

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 486/2019 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Barclays Bank Ireland Plc

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Claudia Ciavarella

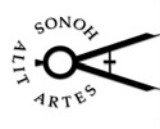
Rinvio udienza 11/06/2024 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA II INTEGRAZIONE

C.T.U.: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Avv. Claudia Ciavarella



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 486/2019 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Barclays Bank Ireland Plc

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Claudia Ciavarella

Rinvio udienza 11/06/2024 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA INTEGRATA

Lotto Unico: Appartamento sito in Zagarolo, Rm, di Via Colle Ristretti n.80, piano I, composto da corridoio, cucina abitabile, due bagni e quattro camere tre balconi. Pertinenza un terreno agricolo in comproprietà per 1/3 dell'indiviso per una superficie di 3.543,00 mq.

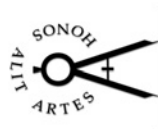
La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 16/09/2020, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice, evidenziati con il colore *blu* del testo seguente:

VERIFICHE PRELIMINARI:

Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

RISPOSTA AL QUESITO(a) Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma. La documentazione in atti risulta completa ed idonea.

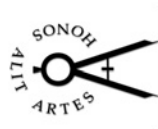


Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 20/01/2009 Registro Particolare 1068 Registro Generale 3128 rep.36128/11186 del 13/01/2009 Notaio R.M. Fiumara, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Torino C.f.:00799960158 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 366.169,08 a garanzia di mutuo di E 183.084,54 gravante su immobili siti in Zagarolo, Rm, per 1/1 del diritto di proprietà su NCU foglio 48 part.295 sub.2 e per 1/3 del diritto di proprietà su NCT foglio 48 partt.142-143-255-256.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 03/02/2020, Registro Particolare 3282 Registro Generale 4625, rep.5689 del 07/01/2020 a favore di Cattleya Mortgage Finance. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:10559130967 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] gravante su immobili siti in Zagarolo, Rm, per 1/1 del diritto di proprietà su NCU foglio 48 part.295 sub.2 e per 1/3 del diritto di proprietà su NCT foglio 48 part.142.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 24/11/2020, Registro Particolare 34864 Registro Generale 50456, rep.5689 del 07/01/2020 a favore di Cattleya Mortgage Finance. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:10559130967 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] (trascrizione in rettifica della precedente nota errata Registro Particolare 3282 Registro Generale 4625 03/02/2020) gravante immobili siti in Zagarolo, Rm, per 1/1 del diritto di proprietà su NCU foglio 48 part.295 sub.2 e per 1/3 del diritto di proprietà su NCT foglio 48 partt.142-143-255-256.*

b)la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;



RISPOSTA AL QUESITO (b)

- appartamento sito in Zagarolo (RM), località Colle Ristretti, Via Colle Ristretti n.80, Censito al NCEU al foglio 48, particella 295, subalterno 2 categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 141,00, rendita €464,81

quota proprietaria di 1/3 dell'indiviso su terreno agricolo distinto al N.C.T. al:

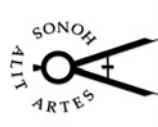
- foglio 48 part.142 qualità vigneto classe 2 sup. 29,58 are reddito dom. € 35,14
- foglio 48 part.143 qualità vigneto classe 2 sup. 2,90 are reddito dom. € 3,44
- foglio 48 part.255 qualità vigneto classe 1 sup. 2,30 are reddito dom. € 1,16
- foglio 48 part.256 qualità canneto classe 1 sup. 0,65 are reddito dom. € 0,50

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

RISPOSTA AL QUESITO. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale, per i soli terreni agricoli, **non è corretta**, poiché è comparante la quota di 1/3 ancora intestata al de cuius [redacted] mentre gli eredi sono [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] per 1/6 del diritto di proprietà ciascuno; i dati catastali degli immobili sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria, si annota che la nota di trascrizione del pignoramento del 03/02/2020 risultava mancante delle partt.143-255-256, rispetto all'atto di pignoramento immobiliare presentato presso la conservatoria dei RRII, ragion per cui con nota del 24/11/2020 il creditore procedente ha provveduto a richiederne la rettifica.

La pianta catastale dell'appartamento è conforme allo stato di fatto.

Si segnala invece che la mappa del terreno circostante la palazzina distinto con le particelle su descritte nella risposta al quesito (b) non corrisponde allo stato di fatto in quanto, su detti terreni, gravano dei locali di deposito non inseriti in mappa di cui si specificherà più innanzi.



d)le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO(d). Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia telematica presso lo studio del notaio rogante. Trattasi di atto di compravendita stipulato in data 13/01/2009 dal Notaio Rita Maria Fiumara in Bracciano, Rm, rep.36125 racc.1183 (**Atto e nota all.A.**). Nel contratto l'esecutata acquistava per quota parte di 1/1 del diritto di proprietà come bene personale dalla Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per la quota di 2/4 di nuda proprietà ed 2/4 del diritto di usufrutto, da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 1/4 di nuda proprietà, e da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 1/4 di nuda proprietà¹.

Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.

Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna esclusa la rettifica citata nella risposta al quesito (c).

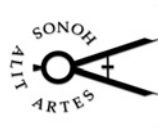
e)la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

RISPOSTA AL QUESITO (e). L'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era coniugata in regime patrimoniale di comunione legale di bene ma nel contratto di compravendita acquista gli immobili staggiti come beni personali.

f)la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pi-

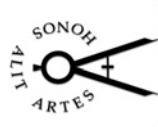
¹ **Nota:** vedasi risposta al seguente quesito (f)



gnorato nel detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; **in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli; segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate. segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:**

RISPOSTA AL QUESITO (f). La trascrizione del pignoramento data 03/02/2020, atto notificato in data 07/01/2020, i primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

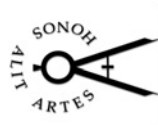
- Il 31/07/1979 rogito Notaio Omero Vomero in Roma, rep.146522 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part/Gen. 15576/19516 in data 17/08/1979 nel quale [REDACTED] C.f.: [REDACTED] acquistava piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] C.f.: [REDACTED] su intera palazzina cielo terra, schede di denuncia presso il NCEU n.n. 7377-7378-7379 del 24/07/1979, insistente su terreno agricolo censito al foglio 48 part. 225 (indicazione errata della part.255) e partt. 256-142-143 dai sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED]. **Nota all.B1.**
- Il 24/02/1981 rogito del notaio Lorenzo Monaco in Roma rep.14800 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part/Gen. 4855/5917 in data 27/02/1981 in rettifica del precedente su citato rogito del Notaio Omero Vomero in Roma, rep.14652 per l'errata indicazione della part.255 come 225 ed errore nel luogo di nascita della dante causa [REDACTED]. **Nota all.B2.**



All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

- Il 20/02/2007 pubblicazione di testamento del Notaio Maurizio Ermini in Roma, rep.76034 non trascritto presso la Conservatoria dei RRII.
- Il 27/06/2007 denuncia di successione testamentaria rep.83/474 atto amministrativo Ufficio del Registro di Palestrina, Rm, data morte 09/08/2006, trascritta presso la conservatoria dei RRII ai n. di reg. Part/Gen. 12441/22658 in data 14/04/2008 per la quota del solo di diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ [redacted] C.f.: [redacted] mentre a [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ciascuno in capo all'appartamento ed ai terreni di pertinenza. **Nota all.B3.**
- Il 05/12/2008 denuncia di successione testamentaria rep.23/483/8 atto amministrativo Ufficio del Registro di Palestrina, Rm, data morte 09/08/2006², trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part/Gen. 2845/5907 in data 30/01/2009 sempre per la quota del solo di diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ [redacted] C.f.: [redacted] mentre a [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ciascuno in capo all'appartamento ed ai terreni di pertinenza. **Nota all.B4.**
- Il 13/01/2009 a rogito del Notaio Rita Maria Fiumara in Bracciano, Rm, rep. 36124/11182 (compravendita acquirente Ghitarrini Daniele C.f.: [redacted]) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 **accettazione tacita di eredità** del de cuius [redacted] C.f.: [redacted] ai n. di reg. Part/Gen. 1567/3124 in data 20/01/2009 ma in capo ai soli terreni censiti al NCT al foglio 48 partt.255-256-142-143 e non sull'appartamento staggito censito al NCU al foglio 48 part.295 sub.2 per la quota del solo di diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ [redacted] C.f.: [redacted], mentre a [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ciascuno. **Nota all.B5.**
- Il 13/01/2009 atto di compravendita stipulato dal Notaio Rita Maria Fiumara

2NOTA: in rettifica di precedente denuncia rep.83/474 del 27/06/2007 trascritta presso la conservatoria dei RRII ai n. di reg. Part/Gen. 12441/22658 in data 14/04/2008



rep.36125 racc.1183 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part/Gen. 1568/3125 in data 20/01/2009 (**allegati A**). Nel contratto [redacted] C.f.: [redacted] acquistava come bene personale per quota parte di 1/1 del diritto di proprietà dai Sig.ri [redacted] C.f.: [redacted] per la quota di 2/4 di nuda proprietà ed 2/4 del diritto di usufrutto, [redacted] C.f.: [redacted] per 1/4 di nuda proprietà, [redacted] C.f.: [redacted] per 1/4 di nuda proprietà.
Atto e nota all.A.

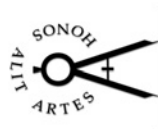
- Il 13/01/2009 accettazione tacita in forza di rogito notarile stipulato dal Notaio Rita Maria Fiumara rep.36125 racc.1183 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part/Gen. 48901/68507 in data 05/12/2022 dell'eredità degli eredi del de cuius [redacted] C.f.: [redacted] sull'appartamento censito al NCU al foglio 48 part.295 sub.2 e su terreno agricolo foglio 48 partt.142-143-255-256. Nota di trascrizione depositata agli atti del fascicolo telematico.

**È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
I titoli di provenienza ultra-ventennali risultano trascritti.**

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- 1/1 del diritto di proprietà a [redacted] C.f.: [redacted] su appartamento foglio 48 part.295 sub.1
- 2/6 del diritto di proprietà a [redacted] C.f.: [redacted]
2/6 [redacted] C.f.: [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] C.f.: [redacted]
1/6 del diritto di proprietà a [redacted] C.f.: [redacted]
1/6 del diritto di proprietà a [redacted] C.F.: [redacted]
su terreno agricolo foglio 48 partt.142-143-255-256

Frazionamenti e le variazioni catastali: L'attuale particella 295 del catasto fabbricati del foglio 48 deriva dalla particella 142 del medesimo foglio del catasto rustico a seguito di frazionamento e passaggio al catasto fabbricati con scheda di denuncia 7378 del 24/07/1979 rimasta invariata nell'identificativo dalla costituzione ed immessa in impianto meccanografico solo dal 04/04/2007 prot. RM0899349. Si annota: bonifica di identificativo del 02/07/2008 prot. RM0899795, variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del



20/09/1988 prot. RM1121323, variazione toponomastica del 10/01/2022 prot.R-M0004487.

Invariate nell'identificativo dalla costituzione le partt.142-143-255-256 del foglio 48.

g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

h) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (g) ED (h). l'immobile è oggetto di successione ereditaria nel ventennio vedasi la risposta al precedente quesito (f).

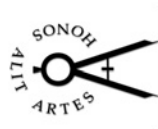
CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

1) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

-indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

-“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.



RISPOSTA AL QUESITO (1). Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento posto al piano primo con circostante terreno agricolo di pertinenza in quota proprietaria di 1/3 dell'indiviso per una superficie di mq 3.543,00. Appartamento facente parte di fabbricato per civile abitazione sito in Zagarolo, Rm, civico n.80 di Via Colle Ristretti, composto da corridoio, cucina abitabile, due bagni, quattro camere e tre balconi, per complessivi mq 122,00 lordi coperti.

identificati in catasto del comune di Zagarolo, Rm come segue:

- 1/1 del diritto di proprietà su appartamento sito in Zagarolo (RM), località Colle Ristretti, Via Colle Ristretti n.80, Censito al NCEU al foglio 48, particella 295, subalterno 2 categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 141,00, rendita €464,81
- 1/3 di quota proprietaria dell'indiviso su terreno agricolo distinto al N.C.T. Al:
 foglio 48 part.142 qualità vigneto classe 2 sup. 29,58 are reddito dom. € 35,14
 foglio 48 part.143 qualità vigneto classe 2 sup. 2,90 are reddito dom. € 3,44
 foglio 48 part.255 qualità vigneto classe 1 sup. 2,30 are reddito dom. € 1,16
 foglio 48 part.256 qualità canneto classe 1 sup. 0,65 are reddito dom. € 0,50

Il compendio confina a Nord-Ovest con terreni agricoli partt.119-205 proprietà [REDACTED] a Sud-Est con strada comunale Via Colle Ristretti, part. 538-144-369 proprietà [REDACTED], part.199 proprietà [REDACTED] part.573 proprietà [REDACTED], salvo altri.

2)SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (2) Giorno 04/04/2022 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Claudia Ciavarella ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 80 della Via Colle Ristretti, salendo al piano primo della



la scala comune di un edificio per civile abitazione composto complessivamente da tre appartenenti. L'edificio è costruito in muratura portante su fondazione continua, ha i solai latero-cementizi, copertura a falde e manto in coppi laterizi. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a..

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno



con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un corridoio che disimpegna, procedendo dalla propria sinistra, una cucina abitabile, un bagno tre camere un secondo bagno ed un salone. La cucina e le camere hanno tutte accesso ad un balcone. Sul balcone con accesso dalla cucina è collocata la caldaia a gas dell'impianto autonomo, il gas è fornito da un bombolone GPL ubicato sul terreno di pertinenza del fabbricato. La camera da bagno adiacente la cucina è corredata di trittico di sanitari con vasca mentre quella adiacente al salone è corredata di trittico di sanitari e doccia.



L'appartamento è fornito dagli impianti tecnologici standard ad uso abitativo con certificazioni coeve alla sua edificazione, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano I dell'edificio privo di ascensore, il costo dell'istallazione di un monta scale è di circa € 6.000,00

Si segnala che l'appartamento non è fornito di porta blindata o portoncino d'ingresso ma di una porta a vetri per interni.

L'appartamento si presenta in normali condizioni d'uso con i soli segni del naturale invecchiamento delle finiture.

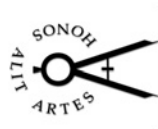
Sul terreno di pertinenza in comproprietà per 1/3 sono stati edificati tre fabbricati abusivi (vedere risposta al seguente quesito n.5) ed una tettoia ad uso dell'appartamento al piano terra, oltre un locale riserva idrica e pompa di sollevamento che essendo locale tecnico non è oggetto di concessione e quindi è di stato legittimo. Ai fini delle stima non si terrà conto della tettoia in quanto non è di pertinenza dell'appartamento staggi-

to. I tre fabbricati gravanti sul terreno di pertinenza sono: una autorimessa consistente nel solo piano terra edificata in muratura portante e copertura piana latero-cementizia di 9,58X7,55m per un'altezza di 3,00 m, un piccolo locale di deposito in muratura portante e copertura metallica di 2,78X2,60 per un per un'altezza di 2,60 m ed un altro locale di deposito, già stalla, in muratura con copertura lignea a falde di 8,22X4,87m ed altezza alla gronda di 3,00m. Di questi tre fabbricati si stimerà il costo della la demolizione gravante per 1/3 sull'appartamento staggito, tale costo verrà detratto dal valore di stima.



3) STATO DI POSSESSO DEL BENE, stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



RISPOSTA AL QUESITO (3) L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava essere nella disponibilità dall'esecutato, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

SI VERIFICA ALTRESÌ, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

Risposta: non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

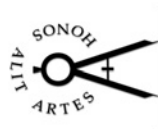
4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o **i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali** (precisando se la causa è ancora in corso), **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale** al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

- **esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

- **verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico** o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita;

- **verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;



- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

RISPOSTA AL QUESITO (4). Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004. In merito ai vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici si rilevano il seguente vincolo in base al vigente P.T.P.R.: vincolo di tutela dei *paesaggi agrari di continuità*.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: nessuna pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

Spese condominiali:

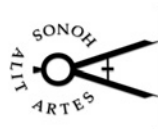
l'immobile non fa parte di un fabbricato per il quale sia stato costituito condominio.

5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

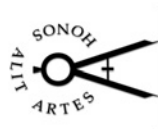
-regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;

-la dichiarazione di agibilità dello stabile;

- i costi delle eventuali sanatorie;



-
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o **atti d'obbligo edilizio**;
 - acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
 - verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali **vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato** ex D.Lgs. 42/2004;
 - verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di **usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica**;
 - individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
 - indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
 - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 - potenzialità edificatorie del bene;
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
 - attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
 - verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;



RISPOSTA AL QUESITO (5) L'edificio è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n.206 dell'01/10/1973 pratica n.200/1973 richiedente il Sig. ██████████, in essa si autorizzava la costruzione del piano seminterrato e del piano terra dell'edificio. Successivamente fu realizzato il piano I e II sottotetto in assenza di titolo abilitativo; a seguito di domanda di condono edilizio da parte del Sig. ██████████ fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.1581 del 28/06/2002. Il collaudo statico fu depositato il 12/06/1992 al n. 73332, il 16/08/2005 venne rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n.20.

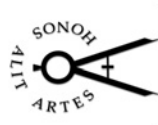
Dal raffronto tra il rilievo effettuato sull'appartamento staggito e gli elaborati della Concessione n.1581/2002 si è rilevato che lo stato di fatto è conforme agli elaborati di progetto ad esclusione della variazione dell'ubicazione della cucina che però non costituisce variazione essenziale. Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'appartamento ubicato al piano I della palazzina censito al NCEU al foglio 48, particella 295, subalterno 2 è di stato legittimo.**

Differente stato di diritto è invece quello dei locali di deposito e dell'autorimessa gravanti sul terreno di pertinenza della palazzina. A seguito di accesso agli atti presso gli uffici comunali, la scrivente ha fatto ricercare, tramite i nominativi dei proprietari che si sono susseguiti nella proprietà della palazzina, eventuali titoli abilitativi o domande di condono per questi fabbricati ma l'esito della ricerca è stata negativa. I fabbricati su descritti, insistenti sulla part.142 del foglio 48 del NCT non riportati in mappa catastale e non censiti al catasto urbano, **sono abusivi e non sono sanabili** in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e Legge n. 326 del 2003 art. 32, comma 25, in quanto, *la ragione del credito* per quale si interviene nella presente procedura è **successiva** l'entrata in vigore della Legge 326 del 2003 che è valevole per opere abusive realizzate entro il 31/03/2003. Non si verifica quindi il requisito principale per l'applicazione del combinato disposto ossia la datazione della *la ragione del credito* pur essendoci il requisito temporale dell'abuso (antecedente al 2002 come verificabile da orto-foto storiche).

Ai fini della stima se ne calcoleranno i costi di demolizione gravanti per 1/3 sulla proprietà pignorata:

si hanno

1° fabbricato-garage 72,32X3,00=mc 216,96



2° fabbricato-deposito 7,15X2,60= mc 18,59

3° fabbricato-deposito 40,00X3,50= mc 140,00

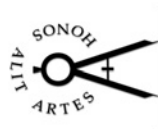
per una cubatura di muratura, solaio e platea rispettivamente di:

mc 108,48; mc 20,23; 126,91 ed un peso maceria di 1,65 ton/mc

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 A03.01.001.a	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi ester ... bricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno Primo fabbricato garage Secondo fabbricato piccolo deposito Terzo fabbricato deposito	216,96 18,59 140,00			1,000 1,000 1,000	216,96 18,59 140,00		
	SOMMANO m³					375,55	11,05	4'149,83
2 A03.03.005.a	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunqu ... eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica: compreso il carico a mano primo fabbricato garage mc/peso maceria secondo fabbricato deposito mc/peso maceria terzo fabbricato deposito mc/peso maceria	108,48 20,23 126,91			1,650 1,650 1,650	178,99 33,38 209,40		
	SOMMANO ton					421,77	23,65	9'974,86
3 A03.03.007.d .01	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (... fiuti a soggetti autorizzati a discarica per rifiuti inerti entro i limiti dell'allegato 4 del DLgs 36/2003 tab 2, 3 e 4	421,77			1,000	421,77		
	SOMMANO ton					421,77	31,63	13'340,59
	Parziale LAVORI A MISURA euro							27'465,28
	T O T A L E euro							27'465,28
	----- -----							
	A R I P O R T A R E							

da cui il seguente computo: per un costo di € 27.465,28+IVA €6,042,36=€ 33.507,64
la cui quota spettante alla proprietà pignorata è di 1/3 = € 11.169,22

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) Immobile non fornito di APE.

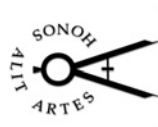


RISPONDEZZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO: da verifica effettuata le piante catastali sono conformi al progetto di concessione edilizia in sanatoria ed allo stato di fatto ad eccezione della destinazione di un vano da camera da letto a cucina. Tale mutazione è di lieve entità e non costituisce variazione essenziale.

6) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
 - in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimo l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.



I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area extraurbana come riferimento i parametri relativi alle aree suburbane individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area E1 del Comune di Zagarolo, Rm.

PARAMETRI DI CONFRONTO:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

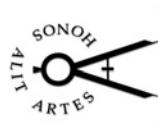
Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Trattasi di area extraurbana ubicata a Sud-Est del centro abitato della cittadina, tale zona è caratterizzata da piccoli fondi agricoli ed abitazioni in ville e villini. Tale area è confinante a Sud con il territorio del Comune di san Cesareo. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento è favorevole; godendo di affacci su tutti e quattro i punti cardinali, inoltre essendo un piano primo privo di edifici al suo intorno, gode di ottima luminosità e prospicienza, le sue caratteristiche produttive non danno



adito a deprezzamento del bene ad eccezione dei fabbricati abusivi edificati sul terreno di pertinenza di cui si terrà conto in fase di stima detraendo al valore finale del bene i costi della loro demolizione.

Per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% per gli immobili in quanto la costruzione risale agli anni '80, le finiture, così come gli impianti - per quanto correttamente mantenuti - risentono della vetustà della costruzione. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. I vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona E1 di Zagarolo, in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 950 E/mq ad un massimo di 1.350,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di circa 1.200,00 E/mq, se inoltre a partire dal valore più alto rilevato dall'OMI si applica la decurtazione del -10% su descritta per la vetustà delle finiture si ha un valore di 1.215,00 €/mq tale valore di mercato è il più congruo entro quale l'appartamento può essere collocato.

Per il terreno si prenderanno in considerazione i Valori Agricoli Medi dell'anno 2019 ossia i più recenti disponibili per la provincia di Roma, e si ha 34.000,00€/ha per il vigneto e 5.000,00€/ha per il canneto. Per un coefficiente di rivalutazione monetaria calcolata dall'ISTAT di 1,108 si ha rispettivamente per il vigneto 37.672,00€/ha e per il canneto 5.540,00€/ha.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

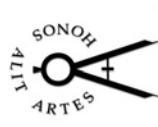


TABELLA ANALITICA DI STIMA

VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff. Applicato	Valore del vano in E
corridoio	11,40	0,90	€ 1.215,00	€ 13.851,00
cucina abitabile	20,30	0,90	€ 1.215,00	€ 24.664,50
1° bagno	6,90	0,90	€ 1.215,00	€ 8.383,50
1° camera	17,00	0,90	€ 1.215,00	€ 20.655,00
2° camera	16,50	0,90	€ 1.215,00	€ 20.047,50
3° camera	18,40	0,90	€ 1.215,00	€ 22.356,00
2° bagno	5,50	0,90	€ 1.215,00	€ 6.682,50
salone	26,00	0,90	€ 1.215,00	€ 31.590,00
balconi	28,46	0,30	€ 364,50	€ 10.373,67
1/3 di vigneto part.142	2958,00	1,00	€ 3,67	€ 3.620,59
1/3 di vigneto part.143	290,00	1,00	€ 3,77	€ 364,16
1/3 di vigneto part.255	230,00	1,00	€ 3,77	€ 288,82
1/3 di canneto part.256	65,00	1,00	€ 0,55	€ 12,00
TOTALE				€ 162.889,25
			Valore abbattuto del 10%	€ 146.600,32
			Costo di demolizione fabbricati abusivi	-11.169,22
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 135.431,10

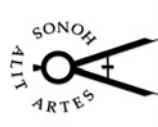


TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile coperta mq	superfici scoperte balconi mq	terreno agricolo in proprietà per 1/3 indiviso mq
122,00	95,00	28,46	3.543,00

7)INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

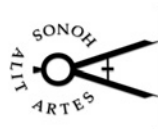
RISPOSTA AL QUESITO (7) Tenendo conto del coefficiente di adeguamento, della rivalutazione monetaria, dei costi di demolizione delle opere abusive edificate sul terreno di pertinenza

si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 135.400,00
euro centotrentacinquemilaquattrocento/00

8)motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

RISPOSTA AL QUESITO (8) l'appartamento non è oggetto di pignoramento di quota, ma lo è il solo terreno di pertinenza per quota di 1/3, la scrivente ritiene opportuna **la vendita del terreno per la quota indivisa** spettante in proprietà all'appartamento staggito. Il su citato terreno non è frazionabile poiché di dimensione inferiore al lotto minimo agricolo, inoltre è vincolato per destinazione urbanistica all'intero fabbricato costituendo, nella sua interezza, pertinenza inscindibile; in fatti, esso circonda la palazzina consentendone l'accesso. Si rileva altresì che la vendita di tale proprietà per quota dell'indiviso non pregiudica il valore ed il godimento.



Ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito postomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano in separato plico telematico:

1. Titolo di provenienza dell'immobile All.A
2. Note di trascrizione delle provenienze del ventennio antecedente il pignoramento allegati da B1 a B5
3. Documentazione fotografica, all.i C
4. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i D
5. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto all.E

Tivoli, Rm, li 20/03/2024

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



