

TERZA SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. Francesca Romana Bisegna

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 126/2022

Promosso da:

Sig. [REDACTED]

Contro:

Sig.ra [REDACTED]

Il Consulente tecnico d'Ufficio:

Arch. Tommaso Gori

Via del Luccio n. 5
50145 FIRENZE

Tel./fax. 055-88.91.301
mob. 335-70.48.724

e-mail: tommaso@alterecolab.it



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 144/2023 R.G.

Promosso da:

Sig. [REDACTED]

Contro:

Sig.ra [REDACTED]

G.E.

Dott. Francesca Romana Bisegna

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Tommaso Gori, nato a Firenze il 02.02.1969, con studio in Firenze Via del Luccio 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5260, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva di cui sopra, previo giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui al verbale d'udienza:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare 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 difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditori che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;



- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e in numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40,**

VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità 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;

12. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);



14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Veniamo ora ad analizzare il quesito punto per punto:

PUNTO 1

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare 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 difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditori che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una unità immobiliare situata al piano terra di un più ampio edificio condominiale situato nel Comune di Firenze in via dei Serragli 85/r al piano terreno. Si tratta del bene di seguito meglio rappresentato:

All'Agenzia del Territorio di Firenze al Catasto Fabbricati nel comune di Firenze:

1. Foglio ■■■ p.lla ■■■ sub 2 Zona censuaria 1 Categoria C/1, classe 7, consistenza 24 mq.

2. Confini: prop. condominiale, via dei Serragli, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

Dalla visura catastale il bene risulta ancora intestato in piena proprietà all'attuale Usufruttuario e non all'esecutata.

(Allegato A - Visura ed estratto di mappa. Allegato A1 - Planimetria catastale).

La corrispondenza dei dati catastali dei beni oggetto della presente perizia è verificata con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

PUNTO 2

riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Il pignoramento, a cura dell'Avv. Mariella D'Amico, reperito nel fascicolo PCT riguarda la nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'usufrutto è a favore del sig. [REDACTED].

PUNTO 3

indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni sono pervenuti in nuda proprietà all'esecutata tramite Atto di Compravendita agli atti di [REDACTED] Notaio in Firenze del 04.05.2010 Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] (Allegato B).

PUNTO 4

fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

In data 22 dicembre 2023 unitamente al Custode Sig. [REDACTED], in rappresentanza del custode ISVEG S.r.l., ho tentato di effettuare l'accesso concordato ma non siamo potuti entrare perché non si è presentato nessuno ed i locali erano chiusi. (Allegato C1 - Verbale di mancato accesso). Abbiamo, così come previsto dal protocollo, lasciato avviso di ritorno con la forza pubblica. Avendo successivamente trovato, con l'aiuto di ISVEG, il numero telefonico dell'occupante in



ho rifissato l'accesso per il giorno 23.01.2024; a tale data eravamo presenti il sottoscritto ed il sig. [REDACTED] per ISVEG, la sig.ra [REDACTED], presidente dell'associazione [REDACTED], occupante dell'immobile, non era presente all'orario concordato dicendo a telefono che poteva essere sul posto solo dopo un'ora. Abbiamo così rifissato per il giorno 26.01.2024 (Allegato C2 - Verbale di mancato accesso).

Il giorno 26.01.2024 ore 17.30, unitamente al sig. [REDACTED] per ISVEG, si è proceduto al sopralluogo dei locali oggetto dell'esecuzione. Era presente la sig.ra

ASTE GIUDIZIARIE che ci ha mostrato i luoghi. Nel verbale di ISVEG la sig.ra [REDACTED] ricostruisce quella che sostiene, a suo dire, essere la situazione locativa. (Allegato C3 Verbali di accesso).

La sig.ra sostiene di avere un contratto di locazione con i sigg.ri [REDACTED] proprietari del fondo (dei quale però non esiste traccia nelle visure catastali neppure in passato (vedi Allegato A - visura storica).

Per quanto riguarda la descrizione del bene oggetto della presente perizia, si dà atto che si tratta di una unità immobiliare in Firenze via dei Serragli 85r al piano terreno di un palazzo lungo strada. La zona è quella di "oltrarno" formata da edifici storici in muratura ed intonacati. In zona sono presenti prevalentemente abitazione e negozi di vicinato, avvicinandosi all'Arno iniziano i negozi più prettamente turistici.

Il **Regolamento Urbanistico Comunale** (RUC) colloca l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare in **Zona A "ambito del nucleo storico"** e l'edificio classificato dall'essere parte del **"tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato"**.

Il **Piano Strutturale** (PS) colloca l'immobile in zona a vincolo paesaggistico dichiarata di **"notevole interesse pubblico delle sponde dell'Arno"** con DM 31.08.1953. Oltre che collocarlo in zona a vincolo archeologico.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un fondo formato da un vano con affaccio diretto sulla strada (sup. 11,45 altezza 3,20 mt.), un disimpegno (sup. 4,30 mq. altezza 2,10 mt.) che conduce ad un vano tergaie (sup. 9,12 mq. altezza 3,15 mt.) ove è presente una porta che conduce al corridoio condominiale; da detto vano si accede con due gradini ad un locale bagno (sup. 4,70 mq. altezza 2,65 mt.) privo di finestre. Dal disimpegno si accede ad un vano ripostiglio sottoscala (sup. 2,78 mq.) con altezza minima di 1,50 mt e massima di 2.32 mt, e ad un altro vano (sup. 4,92mq. altezza 2,87 mt.) con una piccola apertura sul vano tergaie. I locali sono attrezzati come un'abitazione anche se priva di cucina, e presentano nel locale ripostiglio e nell'altro piccolo vano due letti. Nel locale tergaie accanto al bagno è

presente un frigorifero e varie stoviglie. Le condizioni sono piuttosto precarie. I locali si presentano sporchi ed in stato di semi abbandono con l'eccezione del locale fronte strada adibito a "soggiorno" con poltrone e divano, un tavolino e delle sedie. Il locale principale, intonacato, presenta un controsoffitto a doghe metalliche come anche il disimpegno centrale. Il pavimento del vano di accesso è in doghe di laminato simile al parquet. Il disimpegno ed il vano tergaie sono in cotto (presumibilmente anche sotto al vano principale c'è la stessa pavimentazione). Nel vano tergaie con il letto la pavimentazione è sempre in laminato ed è rialzata di circa 14 cm. rispetto la disimpegno. Il ripostiglio è in laminato mentre il bagno risulta piastrellato in ceramica sia a pavimento che alle pareti. Il vano di ingresso, il ripostiglio ed il vano letto hanno un rivestimento in legno a doghe verticali per circa 120 cm. probabilmente per "nascondere" problemi di umidità di risalita dal pavimento. L'infisso esterno di accesso è in metallo e vetro completamente oscurato da fogli di carta di giornale. L'unica porta interna, quella del bagno, è tamburata tinteggiata di bianco. Nel bagno sono presenti un lavabo, un wc ed una doccia. Non è presente impianto di riscaldamento (ci sono due radiatori elettrici portatili nelle stanze). L'impianto elettrico da quanto visionato si presenta con quadro elettrico e salvavita. Nella stanza tergaie e nel bagno sono presenti due aspiratori d'aria. C'è un boiler elettrico per l'acqua calda. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie calpestabile di circa 37 mq. I millesimi di proprietà sono 51. L'unità

AG

Re: CTU 144 2023 fondi via de serragli 85R
A: Tommaso Gori

ieri alle ore 14:21

buongiorno Architetto,

in esito a quanto da Lei richiestomi Le comunico che le spese ordinarie annuali per il periodo 01.10.23/30.09.24 a carico del fondo sono di euro 358,00; -Le confermo che c'è una posizione debitoria a carico per saldo al 30.09.23 pari ad euro 2650,79 per le quali è stato richiesto decreto ingiuntivo in data 21.12.2023

l'unità non ha attribuzioni millesimali in tabella scale e quindi non partecipa alle spese relative , - per la tabella della proprietà l'attribuzione millesimale dell'unità è di m/m 51

Nessuna notizia circa l'occupazione del fondo;
Per maggiori specifiche può contattare lo studio
cordiali saluti

immobiliare non ha attribuzioni millesimali in tabella scale quindi non partecipa alle spese relative. (Allegato D - fotografie)

PUNTO 5

provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Da quanto visionato durante il sopralluogo, la situazione è alquanto intricata. Il fondo risulta, dai contratti depositati, in nuda proprietà intestato all'esecutata ed in usufrutto al sig. [REDACTED]. Il fondo però è nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] quale presidente dell'Associazione [REDACTED] accreditata presso l'ONU in stato consultivo (come dichiarata dalla presidente durante il sopralluogo).

Al catasto risulta però ancora in piena proprietà dell'usufruttuario.

Dagli atti di causa depositati dal creditore procedente (deposito del 12.10.2023) emerge quanto appresso:

- il 15 febbraio 1984 il Sig. [REDACTED], dante causa dell'odierna esecutata, acquista, in comunione legale con la Sig.ra [REDACTED], la proprietà del fondo oggetto del pignoramento;

- il 12 ottobre 2001 il Sig. [REDACTED] acquista dalla Sig.ra [REDACTED] la quota di 1/2 della proprietà a lei spettante sul fondo di via dei Serragli n. 87r, divenendone così unico proprietario;

- il 16 gennaio 2002, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] il Sig. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] la quota del 50% di proprietà del fondo de quo;

- il 30 settembre 2003, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED], il Sig. [REDACTED] vende la restante quota del 50% di proprietà del fondo alla Sig. [REDACTED], la quale ne diviene unica proprietaria;

- il 24 ottobre 2007 il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 4032/07, dichiara la nullità sia dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED], che dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] e conseguentemente il Sig. [REDACTED] torna ad essere unico proprietario del fondo;

- il 4 maggio 2010, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] (all. n. 9) il Sig. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] la nuda proprietà del fondo di via dei Serragli n. 85r, oggetto dell'odierna esecuzione immobiliare.

A seguito di contatti con l'Agenzia delle entrate per verificare la presenza o meno di contratti registrati è emerso quanto segue:

- Esiste un contratto di comodato d'uso tra l'usufruttuario e una società denominata "[REDACTED] e c. Sas" del 20.06.2016 con termine 01.11.2016 quindi ormai scaduto (Allegato E).
- A nome dell'attuale occupante la "[REDACTED]" non esistono contratti registrati sull'immobile oggetto dell'esecuzione. Ne ha uno su un'altro immobile come risulta dalla risposta dell'agenzia delle entrate che però appunto perché riguarda un altro immobile e soggetti estranei alla presente esecuzione non mi ha fornito ulteriori notizie.

PA

PR 18858 - TRIPLE DIFESA ONLUS
A: Tommaso Gori

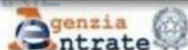
l'altro ieri alle ore 11:05

Buongiorno,

sull'immobile indicato è presente un comodato del tra [REDACTED] il cui testo ho già richiesto a Roma.

La [REDACTED] ha invece un contratto di comodato su un altro immobile.

Cordiali Saluti,



Team 1 Area 1 Gestione e Controllo Atti
Direzione Provinciale Firenze
Ufficio Territoriale di Firenze
Santa Caterina D'Alessandria, 23 50129 - Firenze

Alla luce di quanto sopra quindi ritengo che l'immobile sia occupato senza titolo dall'Associazione [REDACTED] Onlus e che quindi si possa considerare libero.

PUNTO 6

verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

Dalle verifiche effettuate presso l'amministratore del Condominio alla data del 20.02.2024 su bene risultano le seguenti pendenze con il condominio (Allegato F):

Saldo consuntivo 2022/23	€	2.650,79
prima rata preventivo 2023/24	€	179,76
Seconda rata preventivo 2023/24 scaduta il 01.04.24	€	<u>178,00</u>
totale scaduto	€	3.008,55

PUNTO 7

verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e in numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dai documenti depositati in atti e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze relativamente all'esecutata, sul

bene oggetto del pignoramento e sull'usufruttuario risultano le seguenti formalità
(Allegato G):

[REDACTED] (nuda proprietaria) ESECUTATA:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2003 - R.G. 38199 R.Part. 25593. Scrittura privata autenticata del 30.09.2003 Rep. 646/55 del Notaio [REDACTED] per l'acquisto del bene oggetto dell'esecuzione all'esecutata.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2005 - R.G. 5407 R.Part. 3459. Domanda giudiziale Rep. 2288/2005 del Tribunale di Firenze. Accertamento simulazione atti. Atto di annullamento della scrittura privata Rep. 646/55 del Notaio [REDACTED] del 30.09.2003.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2005 - R.G. 5408 R.Part. 3460. Domanda giudiziale Rep. 2288/2005 del Tribunale di Firenze. Revoca atti soggetti a trascrizione contro esecutata e Usufruttuario relativa sempre all'atto [REDACTED] del 30.09.2003 Rep. 646/55.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2010 - R.G. 18568 R.Part. 11360. Atto di acquisto della nuda proprietà del bene oggetto dell'esecuzione dall'attuale usufruttuario.

ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2022 R.G. 30113 R.Part. 5579. Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna Rep. 1836/2022 del 15.06.2022 a favore di [REDACTED] per complessivi € 22.000,00.



TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - R.G. 20107 R.Part. 14894. Atto Giudiziario. Verbale pignoramento immobili Rep. 3921/2023 del 30.04.2023 relativo al bene oggetto dell'esecuzione.

[REDACTED] (usufruttuario):

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2003 - R.G. 38199 R.Part. 25593. Scrittura privata autenticata del 30.09.2003 Rep. 646/55 del Notaio [REDACTED] per la vendita del bene oggetto dell'esecuzione all'esecutata.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2005 - R.G. 5407 R.Part. 3459. Domanda giudiziale Rep. 2288/2005 del Tribunale di Firenze. Accertamento simulazione atti. Atto di annullamento della scrittura privata Rep. 646/55 del Notaio [REDACTED] del 30.09.2003.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2005 - R.G. 5408 R.Part. 3460. Domanda giudiziale Rep. 2288/2005 del Tribunale di Firenze. Revoca atti soggetti a trascrizione contro eseguita e Usufruttuario relativa sempre all'atto [REDACTED] del 30.09.2003 Rep. 646/55.

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2008 - R.G. 13393 R.Part. 2066. Atto giudiziario rep. 4032/2007 del 24.10.2007 Nullità dell'atto [REDACTED] del 30.09.2003 con sentenza del tribunale.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2010 - R.G. 18568 R.Part. 11360. Atto di vendita della nuda proprietà del bene oggetto dell'esecuzione all'esecutata.

Esiste un decreto ingiuntivo a nome dell'usufruttuario che è stato iscritto a ruolo in data 21/12/2023 e protocollato dal Ruolo Generale del Giudice di Pace



in data 03/01/2024 al n. 101/2024 di R.G. che ancora non risulta dagli atti della conservatoria.

SL

Re: CTU 144 2024 immobile via Serragli 85R
A: Tommaso Gori

ieri alle ore 17:01

Buonasera,
è stato iscritto a ruolo in data 21/12/2023 e protocollato dal Ruolo Generale del Giudice di Pace in data 03/01/2024 al n. 101/2024 di R.G..
Un cordiale saluto

Mostra di più da Tommaso Gori

Avv. [redacted] Avv. [redacted]
[redacted] Firenze

ASTE GIUDIZIARIE PUNTO 8

indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per quanto riguarda l'importo di gestione, dopo vari contatti con l'amministratore del condominio lo stesso ha comunicato che le spese di gestione annuali per la gestione 2023-2024 ammontano ad € 357,76 annuali (vedi allegato F).

Saldo consuntivo 2022/23	€	2.650,79
prima rata preventivo 2023/24	€	179,76
Seconda rata preventivo 2023/24 scaduta il 01.04.24	€	<u>178,00</u>
totale scaduto	€	3.008,55

Esiste un decreto ingiuntivo a nome dell'usufruttuario: è stato iscritto a ruolo in data 21/12/2023 e protocollato dal Ruolo Generale del Giudice di Pace in data



03/01/2024 al n. 101/2024 di R.G. comunicatomi dall'avv. del Condominio per il recupero delle spese ad oggi non pagate.

PUNTO 9

verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

A seguito della richiesta di visita presso l'ufficio tecnico del comune di Firenze dei progetti inerenti il fabbricato ove si trova il fondo oggetto della presente esecuzione è emerso che il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967, che in epoca recente il fondo è stato oggetto della D.I.A. n. 6037/2003 del 20.11.2003 con la quale è stato realizzato il servizio igienico, una porta a chiudere il retrobottega e soprattutto è stata aperta la porta verso il corridoio condominiale (Allegato H).

Successivamente è stata presentata in data 02.11.2006 prot. 58978 la variante finale art. 142 L. 1/2005 alla D.I.A. precedente per migliorare gli aspetti igienico-funzionali del fondo realizzando un solaio con camera d'aria nel bagno, rialzando il pavimento di circa 55 cm. abbassando l'altezza interna da 320 a 265 cm. Ulteriormente non è stata realizzata la porta fra il corridoio ed il retrobottega. (Allegato I).

Dall'atto di provenienza è emersa poi la presentazione dell'agibilità del fondo in data 13/04/2010 prot. 18981/2010.



Si dà poi atto che è stato rilevato un abuso in materia di edilizia prot. 387708 in atti dal 13.12.2023 nel quale a seguito di verifiche per il maltrattamento di animali. Il 15.11.2023 durante il sopralluogo il Corpo di Polizia Municipale ha annotato il degrado estremo e la presenza di materassi singolo nel ripostiglio ed alla francese nella stanza adiacente. Nella stessa missiva riportano che l'unità immobiliare risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Da un confronto fra le foto del sopralluogo effettuato dal sottoscritto e quello riportato nella denuncia di abuso lo stato dei luoghi risulta nel medesimo stato di degrado (Allegato L).

Il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) colloca l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare in Zona A "ambito del nucleo storico". Il Piano Strutturale (PS) colloca l'immobile in zona a vincolo paesaggistico dichiarata di "notevole interesse pubblico delle sponde dell'Arno" con DM 31.08.1953. Oltre che collocarlo in zona a vincolo archeologico. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nello specifico il R.U.C. (Regolamento Urbanistico Comunale) dell'immobile oggetto della presente perizia è stabilita all'art. 65 dove è previsto che per gli edifici in **Zona A "ambito del nucleo storico"** ed in particolare per l'edificio collocato nel **"tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato"**. Sempre il medesimo articolo al comma 4 stabilisce:



4. *Disciplina degli interventi.* Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate nella seguente tabella.

	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE	EDIFICATO RECENTE
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada	■	■	■	■
Mantenimento della geometria della copertura	■	■	■	■
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca	■	■	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati	■	■	■	■
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato	■	■	■	■
	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE	EDIFICATO RECENTE

L'unità immobiliare come si evince dalla DIA 6037/2003 3 variante è un **fondo ad uso Commerciale** accatastato **categoria C/1** cioè **"Negozzi e botteghe"**.

Da quanto appurato si rilevano due irregolarità rispetto allo stato della variante art. 142 del 2006. Nel bagno non è presente la porta che lo divide dal disimpegno del bagno stesso e non è stato riportato il gradino di circa 14 cm. fra il vano principale sulla strada ed il corridoio. Irregolarità che però non implicano insanabilità. Per poter regolarizzare il tutto (allo stato attuale e se non cambiano le normative) è sufficiente

depositare una pratica di rappresentazione dello stato legittimo che comporta il pagamento di € 103,00 per diritti di segreteria ed un importo forfetario ipotizzato in € 600,00 per il professionista che redigerà l'attestazione.

ASTE
GIUDIZIARIE® **PUNTO 10**

indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Il metodo più idoneo alla determinazione del valore di mercato del terreno di cui trattasi è la stima sintetico-comparativa, che viene effettuata attraverso il confronto del bene in oggetto con simili trattati in zona. Il criterio oggettivo da usare è il valore a metro quadrato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. La stima è stata effettuata con la metodologia **MCA** (Market Comparison Approach) secondo la Norma UNI11558, che permette di stimare il valore di un bene mediante confronto tra il bene stesso ed altri beni simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare con quelle di altri beni similari.

Il Modello di stima qui utilizzato viene normalmente applicato nelle valutazioni immobiliari, quanto meno da primari Istituti di credito italiano, per edifici esistenti. In sintesi, esso è impostato per elaborare e ragguagliare fra loro i dati relativi ai cespiti considerati, così da pervenire al valore del bene che interessa.

Ho provveduto tramite il portale borsinopro.it a reperire beni similari (per posizione e superficie) da poter porre a confronto per trovare il più probabile valore di



mercato. (Allegato M). Nel caso specifico, dopo attente ricerche sono stati reperiti n. 7 beni simili, di questi ne ho considerati cinque tutti compravenduti fra maggio 2022 e dicembre 2023.

RICERCA COMPRAVENDITE (BORSINOPRO)					
	DATA ATTO	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO DI VENDITA	€/MQ.
COMPARABILE 1	dicembre 2022	via Serragli 88R	59	€ 127.000,00	€ 2.152,5
COMPARABILE 2	novembre 2022	via del Campuccio 19R	37	€ 95.000,00	€ 2.567,6
COMPARABILE 3	dicembre 2023	via Serragli 132	30	€ 60.000,00	€ 2.000,0
COMPARABILE 4	dicembre 2021	via del Campuccio 2R	46	€ 130.000,00	€ 2.826,1
COMPARABILE 6	maggio 2022	via Bartolini 4R	45	€ 144.000,00	€ 3.200,0

Ho poi effettuato una ricerca presso agenzie immobiliari trovando alcuni beni con caratteristiche simili ma essendo Asking price (prezzi richiesti) (Allegato N) ritengo più affidabile il confronto effettuato secondo la tabella soprastante fra i beni realmente compravenduti anche se i prezzi a metro quadro sono in linea con i comparabili tenendo conto appunto che sono prezzi richiesti e non prezzi reali di vendita.

RICERCA AGENZIE IMMOBILIARI					
	AGENZIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO RICHIESTO	€/MQ.
ASKING PRICE 1	Tecnostudio immobiliare	Via Serragli	75	€ 290.000,00	€ 3.866,7
ASKING PRICE 2	Italiana immobiliare	Borgo San frediano	50	€ 275.000,00	€ 5.500,0
ASKING PRICE 3	Il rinascimento immobiliare	Borgo San frediano	16	€ 60.000,00	€ 3.750,0
ASKING PRICE 4	L'immobiliare Srl	Piazza Santo spirito	105	€ 280.000,00	€ 2.666,7
ASKING PRICE 5	starthouse.it	Via Serragli	100	€ 195.000,00	€ 1.950,0

Dalle tabelle di cui sopra si evincono i seguenti prezzi medi:

Prezzo medio comparabili: € 2.549,20 a metro quadrato

Prezzo medio asking price: € 3.546,70 a metro quadrato

La base di confronto dei comparabili è stata la superficie catastale.

Ritenendo congruo tale confronto e prendendo come riferimento la superficie catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione che è pari e 32

mq, se consideriamo le condizioni in cui si trova paragonato poi a beni simili il sottoscritto ritiene congruo un prezzo unitario di vendita pari a € 2.400,00 a metro quadrato per un valore quindi pari a € 76.800 che si arrotondano per la piena proprietà a

Valore di mercato piena proprietà € 80.000,00 (ottantamila/00 euro)

Occorre però considerare il valore della nuda proprietà.

Normativamente occorre considerare il decreto del Ministero dell'Economia e Finanze 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022) per il calcolo delle percentuali di usufrutto e nuda proprietà. Detto decreto stabilisce per la fascia di età del beneficiario dell'usufrutto (data di nascita - 65 anni) il coefficiente di 10 per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite calcolati al saggio di interesse del 5 per cento. Da qui la seguente ripartizione dell'intero:

- 50% quota usufrutto
- 50 % quota nuda proprietà

Quindi Avremo:

Valore Usufrutto: € 40.000,00

Valore nuda proprietà € 40.000,00

Valore di mercato Nuda proprietà
€ 40.000,00 (quarantamila/00 euro)



indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per quanto riguarda il più conveniente prezzo a base d'asta, in base ai calcoli effettuati e tenuto conto:

- della diversa modalità di pagamento rispetto alla trattativa privata,
- del pagamento in contanti e dei depositi per partecipare,
- dei tassi d'interesse praticati da banche e istituti finanziari,
- della difficoltà di accesso e visita all'immobile,

E' stata eseguita una ricerca di vendite forzose nel comune di Firenze riguardanti beni simili a quello periziato. La ricerca non ha però prodotto alcun risultato.



Tutto ciò premesso, si ritiene comunque di dover applicare un abbattimento del valore di mercato (€ 40.000,00) pari al 10% quindi si avrà:

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

a questa cifra vanno detratte le spese condominiali insolute come da resoconto dell'amministratore pari a € 3.008,55 e € 703,00 per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio si arriva quindi ad un valore di € 32.288,45 che arrotondando:

Valore base asta del compendio

€ 32.000,00 (trentatremila/00euro)

PUNTO 12

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità 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;

Stante quanto descritto nei punti precedenti si ritiene il bene "appetibile" non riscontrando problematiche urbanistiche edili o di altro genere rilevanti.

Trattandosi di una singola unità immobiliare e viste le caratteristiche **si ritiene per la sua stessa natura il bene indivisibile.**



PUNTO 12 bis

indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Trattandosi di beni intestati a privato (persona fisica) la vendita **è soggetta ad Imposta di registro. Si segnala però la difficoltà di una precisa rilevazione della stessa imposta in quanto le casistiche applicabili sono molteplici e dipendono anche dal anche soggetto (privato o società) che acquisterà i beni.**

effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

Il lotto è unico data la natura e le caratteristiche del bene.



La presente perizia viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. oltre a copia epurata dei dati sensibili. Si è provveduto inoltre ad inviare all'esecutato copia integrale della presente relazione che si allega unitamente agli avvisi di ricevimento dell'inizio delle operazioni peritali e attestazione invio copia ad eseguita e usufruttuario. (Allegato O).

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.





Firenze, 5 aprile 2024



Arch. Tommaso Gori

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- 
- 
- "A1" - Visura ed estratto di mappa
 - "A2" - Planimetria catastale
 - "B" - Atto di provenienza
 - "C1" - Verbale di mancato accesso del 22.12.2023
 - "C2" - Verbale di mancato accesso del 23.01.2024
 - "C3" - Verbali di accesso del 26.01.2024
 - "D" - Documentazione fotografica
 - "E" - Contratto di comodato d'uso
 - "F" - Documentazione Amministratore di condominio
 - "G" - Ispezioni ipotecarie
 - "H" - DIA 6037/2003
 - "I" - Variante art. 142 del 02.11.2006
 - "L" - Comunicazione Abuso
 - "M" - Comparabili
 - "N" - Asking price
 - "O" - Avvisi ricevimento inizio operazioni peritali e invio copia ad eseguita e usufruttuario

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®