

Penzo

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 240/2021**

PROMOSSA DA: **THOR SPV S.r.l.**

CONTRO: 

---

GIUDICE: DOTT.SSA DOMINICI Alessandra

C.T.U.: Dott.ssa Arch. Boaga Elena

CUSTODE: Dott.ssa COLAVINCENZI Alessandra

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

1



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

**A)** verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

**C)** In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

**se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

**F)** **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**G)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

**A)** **descrive**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed



esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

**A)** accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**B)** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**C)** acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### 4. Situazione urbanistica

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

**B)** acquisisca, ove non depositati **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**C)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'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; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, 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;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

**A)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**B)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

**C)** **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

**A)** **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

**B)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;



**C)** verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**D)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**E)** valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

**C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

**A) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

**invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

9



- depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

  - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 27 luglio 2021, con inizio delle operazioni peritali in data 3 settembre 2021 presso gli immobili di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27.07.2021	giuramento telematico - esito positivo	-
	Fascicolo telematico	27.07.2021 02.09.2021 03.10.2021	-	-
	Deposito perizia	11.12.2021	-	-
SISTER (Telematico)	Catasto		planimetria e visura storica - appartamento FI.706 p.IIa 1908 sub. 6 graffato a sub. 10, p.T, int. 2 cat. A/2, cons. 4,5 vani - autorimessa FI.706 p.IIa	ALL. A

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)  
Cell. 3296367587 e-mail: [elena.boaga@gmail.com](mailto:elena.boaga@gmail.com) pec: [e.boaga@pec.archrm.it](mailto:e.boaga@pec.archrm.it) p.i. 08497931009

5



			1908 sub. 24, p.S1, int. 6 cat. C/6, cons. 29 mq Mappali terreni correlati Fl.706 p.IIa 1908	
	Conservatoria		Ispezione ipotecaria	ALL. B
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	27.07.2021	Dati in relazione	-
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	27.07.2021	Dati in relazione	-
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	- P.diC. N.230/2008 DEL 27.10.2008 - DIA per ampliamento (Piano Casa) prot. 41060 d'entrata del 12.06.2012 (ESITO NEGATIVO)		ALL. C ALL. D
UNIV. AGRARIA		Attestazione assenza usi civici		ALL. H
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-		-
	Pubblicità Immobiliare	-		-
	Locazioni	-		-
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Notaio Francesco Balletta di Roma, 29.11.2017 rep.n.6848 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 27.12.2017 al n.41.919 di formalità.		ALL. E
	Atto Ultraventennale	- Atto di compravendita Notaio Riccardo De Corato di Roma, 13.07.2007 rep.n.84685 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 24.07.2007 al n.29.258 di formalità - Atto di donazione Dr. Antonio Califano coadiutore del notaio Teodoro Nastasi di Roma in data 07.12.1978 rep.n.9355, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 23.12.1978 al n.51.209 di formalità - Atto di donazione Dr. Antonio Califano coadiutore del notaio Teodoro Nastasi di Roma in data 04.12.1978 rep.n.9313, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 14.12.1978 al n.49.309 di formalità		ALL. F  ALL. G
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato



COMUNE FIUMICINO	DI	Sopralluogo	03.09.2021	POSITIVO	(Eventuale) Si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal Custode immobile
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI	Udienza	11.01.2022 ore 12:00	----	----
SEGNALAZIONI AL GIUDICE		----		----	----
CASI DI OPPONIBILITA'		Contratti di locazione		No	----
		Assegnazione della casa coniugale		No	----

#### CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

#### Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	----	----	X	Non sono stati depositati estratti catastali
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Fabio Orlandi	15.02.2021	----	I dati catastali attuali e storici sono riportati nella certificazione notarile
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> ----				

#### Quesito 1.B) 1.G)

##### • Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile A - Tipo:** Appartamento a piano terra interno 2 sito in via Riccione n. 50, Fl.706 p.Ila 1908 sub. 6 graffato a sub. 10 - **vedi quesito 2.A)**
- **Immobile B - Tipo:** Autorimessa a piano seminterrato sita in via Riccione nn. 48, Fl.706 p.Ila 1908 sub. 24 - **vedi quesito 2.A)**

L'elenco è valido sia per l'immobile A, sia per l'immobile B

<b>IPOTECHE:</b> ----
<b>PIGNORAMENTI:</b> Atto di pignoramento Rep. 2025 del 07.12.2020, Trascrizione del 05.01.2021 Reg.Part. 167 Reg.Gen.264
<b>SEQUESTRI:</b> ----
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> ----
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b> ----

##### • Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

<b>PROPRIETA'</b>	<b>PROPRIETA' AL VENTENNIO</b>
-------------------	--------------------------------



[REDACTED]	No
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b></p> <p>- Atto di compravendita Notaio Francesco Balletta di Roma, 29 novembre 2017 rep.n. 6848 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 27 dicembre 2017 al n. 41.919 di formalità, la società CORALBA FREGENE S.R.L. con sede in Roma c.f. 09450331005 vendeva ai signori [REDACTED]</p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (1C):</b></p> <p>- Atto di compravendita Notaio Riccardo De Corato di Roma, 13.07.2007 rep.n. 84685 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 24.07.2007 al n. 29.258 di formalità, le signore Emanuela FAUSTINI NATA A Roma il 13.04.1957 c.f. FSTMNL57D53H501R e Maria Pilar FAUSTINI nata a Roma il 29.02.1960, c.f. FSTMPL60B69H501D, ciascuna per la quota indivisa pari ad ½ (un mezzo) e solidamente tra loro per intero, vendevano alla società CORALBA FREGENE S.R.L. con sede in Roma c.f. 09450331005, che acquistava la porzione immobiliare in Comune di Fiumicino (RM), località Fregene, Via Riccione n. 48 - 50, censita al Catasto Fabbricati del Comune di roma al F. 706, p.Ila 1908, che veniva successivamente demolita per realizzare l'intero complesso di cui le porzioni immobiliari oggetto della procedura.</p> <p>- Atto di donazione Dr. Antonio Califano coadiutore del notaio Teodoro Nastasi di Roma in data 07.12.1978 rep.n. 9355, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 23.12.1978 al n. 51.209 di formalità, la signora Jeanne Lucia VANDER ELST in Faustini nata a Luovain (Belgio) il 26. 01. 1925, donava alla signora Maria Pilar FAUSTINI nata a Roma il 29.02.1960, c.f. FSTMPL60B69H501D, che accettava, la quota pari ad ½ (un mezzo) indiviso della casa in Comune di Roma (RM) località Fegene, Via Riccione n. 48-50, insistente su area censita al Catasto Terreni di detto Comune al F. 706, p.Ila 160</p> <p>- Atto di donazione Dr. Antonio Califano coadiutore del notaio Teodoro Nastasi di Roma in data 04.12.1978 rep.n. 9313, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 14.12.1978 al n. 49.309 di formalità, la signora Jeanne Lucia VANDER ELST in Faustini nata a Luovain (Belgio) il 26. 01. 1925, donava alla signora Emanuela FAUSTINI nata a Roma il 13.04 1957 c.f. FSTMNL57D53H501R, che accettava, la quota pari ad ½ (un mezzo) indiviso della casa in Comune di Roma (RM) località Fegene, Via Riccione n. 48-50, insistente su area censita al Catasto Terreni di detto Comune al F. 706, p.Ila 160DR</p>	

**Quesito 1.E)**

**-e1 - Certificato di Stato Civile:** al momento del sopralluogo gli esegutati non sono coniugati

**-e2 - Certificato di matrimonio:** al momento del sopralluogo gli esegutati non sono coniugati

8

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile 1</b>	<b>Tipo:</b> Appartamento	
COMUNE	Fiumicino	
VIA / CIVICO	Via Riccione n. 50	
PIANO/INTERNO	Terra, interno 2	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno / Pranzo	mq 24,52
	Dis.1	mq 2,36





		Cucina	mq	19,64					
		Dis.2	mq	2,12					
		wc	mq	3,33					
		Camera da letto 1	mq	12,00					
		Camera da letto 2	mq	11,85					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								<b>mq 75,82</b>	
<b>Accessori dell'immobile</b>								<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
		Terrazza 1	mq	8,68					
		Terrazza 2	mq	66,09					
		Giardino	mq	115,47					
<b>CONFINI</b>									
Area comune, area di distacco, area comune, distacco da via Riccione									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
706	1908	6 10	2	A/2	3	4,5 vani	Totale: mq 70 Escl. aree scoperte: mq 52	€ 685,60	
Indirizzo: via Riccione n. 50									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'appartamento si distribuisce su un unico livello a piano terra ed è costituito da un ambiente soggiorno/pranzo dal quale si raggiunge, la cucina, il vano scala che porta al piano seminterrato e la zona notte. La cucina è stata ricavata in quello che nel progetto originale era il locale accessorio che ha una altezza interna di 2,11 ml. Da questo ambiente si raggiunge una terrazza sul lato Est e da questa il giardino. Poco prima di raggiungere la porta della cucina, si incontra la scala che scende al piano seminterrato dove è situata l'autorimessa.									
La zona notte è collegata alla zona giorno tramite un disimpegno dal quale si raggiunge un bagno e due camere da letto, una delle quali è dotata di un secondo bagno.									
L'appartamento è in buone condizioni di conservazione, perfettamente rifinita e funzionante in tutte le sue parti. I pavimenti sono rivestiti da parquet in laminato plastico ad eccezione dei bagni che sono rivestiti di piastrelle di ceramica. Le pareti interne e i soffitti sono intonacate verniciate di colore bianco ad eccezione dei bagni che hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni compresi le persiane sono in alluminio verniciato bianco a doppio vetro, le porte interne sono in legno verniciato di bianco.									
L'appartamento ha riscaldamento a metano autonomo.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
L'appartamento è sito nel comune di Fiumicino in località Fregene alla via Riccione n. 50, all'interno di un comprensorio di appartamenti con giardini a piano terra e box auto.									
La località in cui sorge la proprietà è una zona di Fiumicino caratterizzata da costruzioni eleganti e signorili. Via Riccione dista 500 mt dal mare e a 300 mt da via Castellamare che rappresenta il centro di Fregene caratterizzata da negozi e locali.									
L'accesso alla proprietà avviene dal civico n. 50 attraversando un cancello pedonale principale e percorrendo l'area esterna comune, fino ad un secondo cancello pedonale che dà l'ingresso al giardino privato. Una grande area terrazzata porta al portone di ingresso dell'appartamento.									
L'area esterna è in buono stato di conservazione, con aree pavimentate e aree a verde lungo i due muri perimetrali esterni.									

### Descrizione immobile

**Immobile 2**

**Tipo:** Autorimessa

9



COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via Riccione n. 48							
PIANO/INTERNO	Seminterrato, interno 6							
	UNITÀ AMBIENTALE							SUPERF. CALPESTABILE
	Box auto							mq 14,73
	Cantina							mq 10,10
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							<b>mq 24,83</b>	
<b>Accessori dell'immobile</b>							<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
							** **	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI								
Int. 7, area comune, int. 5, area comune								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
706	1908	24	2	C/6	3	29 mq	Totale: mq 26	€ 175,23
Indirizzo: via Riccione n. 48								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'autorimessa è costituita da un locale cantina e dal box auto vero e proprio. nell'ambiente cantina è presente la scala di collegamento con l'appartamento al piano terra interno 2 della stessa proprietà. Verso l'interno del piano seminterrato, il box auto divide gli spazi di manovra con gli altri box presenti nel comprensorio ed è chiuso su questo lato da una porta carrabile basculante. Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, sono perfettamente funzionanti e in buono stato di conservazione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'autorimessa si trova in via Riccione al civico n. 48, nel comune Fiumicino località Fregene. L'immobile si trova al piano seminterrato all'interno n. 6 di un fabbricato residenziale costituito da appartamenti distribuiti su tre livelli fuori terra. L'autorimessa è raggiungibile dalle automobili da un cancello carrabile comune su strada ed è direttamente collegato all'appartamento interno n. 2 della stessa proprietà, tramite un corpo scala che si trova nell'ambiente accessorio facente parte del box. Esternamente al box, gli spazi di manovra e le aree esterne all'intero comprensorio sono in buono stato di conservazione e perfettamente funzionati.								

### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 - Vendita soggetta/esente dalle imposte**

**Immobile 1** - Appartamento: la vendita è esente dalle imposte

**Immobile 2** - Box: la vendita è esente dalle imposte

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

**Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento:** la descrizione attuale dei beni è conforme ai dati contenuti nel pignoramento, ad eccezione delle consistenze (numero



di vani e superficie).

#### **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1:** le consistenze degli immobili sono quelle di progetto autorizzato, pertanto, consentono la loro identificazione

**-a2:** le consistenze sono errate ma consentono l'individuazione del bene

**-a3:** le consistenze indicate nel pignoramento non coincidono con la realtà per difformità urbanistiche; la documentazione catastale è conforme alla situazione di progetto prima degli abusi edilizi

#### **Quesito 3.B)**

##### **Aggiornamento del catasto**

**Immobile 1** - le variazioni catastali sono subordinate alla regolarizzazione urbanistica del bene

**Immobile 1** - le variazioni catastali sono subordinate alla regolarizzazione urbanistica del bene

#### **Quesito 3.C)**

##### **Acquisizione delle mappe censuarie**

E' stata acquisita la mappa censuaria che coincide per tutti e due gli immobili.

### **4. SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:** i beni ricadono secondo il P.R.G. approvato con D.G.R. 162 del 31/03/06, in Zona B - sottozona B3a - Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa- intervento 5, incluso nella Variante di P.R.G. Comprensorio Fregene, approvato con D.G.C. n.31 del 22 FEBBRAIO 2018, Completamento a ville di tipo B.

#### **Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** è stato acquisito il CDU

#### **Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:** gli immobili sono stati realizzati con P.diC. n.230 del 27.10.2008. In data 12.06.2012 è stata presentata la DIA per ampliamento (L.R. Lazio n. 21/2009, come modificata dalle L.R. Lazio n. 10-12/2011 - Piano Casa), con prot. 41060. Da accesso agli atti presso il comune di Fiumicino è stato acquisito soltanto il modulo della dichiarazione, ma non gli elaborati grafici che non sono risultati agli atti. (ALL. D)

#### **Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** gli immobili non sono dotati di certificato di agibilità.

#### **Quesito 4.E) - Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

##### **Difformità edilizie, sanabilità e costi**

##### **Immobile 1- Appartamento**

**Difformità edilizie 1:** l'unità immobiliare è stata oggetto di ampliamento della cubatura residenziale. Una porzione di tale ampliamento pari al 20% della cubatura originale è stata realizzata con D.I.A. prot. 41060/2012 (Piano Casa), la restante è stata realizzata senza autorizzazione edilizia e in zona vincolata.

**Sanabilità:** vista la natura dell'abuso riscontrato (art. 32 - Determinazione delle variabili essenziali comma 1. lettera b) DPR 380/2001) e dell'area urbanistica, l'illecito non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR



380/2001. Inoltre, l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e dell'art. 46 del DPR 380/2001, visto che le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/85.

Difformità edilizie 2: cambio di destinazione d'uso senza autorizzazione da locale accessorio a residenziale (ambiente cucina), con opere edilizie interne.

Sanabilità: si tratta di variazione essenziale (art. 32 - Determinazione delle variabili essenziali comma 1. lettera a) DPR 380/2001). L'ambiente oggetto dell'illecito non ha i requisiti minimi in altezza interna che è pari a mt 2,11 per essere utilizzata come residenziale ai sensi del D.M. del 5 luglio 1975. Pertanto, l'abuso non è sanabile.

Costi: per le opere di demolizione e ripristino dello stato di luoghi si prevede una spesa pari a € 50.000,00 consistente nelle opere di

- smontaggio e rimozione dei serramenti e le porte compresi telai e controtelai, la smuratura delle grappe e dei tasselli di tenuta
- demolizione muratura perimetrale e tramezzatura compresi le reti di impianti sottotraccia e i radiatori
- solaio di copertura compresi i manti di tegole, gli strati protettivi e i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane
- demolizione delle fondazioni compresi gli strati pavimento e massetto
- rimozione reti di distribuzione impianto idraulico bagni e cucina compreso lo smontaggio sanitari, rubinetteria ecc.
- trasporto materiale e componenti di scarto in discarica autorizzata.

Si dovranno altresì prevedere i costi per le spese tecniche e per le sanzioni pecuniarie stimati complessivamente in € 9.000,00

- redazione e presentazione SCIA
- direzione lavori, chiusura e asseverazione delle opere eseguite
- diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione Comunale

Difformità edilizie 3: aumento della superficie complessiva per ampliamento della terrazza senza autorizzazione edilizia.

Sanabilità: l'abuso è regolarizzabile a mezzo SCIA in sanatoria

Costi: si dovranno prevedere i costi per le spese tecniche e per le sanzioni pecuniarie stimati complessivamente in € 2.000,00.

In sintesi:

- redazione e presentazione SCIA in sanatoria
- direzione lavori, chiusura e asseverazione delle opere eseguite
- diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione Comunale

Difformità edilizie 4: aumento della superficie complessiva per realizzazione di terrazza senza autorizzazione edilizia e mancato rispetto dei distacchi tra edifici (art. 9.4 \_ Distanze, comma 10, N.T.A. di P.R.G vigente).

Sanabilità: vista la natura dell'abuso riscontrato (art. 32 - Determinazione delle variabili essenziali comma 1. lettera c) DPR 380/2001), l'illecito non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Costi: per le opere di demolizione e ripristino dello stato di luoghi si prevede una spesa pari a € 8.000,00 consistente nelle opere di

- solaio di fondazione compresi gli strati pavimento e massetto e la scala, i battiscopa, eventuale rete impianti e le ringhiere
- trasporto materiale e componenti di scarto in discarica autorizzata.

Si dovranno altresì prevedere i costi per le spese tecniche e per le sanzioni pecuniarie stimati complessivamente in € 2.000,00

- redazione e presentazione SCIA

12



- direzione lavori, chiusura e asseverazione delle opere eseguite
- diritti di segreteria da corrispondere all'Amministrazione Comunale

Infine, dovrà essere presentata la pratica di dichiarazione di agibilità dell'immobile compreso il box auto

- a\_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica
- b\_ dichiarazione di conformità degli impianti
- c\_ certificato del collaudo statico dell'immobile
- d\_ APE
- e\_ dichiarazione di conformità alle barriere architettoniche

per una spesa totale stimata in circa € 7.000,00.

Che ammonta in **complessivi € 78.000,00**

#### **Immobile 2 - Box**

Difformità edilizie 1: fusione e frazionamento senza autorizzazione edilizia con il box subalterno numero 23.

Sanabilità: vista la natura dell'abuso (art. 32 - Determinazione delle variabili essenziali comma 1. lettera c) DPR 380/2001), non è sanabile.

Costi: per le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi si prevede una spesa pari a € 5.000,00 consistente nelle opere di

- smontaggio e rimozione delle porte compresi telai e controtelai, la smuratura delle grappe e dei tasselli di tenuta
- demolizione e ricostruzione tramezzatura compresi le reti di impianti sottotraccia
- trasporto materiale e componenti di scarto in discarica autorizzata.

Si dovranno altresì prevedere i costi per le spese tecniche e per le sanzioni pecuniarie stimati complessivamente in € 1.500,00

- redazione e presentazione CILA
- direzione lavori, chiusura e asseverazione delle opere eseguite
- diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie da corrispondere all'Amministrazione Comunale

Difformità edilizie 2: demolizione e ricostruzione scala interna con sostanziali differenze tipologiche e di conformazione.

Sanabilità: l'abuso è regolarizzabile a mezzo permesso di costruire in sanatoria e deposito del progetto strutturale al Genio Civile.

Costi: si dovranno prevedere i costi per le spese tecniche e per le sanzioni pecuniarie stimati complessivamente in € 10.000,00

- redazione e presentazione P.diC. in sanatoria
- direzione lavori, chiusura e asseverazione delle opere eseguite
- diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie da corrispondere all'Amministrazione Comunale
- redazione e deposito progetto in sanatoria delle strutture al Genio Civile comprese le indagini e le prove di carico, secondo progetto

Che ammonta in **complessivi € 16.500,00**

13



## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) - Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo paesaggistico:</b> L'area in cui sono inseriti i beni è vincolata ai sensi del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021) Come nella Tav. B <u>Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico</u> (LR 37/83, art. 14 LR 24/98 art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04. Vincoli dichiarativi: lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Tav. A <u>Sistemi ed ambiti del paesaggio</u> - Paesaggio degli insediamenti urbani	X	
<b>Limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea:</b> Superficie orizzontale 46 mt (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)	X	
<b>Classificazione acustica:</b> Classe III - Aree di tipo misto (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005	X	
<b>Nuova classificazione acustica:</b> Classe III - Aree di tipo misto (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015	X	

### Quesito 5.B) - Oneri condominiali

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> ----
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b> ----
<b>Spese condominiali:</b> ----
<b>Altro:</b> ----

### Quesito 5.C) - Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

L'area non è interessata né da demanio e né da usi civici.

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) - Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	-	Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati che
Immobile 2	-	

### Quesito 6.B) - Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo possesso	legittimante	il	Trascrizione pignoramento	del

14



1_Appartamento 2_Autorimessa	[REDACTED]	Atto di compravendita Notaio Francesco Balletta di Roma, 29.11.2017 rep.n.6848 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 27.12.2017 al n.41.919 di formalità.	Form. n. 167 in data 05.01.2021
---------------------------------	------------	---	---------------------------------

**Quesito 6.C) - Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

Descrizione: non sono stati riscontrati atti privati e contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	---	---	---	---
Contratti di locazione	---	---	---	---

**Quesito 6.D) - Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: il caso non sussiste

**Quesito 6.E) - Stima del canone di locazione di mercato**

----

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) - Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		n. 785108077823 del 23.11.2020		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	[REDACTED]	F. 706, p.lla 1908 sub. 10 e 6 (graffati)	1/1	Form.n.41.919 del 27.12.2017
	[REDACTED]		1/1	
Autorimessa	[REDACTED]	F. 706, p.lla 1908 sub. 24	1/1	Form.n.41.919 del 27.12.2017
	[REDACTED]		1/1	

**Quesito 7.B) -Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione: gli immobili non sono suscettibili di separazione in natura

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): la divisione nei due singoli immobili richiederebbe interventi edilizi e, pertanto, non risulta essere una operazione conveniente ai fini della vendita.

**Quesito 7.C) -Vendita beni pignorati**

Unico lotto: Appartamento con autorimessa

15



## 8. STIMA

### Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale**

Immobilabile 1 Appartamento piano terra con autorimessa		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 93,15	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 93,15
Accessori	Terrazza 1	mq 8,68	35% fino a 25 mq 10% l'eccedenza	mq 3,04
	Terrazza 2	mq 66,09		mq 27,24
	Giardino	mq 115,47	15% fino al 25 mq 5% l'eccedenza	mq 8,27
	Box	mq 14,13	60%	mq 8,45
	Cantina	mq 10,10	35%	mq 3,53
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 143,68</b>

**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

*Descrizione metodo*

Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Fiumicino, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni di tipo civile e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento con box	Val. locali	Min. 1.980 ÷ Max. 2.625	€/mq 2.274,25	<b>€/mq 2.199,42</b>
	OMI	Min. 1.750 ÷ Max. 2.600	€/mq 2.175,00	
	BI	Min. 1.751 ÷ Max. 2.547	€/mq 2.149,00	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo: ---*

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento con box	<b>143,68</b>	<b>2.199,42</b>	€ 316.012,20
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 316.000,00</b>

**- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobilabile - Appartamento con box

Costo Regolarizzazione abuso

**€ 94.500,00**

**- Altri tipi di detrazione**

*Descrizione: ----*





<b>- Stima del valore di mercato</b>		
<b>Immobile</b>	<b>€</b>	<b>Euro /00</b>
Appartamento con box	€ 221.500,00	Euro duecentoventunomilacinquecento/00

- **Calcolo del valore usufrutto**

*Descrizione metodo:* si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà (€ 221.500) per il saggio legale di interesse vigente (1,25%) e successivamente, moltiplicando per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario dell'usufrutto (89 anni).

<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 33.225,00 (trentatremiladuecentoventicinque//00)</b>
------------------------------	---

- **Calcolo del valore nuda proprietà**

*Descrizione metodo:* si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse vigente (1,25%) e successivamente, moltiplicando per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario dell'usufrutto (89 anni). Il risultato ottenuto è il valore usufrutto che sottratto a quello della piena proprietà si ottiene il valore della nuda proprietà.

<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 188.275,00 (trentatremiladuecentoventicinque//00)</b>
------------------------------------	--

Copia del presente elaborato peritale, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto procedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, li 06.03.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Elena Boaga

CAPITOLO 5 - ALLEGATI


