

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 129/2022

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA DOMINICI ALESSANDRA

C.T.U.: Geom. Francolino Gianluca

CUSTODE: AVV. SANNINO VALENTINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 4 - ALLEGATI

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

(a1) - In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

(a2) - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)*
- 5) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 6) **(6.a) descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e **(6.b)** se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*
- 9) **(9.a)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e **(9.b)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo*

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

- 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) (10.a)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e **(10.b)** l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **(10.c)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) (12.a)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **(12.b)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **(12.c)** verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. **(12.d)** Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **(12.e)** **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.**
- 13)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) (14.a)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **(14.b)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **(14.c)** **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) (15.a)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **(15.b)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Premesso:

- che il sottoscritto geom. Gianluca francolino, nato a Roma il 7/11/1976, residente a bracciano in viale delle Palme n° 8, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Roma con il n. 9330, veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott.ssa Alessandra Dominici nell'udienza del 07/09/2022;
- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;
- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 08.11.2022 ore 12.00;
- che copia dell'elaborato sia inviata alle parti e al custode direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza per far pervenire al C.T.U. le osservazioni all'elaborato.
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata;
- che a seguito di richiesta di proroga per la conclusione delle operazioni peritali l'udienza è stata spostata alla data del 07/02/2023, con conseguente slittamento dei termini di consegna;

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stata depositata la certificazione notarile ipotecaria e catastale a firma del Notaio Dott. Federico Labate.

Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.

2.a1 Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

2.a2 Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione depositata risale per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

2.b Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella detta certificazione.

2.c Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l'Ufficio Anagrafe è emerso che gli esecutati sono rispettivamente:

██████████ in stato civile libero per divorzio da ██████████ il 13/09/2022.

██████████ coniugato con ██████████ a Santa Marinella (RM) il 01/09/1991.

Oltre al certificato di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza, quello di stato di famiglia e certificati di matrimonio rilasciati dal Comune di Santa Marinella (Allegato n. 1).

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione n°78/832 del 31/01/2014: Atto Notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 30/01/2014 rep. 82075/25883.

Ipoteca volontaria di € 100.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 50.000,00 da rimborsare in 15 anni.

A favore ██████████

Contro: ██████████ nata a ██████████ per diritti pari ad 1/3

██████████ nata a ██████████ per diritti pari a 2/3

Beni ipotecati abitazione in Santa Marinella (RM) Via Ortigara n.32 abitazione di tipo popolare ctg. A/4 di 3,5 vani distinto al NCEU fg. 11 p.lla 212/12.

Trascrizione reg. particolare n. 6523 generale n. 8804 del 28/07/2022: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia il 08/06/2022 per. 1818/2022 a favore di ██████████

Contro: ██████████ nato a ██████████ per diritti pari ad 1/6

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

██████████ nata a ██████████ per diritti pari ad 5/6

Beni pignorati: abitazione in Santa Marinella (RM) abitazione di tipo popolare ctg. A/4 di 5,5 vani distinto al NCEU fg. 11 p.lla 212/12.

Trascrizione n.6019/8542 del 18/09/2018: Certificato di denuncia di successione legittima
Atto Amministrativo di Civitavecchia del 13/11/2017 rep. 794/9990/17

A favore: ██████████ nato a ██████████ per diritti pari a 33,34/200
██████████ nata a ██████████ per diritti pari a 33,34/200

Contro: ██████████ nata a ██████████ diritti pari a 33,34/100

Beni:

abitazione in Santa Marinella (RM) abitazione di tipo popolare ctg. A/4 di 5,5 vani distinto al NCEU fg. 11 p.lla 212/501;

locale ctg. C/2 di mq.24 distinto al NCEU fg. 11 p.lla 212/7;

abitazione di tipo popolare distinta al NCEU fg. 11 p.lla 212/7 di 3,5 vani.

• **Immobili:**

- Foglio 11, P.la 212, sub. 12, Abitazione di tipo popolare A/4 classe 3, superficie 3,5 vani, rendita catastale Euro 280,18 - Via Ortigara n. 32 interno 1A piano: T;

Quesito 4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████	Dal 2017
ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2017 Pubblico ufficiale MAZZARANI Sede SANTA MARINELLA (RM) - UU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 13/11/2017 - SUCCESSIONE Voltura n. 22592.2/2018 - Pratica n. RM0169238 in atti dal 16/04/2018	

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti):

Trascrizione 1116/1344 del 14/02/2014: Successione per legge Ufficio di registro di Civitavecchia rep.102/9990/12

A favore: ██████████ per diritti pari ad 1/3
██████████ per diritti pari ad 1/3

██████████ per diritti pari ad 1/3

Contro: ██████████ per 2/3

Beni ereditati siti in Santa Marinella (RM) abitazione di tipo popolare ctg. A/4 di 5,5 vani distinto al NCEU fg. 11 p.lla 212/12.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Trascrizione 693/831 del 31/01/2014: Accettazione di eredità. Atto Notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 30/01/2014 rep. 82075/25883

A Favore: [redacted] per diritti pari ad 1/3
[redacted] per diritti pari ad 1/3
Contro: [redacted] per 2/3

I soggetti a favore procedono con il suddetto atto ad atti dispositivi di beni immobili caduti nella successione di [redacted] come risulta da trascrizione 1116/1344 del 14/02/2014.

Trascrizione 691/828 del 31/01/2014: Compravendita. Atto Notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 30/01/2014 rep. 82074/25882

A favore: [redacted] per diritti pari ad 1/3
Contro: [redacted] per diritti pari ad 1/3

Beni: abitazione in Santa Marinella (RM) abitazione di tipo popolare ctg. A/4 di 5,5 vani distinto al NCEU fg. 11 p.lla 212/12

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Atto di proprietà:

Compravendita del 30/01/2014 Pubblico ufficiale CAPECELATRO EDMONDO MARIA Sede VELLETRI (RM) Repertorio n. 82074 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 691.1/2014 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 31/01/2014 - (Allegato 2)

Quesito 6) – 6.a Descrizione immobile pignorato

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
11	212	12		A/4	3	3,5 vani	Euro 280,18
Indirizzo: VIA ORTIGARA n. 32 Interno 1A Piano T							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 19/09/2022 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore e dal sottoscritto tramite raccomandate 1 inviate in data 16/09/2022. (Allegato 3)

Durante il sopralluogo è stato possibile fare il rilievo dell'intero immobile sia metrico che fotografico ed è stata acquisita copia del contratto di locazione rilasciato dall'affittuario.

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra, nel centro abitato del Comune di Santa Marinella nella zona compresa tra la via Aurelia e l'autostrada Roma-Civitavecchia, posto al piano terra.

La struttura è di tipo misto con struttura in C.A e muratura portante in blocchi di tufo di spessore di circa 50 mc, intonacata, la copertura è a falda.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

L'immobile ha destinazione residenziale (catastalmente A4) con accesso diretto su via Ortigara, adiacente al civico 32. Allo stato attuale l'unità immobiliare è costituita da un soggiorno/pranzo, corridoio dal quale si accede alla cucina, alla camera da letto ed al bagno.

Il portone di accesso è in legno mentre gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il bagno e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 33x33 per tutti gli ambienti, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce, l'impianto termoidraulico è alimentato da una caldaia a metano posta all'esterno nella facciata retrostante via Ortigara.

Da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo l'immobile complessivamente si presenta in buono stato manutentivo.

Millesimi di proprietà:

Da quanto indicato dai proprietari il fabbricato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Piano Terreno	
Soggiorno	14,75 mq
Cucina	7,21 mq
Letto	14,61 mq
Disimpegno	3,66 mq
<u>Bagno</u>	<u>3,54 mq</u>
Totale sup. residenziale	43,77 mq

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 4) e documentazione fotografica (Allegato 5).

Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Essendo decorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato, ma la planimetria catastale non è presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio, pertanto si è provveduto alla richiesta di rasterizzazione della

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

planimetria cartacea. Sono state riscontrate delle difformità, pertanto si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale. (Allegato 6)

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. approvato con deliberazione della Delibera di Giunta Regionale n. 305 dell'11.02.1975 e variante normativa al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 276 del 07/05/2019, pubblicata il 21/05/2019 sul BURL n. 41, supplemento n. 2;

Art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. – Zona C – Completamento - sottozona C5", con le seguenti disposizioni:

- l'indice di edificabilità territoriale non deve superare l'1,60 mc/mq mentre quello fondiario i 2,50 mc/mq.;
- l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 800;
- la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare i mq. 400;
- l'altezza massima non deve superare i mt. 13,50;
- i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt. 7,00 salvo quanto ammesso dagli artt. 8 e 12;
- i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 6,50 salvo quanto ammesso dagli artt. 8 e 12;
- il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 4.500 mc.;
- raggiungendosi l'altezza massima, l'ultimo piano è attico. È esclusa la possibilità di realizzare coperture a tetto. Rapporto di copertura: 1/2 rispetto alla superficie media dei piani sottostanti determinanti volume;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 1 albero di alto fusto, di altezza minima di 4,0 mt., ogni 65 mq. di area edificabile. Le alberature da impiantare debbono essere poste al centro di un'area circolare inedificata da cielo a terra costituita da terreno naturale a tutta profondità, di almeno 3,00 mt. Di diametro; dai confini privati e dalle strade debbono essere osservate ai fini della piantumazione le distanze previste dal codice civile e dalle vigenti norme.

Le nuove costruzioni e le trasformazioni degli edifici ricadenti in tali zone debbono corrispondere alle seguenti specifiche prescrizioni, oltre a quelle di carattere generale contenute nelle presenti norme, ed ove non in contrasto con esse, nel Regolamento Edilizio vigente.

L'attuazione di tali zone è prevista mediante singoli interventi edilizi. Tuttavia, in caso di realizzazioni unitarie su aree inedificate o da ristrutturare — integralmente superiori ai 20.000 mq. per le sottozone C3, C4, C5 e 30.000 mq. per le sottozone C1 e C2 — si prescrive la formazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi con il Comune, nei modi previsti dall'art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765, alla cui approvazione e subordinate il rilascio di singoli permessi a costruire.

Nel caso di singoli interventi edilizi, oltre alle aree di parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967, dovranno essere riservate in ogni lotto e vincolate al pubblico uso, aree di parcheggio in ragione di mq. 0,5 ogni 10 mc.

Una volumetria massima pari al 20% di quella ammessa potrà essere destinata a negozi ed uffici.

I parametri di piantumazione previsti dal presente articolo sono inderogabili.

Il Regolamento del verde vigente integra le presenti norme, ove non in contrasto.

Nel caso di lotti inferiori al minimo si applica l'art. 15 della variante alle N.T.A. di P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 276 del 07/05/2019, citata in premessa.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliare censita al catasto urbano non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per una migliore identificazione della zona in base agli strumenti urbanistici e per l'individuazione di eventuali vincoli di P.T.P.R. e usi civici. (Allegato 7)

Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

L'immobile è stato realizzato con:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 103 del 1993 rilasciata il 7 marzo 1995. (Allegato 8)

Quesito 10.b) – Agibilità

Non è presente atti nessuna richiesta o Certificato di Agibilità.

Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Rispetto ai titoli abilitativi rilasciati è stata riscontrata una difformità consistente nella apertura di un vano di entrata in cucina al posto di una porta indicata in planimetria e dell'eliminazione del tramezzo del soggiorno.

Le difformità rientrano nella categoria di opere di manutenzione straordinaria che possono essere regolarizzati presentando una pratica edilizia denominata CILA per opere eseguite ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pagando una sanzione pari a 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria.

I costi per ripristinare gli abusi sono quantificati forfettariamente in 2.500,00 €, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

Quesito 12.a) – Occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato da dipendenti della [redacted], conduttrice dell'immobile in virtù di contratto di locazione registrato presso l'ufficio territoriale di Civitavecchia dell'Agenzia delle Entrate in data 08/04/2022 prot. n. 22040810121535080 n. 00914-serie 3T, con efficacia dal 17/03/2022 al 16/03/2025. – (Allegato n. 9)

Quesito 12.b) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione	[redacted]	Contratto di locazione registrato presso l'ufficio territoriale di Civitavecchia dell'Agenzia delle Entrate in data 08/04/2022	Trascrizione reg. particolare n. 6523 generale n. 8804 del 28/07/2022; Verbale di pignoramento immobili emesso

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

		prot. n. 22040810121535080 n. 00914-serie 3T	dal Tribunale di Civitavecchia il 08/06/2022 per. 1818/2022 a favore di Banca di Credito Coop. di Anagni Soc. Coop. con sede in Anagni c.f. 00088800602
--	--	--	---

Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

È presente un contratto di locazione registrato presso l’ufficio territoriale di Civitavecchia dell’Agenzia delle Entrate in data 08/04/2022 prot. n. 22040810121535080 n. 00914-serie 3T, con efficacia dal 17/03/2022 al 16/03/2025. Conduttore [REDACTED] [REDACTED] – (Allegato n. 9)

Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili

In contratto di locazione è opponibile in quanto la registrazione è avvenuta in data 08/04/2022 antecedente al verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia il 08/06/2022.

Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Fonti e valori unitari:

Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2022 (ultimo disponibile);
- Annunci immobiliari di abitazioni in zona con simili caratteristiche;

Relativamente ai dati dell’Agenzia del territorio si rileva nella zona valore di locazione in euro/mese variabili tra 5,3 e 7,80 per mq per mese di superficie lorda (L), (valore medio 6,55 €/mq per mese), mentre la media delle quotazioni degli annunci immobiliari è pari a 9,63 €/mq per mese.

Per quanto riguarda il contratto di locazione in corso, si rileva un canone mensile pari a 500,00 €, pari a 9,02 €/mq per mese:

Superficie lorda unità immobiliare rilevata 55,40 mq
500,00 € / 55,40 mq = 9,02 €/mq per mese;

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Considerazioni delle quotazioni reperite:

Il valore medio del canone di locazione mensile al metro quadro rilevato dall’Agenzia del territorio è di 6,55 €/mq per mese, riferito a periodo del primo semestre 2022.

Il canone derivante dalle quotazioni degli annunci immobiliari aggiornate ad oggi è pari a 9,63 €/mq per mese, da considerarsi più attendibile in quanto più attuale.

CONCLUSIONI

Il canone attualmente corrisposto di 9,02 € al mq per mese, o 500,00 €/mese, è congruo e rientra nella media dei canoni di locazione attuali, quindi corrisponde al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 14.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

Il fabbricato ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) rientra in zone urbanizzate e non presenta vincoli che ne impediscono la vendita.

Quesito 14.b) – Oneri condominiali

Non essendo costituito alcun condominio non sono disponibili quote millesimali con le quali suddividere le spese comuni.

Quesito 14.c) – Diritti demaniali ed usi civici

Nella zona in cui è stato edificato l’immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, ai sensi della Legge n. 1766/1927, della L.R. n. 1/1986 e della L.R. n. 59/1995. (Allegato 7)

Quesito 15.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/De stinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	██████████	F. 11 P.la 212 sub. 12	5/6	ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2017 Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ - UU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 13/11/2017 - SUCCESSIONE Voltura n. 22592.2/2018 - Pratica n. RM0169238 in atti dal 16/04/2018

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Abitazione		F. 11 P.IIIa 212 sub. 12	1/6	ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] (RM) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 13/11/2017 - SUCCESSIONE Voltura n. 22592.2/2018 - Pratica n. RM0169238 in atti dal 16/04/2018
------------	--	--------------------------	-----	---

Quesito 15.b) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

L’immobile può essere venduto in un unico lotto in quanto l’unità immobiliare se frazionata perderebbe le sue caratteristiche.

Quesito 16) –Vendita beni pignorati

L’immobile può essere venduto in un unico lotto.

Quesito 17.a) –Determinazione valore dell’immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle “codice delle valutazioni immobiliari che secondo la legge italiana, è un'opera di sistema condivisa dagli enti del Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa che costituisce, di fatto, lo «standard affidabile» previsto dall'art. 120-duodecies del Testo unico bancario.

Il testo rappresenta le linee guida a cui devono attenersi i tecnici nella redazione degli elaborati peritali di stima, illustrando le metodologie di valutazione da adottare tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello “per comparazione”, applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali.

Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l’ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall’Agenzia del Territorio riferite al primo semestre 2022 (ultimo disponibile), è stato determinato un valore unitario di:

- per le unità immobiliari residenziali e non residenziali: 1.700,00 euro al mq;

Ai valori unitari sono stati attribuiti dei Coefficienti di rettifica della Superficie Convenzionale Vendibile determinati in base alle diverse destinazioni d’uso dei singoli ambienti:

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE DI RETTIFICA (%)
Residenziale (mq)	100
Balconi (mq)	25
Terrazzo (mq)	25

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Portico (mq)	35
Sottotetto con h<1,5 (mq)	40
Soffitta (mq)	30
Cantina (mq)	30
Garage (mq)	30
Box auto (mq)	30
Posto auto (mq)	30
Superficie esterna (mq)	10
Terreni (mq)	1

• Superficie commerciale

Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso
Foglio	Part.IIa	Sub.						
11	212	12	PT	Soggiorno	14,75	100	14,75	25 075,00 €
				Cucina	7,21	100	7,21	12 257,00 €
				Letto	14,61	100	14,61	24 837,00 €
				Dis.	3,66	100	3,66	6 222,00 €
				Bagno	3,54	100	3,54	6 018,00 €
				Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		43,77	Totale valore commerciale
				1 700,00 €	x		43,77	74 409,00 €
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							74 409,00 €	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Incremento del valore di mercato in quanto l'immobile versa in buono stato di manutenzione (5%)	+3.720,45 €
Decurtazione per regolarizzazione difformità	- 2.500,00 €
Valore di Mercato	75.629,45 €

Valore di mercato	75.600,00 €
--------------------------	--------------------

- Calcolo della nuda proprietà (In caso di assegnazione della casa coniugale)
Non sussiste tale opzione.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 4 – ALLEGATI

Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione del lotto

Allegato 1 – Certificati di stato di famiglia, residenza, stato civile e Certificati anagrafici di matrimonio

Allegato 2 – Copia atto di acquisto

Allegato 3 – Comunicazioni convocazione sopralluogo – Verbale di sopralluogo

Allegato 4 – Planimetria rilievo dello stato di fatto

Allegato 5 – Documentazione fotografica

Allegato 6 – Richiesta rasterizzazione planimetria catastale e variazione catastale e variazione catastale

Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8 – Concessione edilizia n. 103 del 1993

Allegato 9 – Contratto di locazione registrato

Tanto si doveva in assolvimento all’incarico affidato.

Bracciano, 02/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Francolino Gianluca



STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it