

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 269/2021**

PROMOSSA DA: **XXX**

CONTRO: **XXX**

DEBITORE: **XXX**

GIUDICE: Dott. F. VIGORITO

C.T.U.: Arch. Andrea PETRALLA

CUSTODE: Dott. Andrea FIORENTINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) 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.).

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:
Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato in data 02-03-2022 il sottoscritto Arch. Andrea Petralla, residente con studio in Via C. Debussy, 11, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 6817, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili:
Immobile di civile abitazione sito in Fiumicino, via Silvio Angelucci nn. 20/20A.
Il sottoscritto CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di contestazione alla presenza del custode nominato dott. Andrea Fiorentini e dei sig.ri XXX e XXX i quali hanno messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02-03-2022	Accettazione Telematica	
	Fascicolo telematico	02-03-2022	Consultazione Telematica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08-05-2022	Planimetria catastale Visura Planimetrica	
	Conservatoria		Già in Atti	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	08-05-2022	Aerofoto	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	08-05-2022	PTPR Web Gis	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Concessione Edilizia n. 24/C/2001 Rilasciata in data 21-02-2001		

AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Planimetria catastale Visura Planimetrica</i>		
ANAGRAFE		<i>Certificato di residenza</i>		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Già in Atti</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>Già in Atti</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>C/O IMMOBILE PIGNORATO</i>	Sopralluogo	11-05-2022	<i>Positivo</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	X			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X			
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile 1:** Abitazione in villino, distinta con il numero 1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 1064, P.lla 2212, sub. 502, Categoria A/7 - **vedi quesito 2.A)**
- **Immobile 2:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, al piano terra, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 1064, P.lla 2212, Sub. 4, Categoria C/6 interno 1B - **vedi quesito 2.A)**

- **PIGNORAMENTO** trascritto a Roma 2 il 06 marzo 2012, ai nn. 10895 reg. gen. 7612 reg. part., in virtù del verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale di Civitavecchia in data 09 febbraio 2012, rep. N. 193, a favore della sig.ra XXX, ed a carico della sig.ra XXX, gravante sugli immobili pignorati

- **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta a Roma 2 il 31-10-2013 ai nn. 46500 reg. gen. e 32777 reg. part. per revoca atti soggetti a trascrizione, promossa dalla sig.ra XXX, contro i sig.ri XXX al fine di vedere revocato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 c.c., l'atto di donazione a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri in data 30-12-2011, rep. N. 77877 e rac. N. 32108.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Roma 2 il 03-06-2021, ai nn. 30523 reg. gen. e 4874 reg. part. per € 15.000,00 in virtù di Sentenza della Corte di Appello di Roma, rep. N. 893 del 30-09-2020, per la somma di € 13.635,00 a favore dei sig.ri XXX, ed a carico dei sig.ri XXX gravante sui beni pignorati.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Roma 2 il 05-08-2021 ai nn. 45764 reg. gen. e 7525 reg. part. per € 150.000,00 in virtù di sentenza di condanna del Tribunale di Civitavecchia rep. N. 939 del 12-07-2011 per la somma di € 121.400,00 a favore della sig.ra XXX ed a carico del sig. XXX gravante sulla quota indivisa di 1/2 dei beni pignorati.
- **PIGNORAMENTO** trascritto il 29-11-2021 ai nn. 65054 reg. Gen. e 46970 reg. part. in virtù di verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale di Civitavecchia in data 17-11-2021 rep. N. 2727 a favore della sig.ra XXX ed a carico della sig.ra XXX gravante sulla quota indivisa di 1/2 dei beni pignorati.

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Malu Maria Grazia	Si (1/2)
<p>PROVENIENZA (1. F):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con Atto a rogito del notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri in data 30-12-2011 rep. N. 77877 e rac. n. 32108, trascritto a Roma 2 il 02-01-2012, ai nn. 22 reg. gen. e 15 reg. part., il sig. XXX, ha donato alla sig.ra XXX che ha accettato, la quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/2 degli immobili oggetto di pignoramento - Con Atto a rogito del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, in data 07-02-2002, rep. N. 65759 e rac. n. 12985, trascritto a Roma 2 il 15-02-2002 ai nn. 5976 reg. gen. e 4237 reg. part., i coniugi sig.ri XXX, hanno acquistato in regime di separazione dei beni, la quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento (nell'originaria consistenza dell'abitazione distinta ai sub. 1-2-3 che hanno generato l'attuale sub. 502 a seguito di variazione catastale del 12-07-2011, prot. n. RM0827275 in atti dal 12-07-2011) dai sig.ri XXX. - Con Atto Rogito del Notaio Francesco Maria Tardini di Roma, in data 01-06-2000 rep. N. 239732, trascritto a Roma 2 il 27-06-2000 ai nn. 26081 reg. gen. e 17039 reg. part., i sig.ri XXX, hanno acquistato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili pignorati dal sig. XXX. <p>PRECISAZIONI:</p> <p>la sig.ra XXX scopriva che il debitore, dopo la notifica dell'atto di precetto, aveva provveduto trasferire del proprio patrimonio, donando, con atto per notar Pierpaolo Siniscalchi del 30.12.2011, rep. 77877, racc. 32108, al coniuge XXX la quota di proprietà, pari a 1/2 (un mezzo), dell'appartamento coniugale sito nel Comune di Fiumicino, loc. "Isola Sacra", alla via Silvio Angelucci nn. 20 e 20/A; la sig.ra XXX proponeva azione revocatoria ex art. 2901 c.c. avverso il suddetto atto di trasferimento e il Tribunale di Civitavecchia, Giudice dott.ssa Flavia Mangiante, con ordinanza del 5.3.2015, emessa ai sensi dell'art. 702-ter c.p.c. nel giudizio n. R.G. 3681/2013, in accoglimento della domanda proposta, dichiarava inefficace nei confronti dell'odierna istante l'atto di donazione stipulato da XXX con l'accettazione di XXX (atto a rogito del notaio Siniscalchi di Roma del 30.12.2011, repertorio n. 77877, raccolta n. 32108, trascritto in data 2.1.2012 ai nn. Reg. Part. 15 e Reg. Gen. 22 presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, già Conservatore dei RR.II. di Roma)</p>	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
-

-e2 – Certificato di matrimonio:
*L'immobile risulta acquistato in separazione dei beni e dai sig.ri XXX.
Si precisa tuttavia che ad oggi dai certificati catastali, seppur non probatori, l'immobile risulta essere di proprietà della sig.ra XXX per la quota di 1/1*

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Immobile	Tipo: Villa a schiera unifamiliare disposta su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato con annessa corte di pertinenza
COMUNE	Fiumicino

VIA / CIVICO	Via Silvio Angelucci 20-20A							
PIANO	Terra – Primo – S1							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Soggiorno				Mq	27,37		
	Cucina-Angolo cottura				Mq	4,73		
	Disimpegno				Mq	4,39		
	Bagno				Mq	5,28		
	Camera matrimoniale				Mq	15,63		
	Camera				Mq	10,45		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE RESIDENZIALE					Mq	67,85		
Accessori dell'immobile					SUPERF. CALPESTABILE			
Soffitta P1					Mq	21,82		
Cantina P S1					Mq	75,41		
Area Porticata					Mq	28,96		
Giardino					Mq	201,47		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola in Allegato				
CONFINI								
Nord – Nord Ovest:		Distacco su via Silvio Angelucci						
Sud-Sud Est:		Distacco su Foglio 1064 p.la 2212 sub 5						
Est:		Distacco su Foglio 1064 p.la 2212 sub 6						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2212	502	2	A/7	3	6,5 Vani	Totale: mq 131 Totale escluse aree scoperte: mq 131	€772,10
Indirizzo: via Silvio Angelucci 20/A Interno 1 piano S1-T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Di seguito la descrizione del compendio pignorato come da stato di fatto accertato al sopralluogo:								
L'accesso principale all'area con destinazione d'uso residenziale dell'immobile avviene mediante scala esterna rivestita in peperino raggiungibile dall'area di pertinenza esclusiva del bene pignorato.								
L'immobile oggetto di stima nel dettaglio risulta così distribuito: <u>Al piano terra</u> troviamo: Soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno;								
L'intero piano risulta pavimentato con parquet costituito da listelli di legno noce posati a spina all'italiana con la sola esclusione del locale destinato a bagno la cui pavimentazione è realizzata con piastrelle in gress porcellanato 30x30, di colore chiaro con venature grigie, poste in modo ortogonale rispetto alle pareti, rivestite anch'esse di piastrelle in gress porcellanato 10x20 color grigio fino all'altezza di 2,20 mt.								
Il bagno risulta composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, Bidet, lavabo, vasca e doccia); anche l'area destinata ad angolo cottura risulta pavimentata con piastrelle in gress porcellanato di colore chiaro con venature grigie mentre le pareti, nella sola parte del toppe, risultano rivestite con piastrelle in gress porcellano bianco lucido delle dimensioni 10x10.								
Le pareti degli ambienti della zona giorno risultano realizzati con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore rosa spatolato, mentre la camera da letto matrimoniale è risultata essere tinteggiata con colore bianco e la camera da letto singola con colore celeste.								

Tutti gli infissi risultano essere in pvc con doppio vetro.

Mediante scala interna con pedate rivestite in legno è possibile accedere al piano superiore ed al piano seminterrato.

Al piano primo sottotetto troviamo: camera da letto e bagno.

L'intero piano risulta pavimentato con piastrelle in gress porcellanato 30x30 di colore simil cotto poste in modo obliquo rispetto alle pareti realizzate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore bianco, con la sola esclusione del locale destinato a bagno ove le stesse risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro poste in modo ortogonale rispetto alla pavimentazione.

Il bagno risulta composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, Bidet, lavabo e piatto doccia)

Si precisa che sia dalle planimetrie catastali che dalla Concessione edilizia il piano primo sottotetto risulta essere un unico ambiente destinato a soffitta.

Al piano seminterrato troviamo: taverna con cucina a vista e bagno.

L'intero piano risulta pavimentato con le medesime piastrelle del piano sottotetto;

tutte le pareti risultano realizzate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore giallo ocra, con la sola esclusione del locale destinato a bagno ove le stesse risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro poste in modo ortogonale rispetto alla pavimentazione.

Il bagno risulta composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, Bidet, lavabo e piatto doccia)

Tutti gli infissi risultano essere in pvc con doppio vetro

Si precisa che sia dalle planimetrie catastali che dalla Concessione edilizia i locali siti al piano seminterrati oggi destinati a cucina e bagno risultano essere suddivisi in due ambienti destinati a cantina.

Si precisa altresì che all'atto del sopralluogo è stata accertato l'ampliamento del piano seminterrato mediante la demolizione delle murature che dividevano l'area calpestabile dall'intercapedine meglio descritte nel successivo paragrafo.

Dall'area destinata a soggiorno posta al piano terra è possibile accedere ad un area porticata verso via S. Angelucci.

L'immobile è ben illuminato, fornito d'impianto elettrico, telefonico, idrico e fognario, è presente impianto di riscaldamento termoautonomo con elementi radianti in alluminio di colore bianco ed al piano primo di condizionatori.

Non si rilevano impianti o finiture di particolare pregio.

L'immobile nel complesso si presenta con finiture di livello medio in medio stato di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di stima si presenta in medie condizioni manutentive.

È situato in zona residenziale periferica all'interno del Comune di Fiumicino, località Isola Sacra.

L'immobile oggetto di stima è classificabile nella categoria villa unifamiliare a schiera, realizzata con struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento e tamponature in muratura (tipo poroton), mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm;

le facciate risultano essere intonacate e tinteggiate con colori a quarzo di color chiaro-ocra;

Nel complesso l'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione.
Non è emersa all'atto del sopralluogo la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Immobile	Tipo : Posto auto							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via Silvio Angelucci 20-20A							
PIANO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Posto auto scoperto	Mq 27,00						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 27,00						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola in Allegato								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2212	4	2	C/6	1	27 mq	Totale: mq 27	€119,92
Indirizzo: via Silvio Angelucci 20/A Interno 1/B piano T								
CARATTERISTICHE								
Trattasi di posto auto scoperto posto all'interno della corte di proprietà dell'immobile.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
L'Immobile pignorato non risulta essere soggetto ad esenzione d'imposta.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta censito all'NCEU del Comune di Fiumicino, foglio 1064, Particella 2212, Sub 502-4.
Relativamente al pignoramento si precisa che l'immobile è correttamente indicato in atti, per completezza si allega il certificato storico catastale del compendio pignorato.

Diffornità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-aI:
Non rilevate

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Non è stato necessario alcun aggiornamento presso l'NCEU in quanto l'immobile oggetto del pignoramento risulta correttamente identificato;
Si precisa altresì che all'atto del sopralluogo sono emerse diffornità rispetto alle destinazioni d'uso dei singoli locali che compongono l'immobile, per il quale tuttavia non si è potuto procedere ad alcun aggiornamento in quanto trattasi di opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
L'immobile e le relative pertinenze risultano correttamente individuate seppur non coerenti con lo stato di fatto;
Per completezza si allegano alla perizia:

Planimetria catastale, visura attuale e visura storica nel ventennio, restituzione grafica dello stato di fatto.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona B

Sottozona B 3 - zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

Il terreno su cui insiste l'immobile risulta incluso nel **Piano particolareggiato B3a**

In zona: *conservazione e completamento residenziale;*

PTPR Regionale

Strumento Urbanistico regionale:

Tavola A – Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani - art. 27 NTA

Tavola B – Vincoli dichiarativi- Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Art. 8 NTA

Isola Sacra e casale S. Lucia - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico LR 37/83, art. 14 LR 24/98 ? arte: 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

Tavola C – Beni del Patrimonio Culturale – Fascia di rispetto di 50 mt – viabilità antica

PAI- Aree a rischio esondazione R4

Tavole grafiche in Allegato

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. 24/C/2001 Rilasciata in data 21-02-2001 prot. 8991/99.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

-

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile

Nell'immobile oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultate le difformità edilizie di seguito elencate:

- Piano Seminterrato:

Cambio di destinazione d'uso da cantina a locale ad uso residenziale, nel dettaglio all'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di: cucina, soggiorno, camino e bagno ed ampliamento dell'intero piano mediante accorpamento con l'intercapedine.

Sanabilità:

Le difformità riscontrate al piano seminterrato non risultano sanabili né in base all'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. né secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2004 in quanto il credito mutuato risulta concesso in data successiva al 31-03-2003;

Visto quanto sopra esposto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere di trasformazione cambio destinazione d'uso e dell'intercapedine.

Costi:

i costi calcolati forfettariamente a corpo in base al prezzario Regione Lazio 2022 si quantificano in **€13.500,00** così ripartiti:

- Demolizione camino: €1.500,00
- Demolizione impianti: €3.000,00
- Demolizione cucina: €2.000,00
- Demolizione bagno: €3.500,00;
- Ripristino muratura intercapedine: €3.500,00

Piano Terra:

Modifiche prospettiche, nel dettaglio è stata effettuata l'apertura di una porta verso l'esterno;

Sanabilità:

Le difformità riscontrate al piano terra risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 previo ottenimento di Nulla Osta paesaggistico.

Costi:

I costi previsti per il sopracitato intervento risultano essere pari ad **€4.300,00**, arrotondati per eccesso, così ripartiti:

- €250,00 (Diritti di segreteria)
- €1.500,00 (sanzione amministrativa)
- €50,00 (nuovo accatastamento presso N.C.E.U.)
- €2.500,00 (onorario tecnico abilitato)

- Piano Sottotetto:

Cambio di destinazione d'uso da soffitta a locale ad uso residenziale, nel dettaglio all'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di camera da letto e bagno

Sanabilità:

Le difformità riscontrate al piano seminterrato non risultano sanabili né in base all'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. né secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2004 in quanto il credito mutuato risulta concesso in data successiva al 31-03-2003;

Visto quanto sopra esposto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere di trasformazione cambio destinazione d'uso e dell'intercapedine.

Costi:

i costi calcolati forfettariamente a corpo in base al prezzario Regione Lazio 2022 si quantificano in **€3.500,00** così ripartiti:

- Demolizione bagno: €3.500,00;

Il totale dei costi per sanare le difformità risulta essere pari ad **€21.300,00**.

In allegato le difformità graficizzate.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X

Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

L'immobile pignorato risulta essere privo di oneri condominiali.

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

L'immobile oggetto di pignoramento dall'analisi della cartografia disponibile presso il Comune di Fiumicino non risulta gravato da usi civici e/o diritti demaniali (*In allegato tavola grafica*)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile pignorato		X
<i>all'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia</i>		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile pignorato	XXX	<p>Atto a rogito del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, in data 07-02-2002, rep. N. 65759 e rac. n. 12985, trascritto a Roma 2 il 15-02-2002 ai nn. 5976 reg. gen. e 4237 reg. part., i coniugi sig.ri XXX, hanno acquistato in regime di separazione dei beni, la quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento dai sig.ri XXX</p> <p>Con Atto a rogito del notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri in data 30-12-2011 rep. N. 77877 e rac. n. 32108, trascritto a Roma 2 il 02-01-2012, ai nn. 22 reg. gen. e 15 reg. part., il sig. XXX ha donato alla sig.ra XXX, che ha accettato, la quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/2 degli immobili oggetto di pignoramento.</p> <p>La sig.ra XXX proponeva azione revocatoria ex art. 2901 c.c. avverso il suddetto atto di trasferimento e il Tribunale di Civitavecchia, Giudice dott.ssa Flavia Mangiante, con ordinanza del 5.3.2015, emessa ai sensi dell'art. 702-ter c.p.c. nel giudizio n. R.G. 3681/2013, in accoglimento della domanda proposta, dichiarava inefficace nei confronti dell'odierna istante l'atto di donazione stipulato da XXX con l'accettazione di XXX (atto a rogito</p>	-

		del notaio Siniscalchi di Roma del 30.12.2011, repertorio n. 77877, raccolta n. 32108, trascritto in data 2.1.2012 ai nn. Reg. Part. 15 e Reg. Gen. 22 presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, già Conservatore dei RR.II. di Roma)	
--	--	--	--

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

A seguito di verifiche non è emersa la presenza di atti privati o contratti di locazione sull'immobile				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i>
-

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

-

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile pignorato	XXX	Foglio 1064, P.la 2212, sub. 502 - 4	1/2	<p>Atto a rogito del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma, in data 07-02-2002, rep. N. 65759 e rac. n. 12985, trascritto a Roma 2 il 15-02-2002 ai nn. 5976 reg. gen. e 4237 reg. part., i coniugi sig.ri XXX, hanno acquistato in regime di separazione dei beni, la quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento dai sig.ri XXX</p> <p>Con Atto a rogito del notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri in data 30-12-2011 rep. N. 77877 e rac. n. 32108, trascritto a Roma 2 il 02-01-2012, ai nn. 22 reg. gen. e 15 reg. part., il sig. XXX ha donato alla sig.ra XXX, che ha accettato, la quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/2 degli immobili oggetto di pignoramento.</p> <p>La sig.ra XXX proponeva azione revocatoria ex art. 2901 c.c. avverso il suddetto atto di trasferimento e il Tribunale di Civitavecchia, Giudice dott.ssa Flavia Mangiante, con ordinanza del 5.3.2015, emessa ai sensi dell'art. 702-ter c.p.c. nel giudizio n. R.G. 3681/2013, in accoglimento</p>

				della domanda proposta, dichiarava inefficace nei confronti dell'odierna istante l'atto di donazione stipulato da XXX con l'accettazione di XXX (atto a rogito del notaio Siniscalchi di Roma del 30.12.2011, repertorio n. 77877, raccolta n. 32108, trascritto in data 2.1.2012 ai nn. Reg. Part. 15 e Reg. Gen. 22 presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, già Conservatore dei RR.II. di Roma)
--	--	--	--	---

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Il bene in questione costituisce unico Lotto D'asta
--

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> L'immobile risulta indivisibile in quanto all'atto del sopralluogo è risultato essere stato trasformato per fusione in due unità immobiliari e servito da impianti di adduzione e scarico comuni, dunque non autonomamente utilizzabile.
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immibile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano ...		Mq 87,40	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 87,40
Accessori	Balconi e porticati	Mq 28,96	30%	Mq 8,68
	Giardino ad uso esclusivo	Mq 201,47	10%	Mq 20,14
	Cantina e soffitta	Mq 122,34	40%	Mq 48,93
			Superficie commerciale	Mq 165,15

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

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- Destinazione d'uso
- Zona di ubicazione dell'immobile;
- Epoca di costruzione aspetto esterno dell'edificio
- Coefficiente di piano
- Consistenza dell'immobile
- Distribuzione degli spazi

- Tipo di orientamento/luminosità
 - Affacci
 - Regolarità urbanistica e catastale
 - Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)
 - Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:
 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare anno 2018 1° semestre
 - Borsa immobiliare di Roma
 - Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €mq	Valore medio €mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile pignorato	Val. locali	Min. 2.459,00 Max. 2.252,00	€mq 2.355,50	€mq 2.180,00
	OMI	Min. 1.900,00 Max. 2.750,00	€mq 2.325,00	
	BI	Min. 1.462,61 Max. 2.291,92	€mq 1.877,26	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Effettuata la media ponderata tra i valori massimi e minimi di mercato rilevati dai sopracitati enti, effettuato sopralluogo in sito e visto lo stato di conservazione del bene pignorato e le caratteristiche interne ed esterne dello stesso, si è reputato di utilizzare come prezzo unitario il valore medio di **€2.180,00**;

In riferimento all'Osservazione ricevuta si precisa che, seppure nella tavola del PAI e nel conseguente piano di Protezione Civile Comunale, allegato, l'immobile viene individuato su territorio con rischio idrogeologico R4, tale criticità non influisce ulteriormente sulla valutazione del bene in quanto, ai fini del calcolo, è stato già utilizzato il valore medio di mercato dunque tale decurtazione si ritiene sia già stata applicata.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€mq	Valore di mercato
Immobile pignorato	165,15	€2.180,00	€360.027,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€360.000,00

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

Immobile pignorato

Costo Regolarizzazione abuso **€21.300,00**

- Altri tipi di detrazione – NON EFFETTUATE

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Immobile pignorato valore di mercato	Detrazione sanatoria	Euro/00
€360.000,00	€21.300,00	€338.700,00

- Stima della quota parte oggetto di pignoramento

Immobile pignorato valore di mercato con detrazione	Quota oggetto di pignoramento	Euro/00

sanatoria		
€338.700,00	1/2	€169.350,00

Civitavecchia, li 10-02-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Andrea Petralla

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- *Documentazione fotografica*
- *Planimetrie e visure catastali*
- *Inquadramento*
- *Difformità*
- *Valori di stima*
- *Relazione GU 47 del 25.02.2008*
- *Riassunto beni periziati*
- *Relazione ristretta*