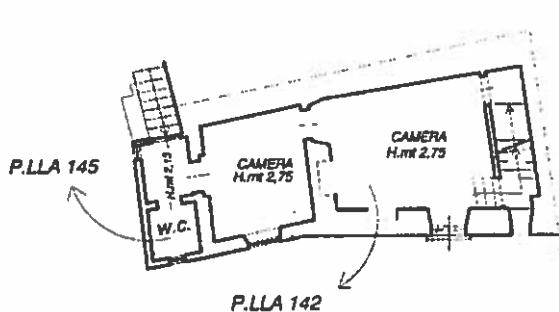
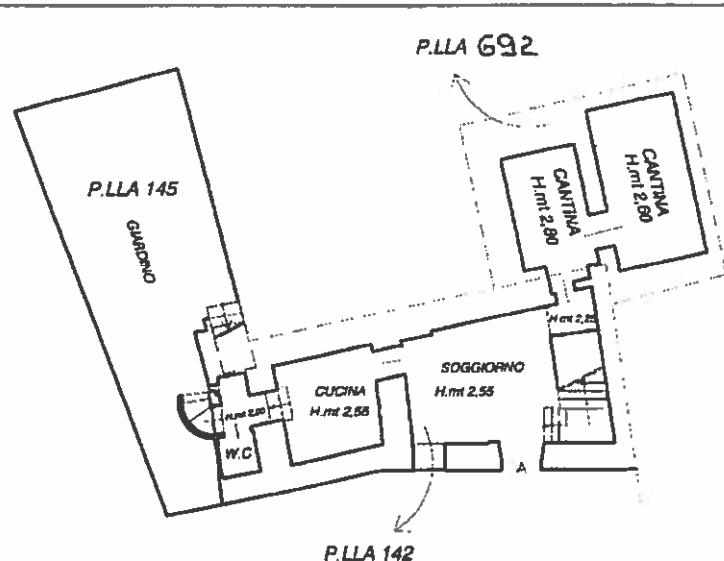
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 984

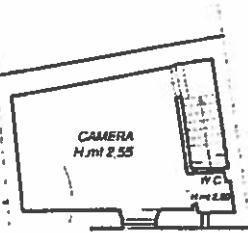
Scheda n. 1

Scala 1:200



Nord

PIANO PRIMO



Ultima pianimetria in atti

Data: 16/11/2016 - n. T47044 - Richiedente: SCORRERI, MARIA

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) Per questo stampa richiesto: A4(210x297)