

**Architetto Roberto Bissoni**  
C.so G. Mazzini, 132 - 47121 Forlì – FC –  
Tel. 0543-35181 – Fax 0543-377082  
E-mail: arch.bissoni@libero.it  
PEC: roberto.bissoni@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**Esecuzione Immobiliare n° 96/2018**

**promossa da**

\*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Arch. Roberto Bissoni**

## **SOMMARIO**

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 3
02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 4
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 6
02.5) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 7
<b>03) PROPRIETA' DEI BENI E PROVENIENZA</b>	<b>pag. 10</b>
03.1) PROPRIETA'	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 10
03.3) VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO	pag. 10
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE</b>	<b>pag. 10</b>
<b>05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 11</b>
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	<b>pag. 12</b>
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	<b>pag. 12</b>
<b>08) VINCOLI PAESISTICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE, CONDOMINIALI O DI ALTRA NATURA A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>	<b>pag. 13</b>
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag. 13
08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE	pag. 13
08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 14
<b>09) VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>10) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>11) DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>pag. 15</b>
<b>12) CDU</b>	<b>pag. 17</b>
<b>13) REGOLARITA' EDILIZIA E ABITABILITA'</b>	<b>pag. 17</b>
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 18
13.2) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 18
<b>14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA</b>	<b>pag. 19</b>
<b>15) DIRITTO SUL BENE PIGNORATO</b>	<b>pag. 20</b>
<b>16) DOTAZIONE O PREDISPOSIZIONE DI ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>pag. 20</b>
<b>17) Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E</b>	<b>pag. 21</b>
<b>18) NUOVO ACCATASTAMENTO</b>	<b>pag. 21</b>
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	<b>pag. 22</b>
<b>20) STIMA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag. 22</b>
20.1) CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA	pag. 23
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 24
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 24
20.4) VALORE STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 25
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE, CREDITORI ISCRITTI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 26</b>
<b>22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 27</b>
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	<b>pag. 28</b>

24) CODICE FISCALE	pag. 29
25) CERTIFICATO STATO CIVILE-MATRIMONIO	pag. 29
26) CERTIFICATO DI RESIDENZA	pag. 29
27) CAUSE PENDENTI	pag. 29
28) REGIME FISCALE DI VENDITA	pag. 30
29) ISTANZA DI PROROGA	pag. 30
30) DEPOSITO TELEMATICO.	pag. 30
31) DEPOSITO ATTESTAZIONE DEGLI INVII E NOTA PROFESSIONALE	pag. 31
32) NOTE	pag. 31
33) ALLEGATI	pag. 31

Io sottoscritto **Arch. Roberto Bissoni**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so G. Mazzini n° 132**, iscritto all'Ordine degli Architetti/Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 71, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 09-10-2019 dal G.E. \*\*\*\*\* contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 18-02-2020, descrivo quanto segue:

#### **LOTTO UNICO**

*01) avvisi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

ooo

il debitore è stato avvisato dal Custode tramite PEC inviata in data 21-01-2020, presso la residenza del medesimo all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento immobiliare.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'Esperto Stimatore il sopralluogo è regolarmente avvenuto il 18-02-2020 in presenza del

debitore.

La PEC inviata all'esecutato, si allega in copia (**v. doc. 1**)

**02) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;**

ooo

### **02.1) IDENTIFICAZIONE**

**DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA' di \*\*\*\*\***

relativamente alla unità immobiliare ubicata nel Comune di **Forlimpopoli (FC) via Saffi n. 26 angolo via Belloni**, costituito da una unità immobiliare commerciale, categoria catastale C1 (negozi e botteghe) al piano terreno di fabbricato civile.

Alla data del sopralluogo (18-02-2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile, con ingresso pedonale dalla pubblica via Saffi.

### **02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli (FC), con i seguenti dati censuari:

**Foglio 19, Particella 162, Subalterno 21**, piano T, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza MQ.70, Superficie catastale (totale mq. 93), Rendita di € 1803,98;

il tutto intestato a:

● \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

## **PROPRIETA' PER 1/1**

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli (FC) con i seguenti dati censuari: Foglio 19, Particella 162, Ente Urbano di mq 391.

**L'immobile confina** con: Fg.19 p.IIa 162 sub.30 (BCNC), sub. 24, sub.25.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

### **SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

Planimetria dell'immobile, Visura Catastale Storica Fabbricati e Terreni, mappa catastale, Elenco subalterni e Quadro dimostrativo dei subalterni.

### **SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**

Planimetria dell'immobile, visure catastali fabbricati e terreni; documenti questi indicati che risultano tutti allegati (**v. doc. 2**).

### **02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 05-10-2017**

I **dati catastali** indicati nel **pignoramento**, sono corrispondenti a quelli **catastali** (eseguita dall'Esperto il 18-02-2020)

#### **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 3951 DEL 06-06-2018.**

I **dati catastali**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del

Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

#### **02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita da una unità immobiliare (negozio), posta all'interno di stabile a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato, dotato di corte comune posta centralmente rispetto ai corpi di fabbrica che la delimitano. Il fabbricato, situato nel pieno centro dell'abitato, si erge su particella urbana di mq.391; il fronte principale affacciata su via Saffi, mentre lo sviluppo principale avviene lungo via Belloni. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è realizzata con struttura lignea (orditura portante e tavolato) a vista e soprastante manto in coppi. Sul fronte principale, al piano terreno è posto l'ingresso condominiale principale sotto al loggiato ad uso pubblico identificato da arcate in mattoni a vista. Un lungo ingresso comune disimpegna le varie porzioni immobiliari attraverso la corte interna ed il vano scala; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le scale hanno rivestimento in pietra. L'immobile è privo di ascensore. Sottoposto a recente intervento di restauro, nel complesso lo stato di manutenzione del fabbricato può dirsi buono.

L'unità risulta distribuita al piano terra ed affaccia tramite doppia vetrina sul loggiato esterno posto su via Saffi; su via Belloni si aprono quattro finestre. L'unità è composta da due vani ad uso negozio, entrambe di altezza pari a mt. 3.00 ed un bagno, con antibagno, con altezza di mt.2.90. Per quanto riguarda le finiture l'unità presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in gres; gli infissi esterni affacciati sul porticato sono in alluminio, gli infissi

affacciate su via Belloni sono in legno con vetrocamera e grate, quelli affacciati sulla corte interna in legno con vetrocamera e sistema oscurante a persiane. Le porte interne sono in legno. I sanitari sono in vetro-china e funzionanti; gli impianti risultano funzionanti; l'impianto di riscaldamento è condominiale (gli elementi radianti sono dotati di termo-valvole). il negozio è dotato di impianto di climatizzazione a split. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare può dirsi buono.

La proprietà si completa con: proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile.

L'immobile risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli(FC), al

**Foglio 19, Particella 162, Subalterno 21**, piano T, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza MQ.70, Superficie catastale (totale mq. 93), Rendita di € 1803,98;

L'immobile confina con: Fg.19 p.lla 162 sub.30 (BCNC), sub. 24, sub.25.

## **02.5) FOTO SIGNIFICATIVE**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni, che **con relativa didascalia** si allega (**v. doc. 4**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



FOTO 1 – FRONTE VIA SAFFI



FOTO 2 - INGRESSO DA VIA SAFFI



FOTO 3 e 4 - CORTE E PROSPETTI INTERNI





FOTO 5 PORTA-VETRINA DI INGRESSO



FOTO 6 - NEGOZIO



FOTO 7 - NEGOZIO

**03)** *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa, solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

ooo

### **03.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano in proprietà per 1/1 a \*\*\*\*\*  
**con sede in \*\*\*\*\*.**

### **03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto di COMPRAVENDITA notaio \*\*\*\*\* di Forlì, Repertorio n. 23938/11381 del 12-06-2013; TRASCRIZIONE A FAVORE del 17-06-2013 all'articolo 6188 **(v. doc. 8).**

### **03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

**04)** *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta.*

*Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto acquisto della proprietà ( o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

ooo

### **ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI**

Per l'immobile in oggetto, L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 15-09-2020; risultano gravare l'immobile, **ulteriori** Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli rispetto a quanto indicato nella Relazione Notarile.

*“TRASCRIZIONE del 06/06/2018 - Registro Particolare 6280 Registro Generale 9362 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 823/2018 del 31/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico”*

I dati indicati nel Pignoramento corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. citato doc. 3) e si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati. Le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore, unitamente alla Relazione Notarile, si allegano (**v. doc. 3**)

**05) prenda visione ed estrappa copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

ooo

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata. **(v. doc. 2)**

**06) dica** se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

ooo

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) riferisca** sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato ( es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

.....

ooo

Al momento del sopralluogo (18-02-2020) l'immobile è risultato occupato da terzi in virtù di contratto di locazione con inizio a partire dal 01/06/2017 e scadenza il 31/05/2023 (soggetto a proroga con le modalità indicate nel contratto). Il contratto risulta registrato in data antecedente il Pignoramento. **(v. doc. 6)**. Il corrispettivo mensile previsto è pari ad €/mese 650,00 oltre IVA da versarsi a mezzo bonifico bancario. L'importo della locazione risulta congruo.

**08)** *verifici, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente;*

ooo

#### **08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati. Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili);

#### **08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO**

## **ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è soggetto ai vincoli ex D.Lgs 42/04 – art.146. Non risultano altri vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche del Comune di Forlimpopoli e per la singola unità non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

### **08.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato ex D.Lgs 42/04 – art.146 e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Forlimpopoli, per futuri interventi edilizi.

*09) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

ooo

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente, fatto salvo il Contratto di locazione esistente come indicato al precedente punto 7.

*10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese*

*straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

ooo

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituito in condominio, pertanto, risultano in essere spese di natura condominiale. Dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale la situazione risulta quella sotto elencata: per l'unità immobiliare catastalmente censita al Foglio 19, Particella 162, Subalterno 21:

- le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni ammontano, alla data odierna, ad euro 690,54 di cui: euro 548,22 da bilancio consuntivo 2019/2020 ed euro 142,32 per la quota preventivo 2020/2021 ad oggi scaduta.
- Non ci sono procedimenti giudiziari in corso;
- Non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie e relative alle utenze.

**11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;**

ooo

.....  
L' Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Forlimpopoli il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), da cui risulta che il terreno distinto al Comune di Forlimpopoli risulta avere al Foglio n. 19 e mappali n. 162 la seguente destinazione urbanistica:

**negli strumenti urbanistici vigenti**

- **PTCP -**
- la particella è compresa in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – Zona B (aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche);
- la particella ricade in insediamenti urbani storici (centro storico Forlimpopoli)

NTA del PTCP:

- Titolo IV, art. 28, c.2;
- Titolo III, art. 22;
- **PSC -**
- la particella è compresa nel perimetro del territorio urbanizzato;
- la particella è compresa nel perimetro del centro storico (art. A-7 L.R. 20/2000);
- la particella è soggetta a disciplina particolareggiata del centro storico (tav.2C 1.1) (isolato n. 18, U.M.I. n°5 e n°6) con le seguenti categorie di intervento:
- UMI n. 5:
  - ◦ CORPO PRINCIPALE 1: restauro e risanamento conservativo di tipo B;
  - ◦ CORPO 2: ristrutturazione edilizia tipo A;
  - ◦ demolizione dei corpi superfetativi presenti nella corte;
  - ◦ recupero aree libere (corte);
- UMI n. 6:
  - ◦ CORPO PRINCIPALE 1: ristrutturazione edilizia tipo A;
- - LE UMI N. 5 E 6 SONO DISCIPLINATE ALLE SCHEDE N. 18\_5 E N. 18\_6 DELLE SCHEDE DI ANALISI E
- INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO;

NTA del PSC:

- Titolo IV, art. 3.1;
- Titolo VII, art. 3.4, comma 2a;
- Titolo VII, art. 3.6;
- Titolo VII, art. 3.6, comma 3;
- **RUE -**

- LA P.LLA RICADE NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO;
- LA P.LLA RICADE IN AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA URBANA E PERIURBANA – ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO – b2A – Zone ad alto potenziale;
- LA P.LLA RICADE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA “CITTA' ARTUSIANA”;
- LA P.LLA RICADE IN AREE DI POTENZIALE ALLAGAMENTO (ART. 6 PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO, VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA DI “COORDINAMENTO PAI-PGRA” APPROVATA DALLA G.R. IL 5/12/2016, D.G.R. N. 2112/2016);
- N.T.A. DEL R.U.E.:
- TITOLO I, ART. 1.6;
- TITOLO II, ART. 2.2 c. 4;
- TITOLO III, CAPO 3B, ART. 3.6;
- PRIMO P.O.C. :/
- N.T.A. DEL P.O.C.: /
- PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE ( P.R.A . ) :/
- N.T.A. DEL P.R.A.: /
- D.LGS 42/04: /
- ART. 146 D.LGS 42/04: /

**12)** *acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;*

ooo

Il sottoscritto L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Forlimpopoli il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), del 13-08-2020, con Prot. 14945/20 (v. doc. 9).

.....

**13)** *verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed*

*urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verificati con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche ed i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;*

ooo

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Forlimpopoli risulta che il bene immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato per il quale sono agli atti i seguenti titoli edilizi:

1. D.I.A. di Restauro e risanamento conservativo N° 292/02 del 24/09/2002 Prot.n° 17147;
2. D.I.A. di Restauro e risanamento conservativo N° 207/05 del 19/07/2005 Prot.n° 11498;
3. D.I.A. di Risanamento conservativo A e B – Ristrutturazione A3 N° 292/08 del 11/11/2008 Prot.n° 16702;
4. D.I.A. N° 339/10 del 02/12/2010 Prot.n° 18248 in variante al precedente titolo N° 292/08 del 11/11/2008 Prot.n° 16702;
5. Certificato di Agibilità del 17-02-2011 Pratica N.16702/08

### **13.2) REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile oggetto di perizia non può considerarsi conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto presenta difformità rispetto all'ultimo progetto approvato depositato presso il Comune di Forlimpopoli, alle planimetrie catastali come dallo stato di fatto

rilevato in data 18 febbraio 2020.

*14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando 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; in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

ooo

Al momento del sopralluogo del 18-02-2020 sono state riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto autorizzato (D.I.A. N° 292/02 e succ. varianti), all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Le opere non conformi consistono in:

- Realizzazione di tamponamento in cartongesso a suddividere il secondo ed ultimo vano ad uso negozio in due ambienti;

Tali opere difformi sono evidenziate nella pianta dello stato attuale, rilevata al momento del sopralluogo, con i colori giallo (demolizione) e rosso (ricostruzione) (v. doc. 7).

A seguito di verifica della normativa del Comune di Forlimpopoli, non è possibile sanare urbanisticamente e catastalmente le opere difformi ai progetti autorizzati, poiché le stesse non consentono un adeguato R.I.A. (rapporto illuminazione ed aerazione) dei locali.

Per le competenze professionali relative alle pratiche necessarie per la sanatoria edilizia (di ripristino dello stato legittimo), relativo Certificato di Conformità edilizia e Agibilità si stima un costo di circa €. 2.000,00 (euro duemila/00).

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

.....  
ooo

Il diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03.2) della perizia.

**16)** *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 n. 12976, intitolata <Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici>), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

L'Attestato di Certificazione Energetica, risulta esistente.

Per l'unità immobiliare residenziale, catastalmente censita al Foglio 19, Particella 162, Subalterno 21, il CTU ha provveduto a reperire l' A.P.E. esistente rilasciato il 13-12-2010 valido fino al 13-12-2020 che identifica l'immobile in classe "C" (EP gl,nren **26,58** kWh/m3/anno), con ATTESTATO NUMERO 98360-2010. Soggetto certificatore 00553 \*\*\*\*\* (v. doc. 5).

*17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

////////////////////////////////////

*18) provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conferma e proceda, se è necessario, all'accatastamento. salvo richiedere specifica*

*autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);*

ooo

Il bene immobile, oggetto del pignoramento, risultano censiti al catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli e le planimetrie risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto accertato in loco, **ad eccezione delle difformità edilizie sopradescritte.**

***19) verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €. 3.000,00);***

ooo

Non sono state riscontrate variazioni colturali o cambi d'uso.

***20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di***

*manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);*

ooo

## **20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **"più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso commerciale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona centro storico), della caratteristica della Unità Immobiliare indipendente. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui **seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo**) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione

d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

## **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone similari (Forlimpopoli) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Forlimpopoli).

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1750,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di immobile ad uso commerciale, il parametro che si

userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda ) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano terra				
Negozi	3.00	93,00	1	<b>93,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>93.00</b>

#### **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

**Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 93,00 x €/mq 1750,00 = € 162.750,00

Il Valore di stima dell'immobile riferito alla sua intera piena proprietà, risulta quindi di € 162.750,00 (eurocento sessantaduemilasettecentocinquanta/00)

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% =  
€. 16.275,00
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità, verifica ed autorizzazione sismica a norma di legge =  
€. 2.000,00

**Il Valore di stima dell'immobile  riferito alla sua intera proprietà,**  
**risulta di €. 144.475,00**

**arrotondato ad €. 144.500,00**

**(eurocentoquarantaquattromilacinquecento/00)**

*21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con precisione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*

ooo

Nel caso di specie **risulta pignorata la proprietà per 1/1 sull'intero** dell' unità immobiliare sita nel Comune di Forlimpopoli (FC) alla via Saffi n. 26, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al **Foglio 19, Particella 162, Subalterno 21**, piano T, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza MQ.70, Superficie catastale (totale mq. 93), Rendita di € 1.803,98;

il tutto intestato a:

- \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\*,  
**PROPRIETA' PER 1/1 sull'intero.**

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, non è

## **divisibile.**

**22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

ooo

## **PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO**

Relativamente all'unità immobiliare commerciale, ubicata al piano terra, in Comune di Forlimpopoli (FC), via Saffi n. 26, si direttamente dal porticato esterno lungo la detta via ed anche dalla corte comune condominiale.

L'immobile oggetto di stima con una superficie commerciale complessiva di mq 93 ca. è distribuito al solo piano terra e si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

L'unità è così distribuita:

- Due ampi vani, con altezza di mt. 3.00, in successione destinati alla vendita il primo dei quali con affaccio diretto sull'esterno garantito da due ampie vetrine; nella porzione finale si trova il bagno con antibagno con altezza di mt. 2.90. L'unità ha accesso anche alla corte condominiale a mezzo di porta finestra.
- In sintesi, le finiture della proprietà sono le seguenti:

pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in gres; gli infissi esterni affacciati sul porticato sono in alluminio, gli infissi affacciate su via Belloni sono in legno con vetrocamera e grate, quelli affacciati sulla corte interna in legno con vetrocamera e sistema oscurante a persiane. Le porte interne sono in legno; gli impianti risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è condominiale ma privo di contabilizzazione; i termosifoni sono alluminio verniciati colore bianco con di valvole termostatica; le tubazioni sono in rame sottotraccia. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, e risulta funzionante, ma si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare può dirsi buono.

**La superficie commerciale complessiva è di mq 93,00** circa.

**L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio**

il valore locativo dell'immobile è di 7,3 € / mq x mese (Rif. medio OMI) da cui risulta: mq 93,00 x €. 7.30 = **€. 678,90 (canone mensile arrotondato = €. 680,00)**

**23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;**

ooo

Si ritiene debba essere venduto in **lotto unico.**



ooo

Non risultano

**28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;**

ooo

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a società, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

**29) formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;**

ooo

In data 28 febbraio 2020 l'Esperto stimatore ha richiesto al G.E. Istanza di proroga di 60 giorni con nuova consegna dell'elaborato peritale al 15 luglio 2020. Successivamente a tale richiesta, il G.E., ha provveduto d'ufficio, visto il dl 23 del 08.04.2020 a differire l'udienza al 20.10.2020 ore 10.45

**30) provveda a depositare per via telematica nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia come riferimento all'immobile nella sua interezza;**

ooo

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

**31)** *provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.*

ooo

Entro il termine assegnato, è stato notificato alle parti costituite a mezzo p.e.c. l'avvenuto deposito e, nel caso del debitore non costituito è stata trasmessa copia a mezzo posta ordinaria. Si depositano le attestazioni degli invii effettuati.

### **32) NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

### **33) ALLEGATI**

DOC. 1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO

- DOC. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- DOC. 3) VISURE IPOCATASTALI e REL. NOTARILE
- DOC. 4) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
- DOC. 5) APE
- DOC. 6) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- DOC. 7) RILIEVO DELLO STATO DI FATTO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
- DOC. 8) ATTO DI ACQUISTO
- DOC. 9) CDU

Forlì, 20 settembre 2020

Con osservanza  
L'Esperto Stimatore

***Arch. Roberto Bissoni***