

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

ORGANA SPV S.r.l.

rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Sarina

contro

R.G.E. 309/2024

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Stefano Balsano

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

Via C. Goldoni 1

35010 Massanzago (PD)

Tel. +39 338 4868499

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, con studio in Massanzago (PD) – Via Carlo Goldoni n. 1, iscritta all'albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n° 3057, iscritta all'Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 23 Ottobre 2024 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con l'incarico *"valutazione di stima dei beni pignorati"* oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 309/2024.

In seguito all'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 24 Ottobre 2024, la sottoscritta scrivente veniva incaricata di rispondere al quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

Lo scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti,
- proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale per reperire le informazioni riguardanti gli immobili e verificarne la loro regolarità,
- eseguito indagini presso l'ufficio Urbanistica Comunale per accertare la destinazione urbanistica delle aree,
- reperito presso lo studio notarile Sasso del Verme e l'archivio notarile distrettuale di Padova,
- dopo aver eseguito il sopralluogo dei fabbricati,
- compiuti opportuna indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili,
- dopo aver eseguito indagine di mercato nel Comune di Vigonza (PD), sui territori limitrofi e sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- presi a riferimento, nonché a confronto, i prezzi di mercato relativi a compravendite per beni consimili nella zona,
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare,

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione,

espone qui di seguito la perizia estimativa elaborata con il metodo cosiddetto “comparativo”, che consiste di stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento impiegato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare mediante l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, offerte pubblicitarie, il Borsino Immobiliare della Provincia di Padova, e la FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

Copia del presente elaborato peritale è stata inviata ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antistanti l'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile e dell'art. 16 bis comma 9 D.L. 179/2012.

L'invio è stato effettuato a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata a.r. all'indirizzo in atti e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha proceduto altresì alla trasmissione telematica della presente relazione al Tribunale di Padova depositando presso la Cancelleria di competenza una copia cartacea della stessa comprensiva di tutti gli allegati prodotti.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05

Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.07

Risposte ai quesiti:

Capitolo 01: Lotto 01..... pag.08

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza è allegata una raccolta di documentazione acquisita contenente:

- All.01: Visura per soggetto *****, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Visura per soggetto *****, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.03: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Vigonza, Fg. 7, mapp. 319, sub. 8
- All.04: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Vigonza, Fg. 7, mapp. 319, sub. 19
- All.05: Atto di compravendita notaio Dott. Roberto Doria, Rep. 363070/22651 del 02.03.2004, Padova (PD).
- All.06: NT 6158/9650 del 05.03.2004
- All.07: Atto di compravendita notaio Dott. Fabrizio Sasso del Verme, Rep. 26920/5913 del 27.10.2008, Cadoneghe (PD).
- All.07: NT 27974/47483 del 30.10.2008
- All.09: Verbale di pignoramento immobili: N.T. 26261/36898 del 04.10.2024, Padova
- All.10: Estratto di mappa
- All.11: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Vigonza, Fg. 7, mapp. 558
- All.12: Rilievo fotografico
- All.13: CE 100/80
- All.14: Planimetria catastale
- All.15: Planimetria catastale
- All.16: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.17-17a: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.18: Ispezione ipotecaria per immobile sub. 8
- All.19: Ispezione ipotecaria per immobile sub. 19
- All.20: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Vigonza, Fg. 7, mapp. 558, sub. 8
- All.21: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Vigonza, Fg. 7, mapp. 558, sub. 19

All.22: Contratto di mutuo 26921/5914
All.22a: NI 10429/47484 del 30.10.2008
All.23: Cdu
All.24: Abitabilità
All.25: Estratto conto condominio Le Viole
All.26: Rendiconto esercizio 2021-22
All.27: Rendiconto esercizio 2022-23
All.28: Rendiconto esercizio 2023-24
All.29: Astalegale

PREMESSA**ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI**

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale e garage di pertinenza siti entrambi nel Comune di Vigonza, via Col di Lana 44.

In virtù dell'ubicazione e della conformazione fisica dei beni, la scrivente consulente ritiene opportuno valutare il compendio in oggetto come **LOTTO UNICO**.

In data 25 Ottobre 2024 il Custode Giudiziario Dott. Stefano Balsano, comunicava alla sottoscritta scrivente la data del sopralluogo e si dava avvio alle operazioni peritali.

In data 14 Novembre 2024 ha avuto luogo il primo accesso agli immobili con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, una volta dato avvio delle operazioni peritali, eseguiva la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da Fire S.p.a. procuratrice di Organa SPV S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Sarina contro il Sig. ***** e la Sig.ra *****.

Il fascicolo di parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

- I. Atto di pignoramento immobiliare del 26.07.2024 e relazione di notifica agli esecutati.
- II. Istanza di vendita del 15.10.2024 promossa da Organa SPV S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Sarina contro gli esecutati.
- III. Certificazione notarile del 07.10.2024 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte esecutata per intero.

Si sottolinea che agli atti di causa non risultano allegate le copie dei titoli di provenienza degli immobili. La sottoscritta scrivente ha provveduto pertanto ad opportuna acquisizione degli stessi presso debita richiesta allo studio notarile Sasso del Verme e all'archivio Notarile Distrettuale di Padova.

RISPOSTE AI QUESITI

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cespite

A.02 - TITOLO DI PROPRIETÀ

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 7, mapp. 558 sub. 8-19 (storicamente mapp. 319), (all.01-02-03-04-20-21), è pervenuta in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in forza ai seguenti atti:

- Atto di compravendita notaio Dott. Roberto Doria in Padova (PD), Rep. 363070/22651 del 02.03.2004 (all.05) cui alla N.T. 6158/9650 del 05.03.2004 (all.06).
Atto registrato a Padova 2 in data 04.03.2004 al n. 2155, Serie 1T.
- Atto di compravendita notaio Dott. Fabrizio Sasso del Verme in Cadoneghe (PD), Rep. 26920/5913 del 27.10.2008 (all.07) cui alla N.T. 27974/47483 del 30.10.2008 (all.08).
Atto registrato a Padova 2 in data 29.10.2008 al n. 21830, Serie 1T.

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Come si evince dagli atti di cui sopra si segnala che il Sig. ***** e la Sig.ra ***** sono cittadini rumeni che hanno contratto matrimonio all'estero. Il regime patrimoniale non è regolato dalla legge italiana.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01-02*) gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti come segue:

Comune di Vigonza (L900) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
7	558	8	A/2	2	4 vani	€ 371,85
7	558	19	C/6	2	17 Mq	€ 31,61

E risultano intestati a:

***** C.F. *****

Proprietà 1/2

***** C.F. *****

Proprietà 1/2

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 5211 del 19/08/2024 di cui alla N.T. 26261/36898 del 04.10.2024, Padova (*all.09*).

Si sottolinea l'imprecisione del civico segnato erroneamente in visura, nella certificazione notarile, nel pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso come numero 34 anziché 44.

Si sottolinea altresì l'imprecisione sulla nota di trascrizione del pignoramento 26261/36898 e sulla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco in data 07.10.2024, ove viene erroneamente riportato il nominativo ***** anziché *****.

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa (*all.10*) e dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2024 la proprietà confina:

- a Nord: mapp. 37-348-335 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 323-321-350-335 (altra ditta)
- a Est: mapp. 335 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 323-318 (altra ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi appartamento e box auto siti rispettivamente ai piani terzo e terra di un fabbricato denominato "Condominio le Viole" che si erige per cinque piani fuori terra su di un lotto che si sviluppa complessivamente per 729,00 Mq (*all.11*).

L'appartamento in oggetto, è sito nell'angolo Sud-Ovest del fabbricato, il rispettivo garage nel lato Est dello stesso.



In rosso inquadramento dei cespiti

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Al lotto, che non risulta recintato, si accede lateralmente, da Ovest.

Al piano terra, in posizione centrale al fabbricato, si trova un ampio androne sul quale prospettano sia le scale che l'ascensore. Questo spazio consente di accedere anche al retro del fabbricato, più precisamente al lato Est dell'edificio ove si trovano i box auto di pertinenza agli alloggi.

Il complesso presenta un discreto stato conservativo e manutentivo, non mostra peculiarità architettoniche degne di nota (*all.12*).

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate di colore rosso mentre il piano terra che ospita quasi esclusivamente box auto si presenta tinteggiato di colore grigio.

Sono presenti terrazzi con parapetto in calcestruzzo bianco.

Il tetto, non visibile dalla strada è a falde e presenta un manto in coppi di colore grigio/marrone.

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

I serramenti sono per lo più in legno, alle finestre sono presenti avvolgibili di colore bianco. Davanzali e soglie sono in marmo.

La suddivisione interna dell'immobile in oggetto la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (*all.13-14-15*) e semplificata nei grafici sottostanti, è semplice e funzionale.

L'appartamento, contraddistinto dall'interno n. 9, sub. 8, si sviluppa per una Snp pari a circa 73,00 Mq (più garage e terrazze) e presenta una superficie commerciale di circa 81,30 Mq più terrazze. L'immobile è munito di garage.

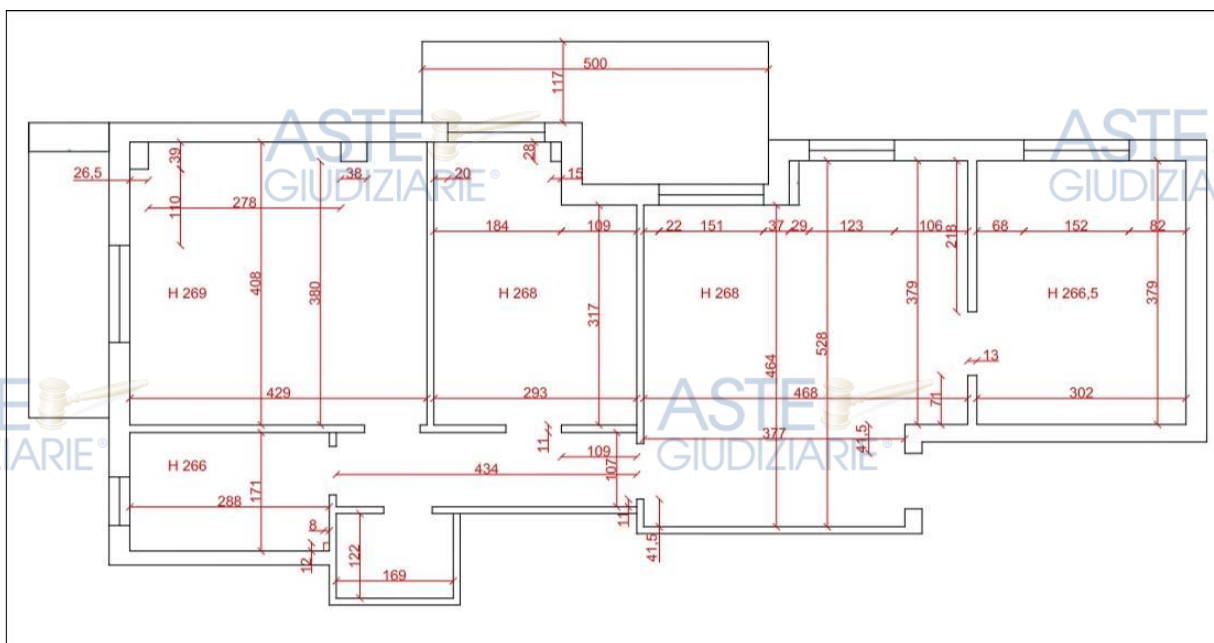
Si compone di:

al piano terra:

- Garage (17,00 Mq)

al piano terzo:

- Entrata- Soggiorno-Pranzo (22,00 Mq)
- Cucina (11,50 Mq)
- Corridoio (4,64 Mq)
- Camera Sud (17,30 Mq)
- Camera Ovest (10,90 Mq)
- Bagno (4,92 Mq)
- Wc (2,06 Mq)
- Terrazzo Ovest (8,24 Mq)
- Terrazzo Sud (4,94 Mq)



Rilievo schematico dell'immobile come da sopralluogo del 14.11.24

Le finiture interne sono mediocri così come il relativo stato conservativo e manutentivo.



Vista dell'ingresso-soggiorno-pranzo

Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Un portoncino blindato conduce ad un ampio ingresso-soggiorno-pranzo sul quale prospetta direttamente la cucina, abitabile, e collegata a quest'ultimo tramite un arco passante. I pavimenti nell'area giorno sono in piastrelle di gres dalla forma quadrata di colore marrone.

Un corridoio conduce alla zona notte ove sono presenti due camere da letto con terrazzo e due bagni, di cui uno cieco.

Le camere mostrano pavimentazioni in legno e murature tinteggiate di colore grigio la matrimoniale e bianco la singola.



Vista della camera a Sud

La dotazione sanitaria presente nel bagno finestrato prevede i sanitari, il lavabo e la vasca; in quello cieco il wc che è stato rimosso, il lavabo e la doccia.

I rivestimenti e i pavimenti in entrambi i locali, seppur diversi fra loro, sono in piastrelle.



Vista del wc e del bagno

In alcuni punti sono presenti muffe, macchie e piccoli distacchi di intonaco.



Via Carlo Goldoni, 1 35010 Massanzago (PD) - Italy - T.+39 3394868499
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Sul terrazzo a Sud è presente una unità esterna di un climatizzatore che manca però di split interno.

Le terrazze risultano entrambe pavimentate da piastrelle di gres con posa a correre.



Alcuni dei cassoni nei quali sono alloggiati gli avvolgibili si presentano rotti.

I serramenti che mostrano vetrocamera si presentano in cattivo stato manutentivo e nella zona giorno nella porta finestra mancano i vetri.

Alcune porte interne presentano rotture in alcuni punti.

In tutto l'appartamento sono stati rimossi i termosifoni.
Non è presente impianto gas e non c'è elettricità.

E' presente un impianto citofonico ma non è dato sapere se funzionante o meno.
L'impianto elettrico e idraulico risultano obsoleti.

Nel lato Est del fabbricato, al piano terra, si trova un garage di proprietà che si estende per circa 17,00 Mq.



Vista del box auto al piano terra

Vi si accede tramite un basculante metallico.

Le finiture sono discrete, lo stato conservativo mediocre.

Le pareti e il soffitto si presentano intonacati e tinteggiati di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore beige.

Sul lato Sud è presente un piccolo rubinetto a muro.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva (all.12).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha esperito le ricerche catastali del caso mediante l'acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale (all.01-02) corrisponde alla consistenza in loco e alla descrizione riportata negli atti notarili (all.05-07).

I dati catastali attuali non differiscono dai dati presenti in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all.09) e dall'istanza di vendita. Si ritengono correttamente identificati i beni.

Si sottolinea l'imprecisione presente nella trascrizione del pignoramento cui alla N.T. 26261/36898 (all.09) ove alla sezione C- Soggetti è stato erroneamente citato il nominativo Claudio Cecilia Barticel anzichè *****; il codice fiscale risulta corretto.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

L'immobile è attualmente libero.

La sottoscritta scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita come LOTTO UNICO.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della

relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 05 Novembre 2024 (all.16-17-17a-18-19):

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 26921/5914 del 27.10.2008, N.I. 10429/47484 del 30.10.2008 notaio Sasso del Verme, Cadoneghe (all.22-22a).

A favore di: Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. (PD) C.F. 02089931204

Contro: ***** C.F. *****

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro: ***** C.F. *****

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 26261/36898 del 04.10.2024 Rep. 5211 del 19.08.2024, Padova (all.09).

A favore di: Organa SPV S.r.l., C.F. 05277610266

Contro: *****

Si segnala l'imprecisione relativa al nome cui alla Sezione C- Soggetti e più in particolare quella relativa al soggetto 2 ove la Sig.ra ***** viene erroneamente segnata come *****.

Alla data del 05 Novembre 2024, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, facilmente raggiungibili e accessibili, sono situati nel comune di Vigonza (PD).

Stando al C.D.U. Prot. Gen. 42310 del 15.11.2024, Prot. U.T. n. 7236D. U. del 18.11.2024, (all.23) e al P.I. vigente, l'immobile censito al Fg. 7, mapp. 558 si trova in "Aree di urbanizzazione consolidata" normate dall'art. 11.2.1 delle N.T. del P.A.T. e in "Ambiti di urbanizzazione consolidata", normate dall'art. 11.3 delle N.T. del P.A.T.

Stando alla carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. il mapp. si trova in "Zone di interesse archeologico – D.Lgs 42/2004", normate dall'art. 5.2.2 delle N.T. del P.A.T., mentre per quanto concerne la carta della trasformabilità ricade in "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso", "Aree a pericolosità fiumi maggiori", normate dall'art. 7.1 e dall'art. 8 delle N.T. del P.A.T.

Stando al Piano degli interventi l'immobile si trova in "Zone di interesse archeologico – D.Lgs 42/2004 – Graticolato Romano", normate dall'art. 48 delle N.T.A del P.I.; "Zona Residenziale estensiva C/031 – ATO 1", normata dall'art. 25 delle N.T.O. del P.I.; "Aree funzionalmente collegate ai siti sensibili", normate dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.

Il mapp. 558 non ricade in nessuna classe di rischio o pericolosità idraulica.

F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 15.11.2024 e alla documentazione ricevuta in data 03.01.2025, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 100/80 del 30.07.1980 "Lavori di n.r. fabbricato uso civ. abitazione di n. 12 alloggi per mc f.t. 4199" (all.13);

Si sottolinea l'imprecisione dell'atto di compravendita ove è stata erroneamente citata la concessione 99/80 anziché la 100/80.

- Abitabilità del 05.05.1981, Autorizzazione 100/80 del 05.05.1981 (all.24).

Gli immobili sono stati denunciati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova-Territorio, Comune di Vigonza, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Lo stato di fatto visionato non risulta conforme né a livello catastale né a livello urbanistico.

Il condominio, presenta una difformità planimetrica rispetto allo stato di fatto; in particolare l'atrio di ingresso al piano terra presenta una estensione e una planimetria differente rispetto a quanto autorizzato estendendosi dall'entrata a Ovest sino al retro a Est (difformità urbanistica).

Si sottolinea che tale difformità come da art 9 bis, comma 1 ter del testo unico D.P.R.

380/2001, non sarà oggetto sanatoria in quanto trattasi di area comune.

Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Per quanto concerne nello specifico l'immobile in oggetto è presente una parete divisoria a separazione della cucina dalla zona ingresso-soggiorno-pranzo (*difformità urbanistica e catastale*).

Nella camera ad Ovest, in prossimità della finestra e nel bagno finestrato, in prossimità della vasca sono presenti due piccoli pilastri (*difformità urbanistica e catastale*).

La differenza di misurazione all'interno degli ambienti rientra all'interno delle tolleranze consentite.

In visura il civico dell'appartamento in oggetto, è stato erroneamente segnato come 34 anziché 44.

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Stando a quanto riportato dal Condominio cui alla Building management Group S.r.l., al 30.09.2024 risultano insoluti pari a € 2'349,63 (euro Duemilatrecentoquarantanove/63).

Si allegano alla presente le distinte relative alla situazione contabile degli ultimi tre anni (*all.25-26-27-28*).

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura

del 15% del valore di mercato), e 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 per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).
Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Abitazione sub. 8

P.3. al 100%.....	Mq	81,30
Terrazza Ovest (Sup. 8,24 Mq) al 35%.....	Mq	2,88
Terrazza Sud (Sup. 4,94 Mq) al 35%.....	Mq	1,73
Totale.....	Mq	85,91
Arrotondato a	Mq	86,00

Garage sub.19

P.T. (18,24 Mq) al 50%.....	Mq	9,12
Arrotondato a	Mq	9,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq	95,00
--------------------------------------	-----------	--------------

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Vigonza zona OMI E1- Suburbana, Loc. Pionca, Codiverno - destinazione residenziale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente a quest'area, per abitazioni civili in stato conservativo normale, fornisce valori che oscillano tra €/Mq 1'000,00 e €/Mq 1'250,00, mentre per abitazioni in stato conservativo ottimo, valori che oscillano tra i €/Mq 1'200,00 e €/Mq 1'550,00.



GEOPOI

Stando al borsino immobiliare della provincia di Padova, la zona in cui si trova l'immobile oggetto di interesse riflette un'area del mercato immobiliare nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento con valori che si attestano intorno ad una media pari a 999,00€/Mq.

Più precisamente per abitazioni in stabili di prima fascia si registrano valori medi pari a 1'196,00 €/Mq, minimi pari a 979,00 €/Mq ed un massimo pari a 1'413,00 €/Mq; per abitazioni in stabili di fascia media si registrano valori medi pari a 1'022,00 €/Mq, minimi pari a 838,00 €/Mq e un massimo pari a 1'206,00 €/Mq; mentre per abitazioni in stabili di seconda fascia valori medi pari a 804,00 €/Mq, minimi pari a 684,00€/Mq e un massimo pari a 924,00 €/Mq.

Dall'analisi di mercato eseguita il numero delle compravendite degli immobili residenziali a Codiverno è esiguo, in zona vengono per lo più compravendute ville singole, a schiera, o porzioni di bi-trifamiliari. Da quanto si è potuto osservare ad ogni modo si registrano transazioni che oscillano dai 1'045,00 €/Mq ai 1'500,00 €/Mq.

Stando a Requot il valore di mercato delle abitazioni in Vigonza oscilla da un minimo pari a 1'190,00 €/Mq ad un massimo pari a 1'495,00 €/Mq; nello specifico in Loc. Codiverno tale valore si aggira attorno a 1'100,00 €/Mq.

Astalegale in via Col di Lana fornisce infine dati relativi ad acquisizioni del 2011-2017-2022 con prezzi periziali che oscillano tra i 1'300,00 €/Mq e i 738,00 €/Mq e prezzi di acquisizione che variano dai 684,00 €/Mq ai 425,00 €/Mq (*all.29*).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione degli immobili), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento per l'abitazione 1'100,00 €/Mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche dei fabbricati e che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558/2014 (punto J.01) si ottengono i seguenti valori:

Abitazione e garage

Superficie commerciale totale	Mq	95,00
Valore di mercato di zona.....	€/Mq	1'100,00
Deprezzamento del 15% per vizi.....		935,00
Aggiustamento del 10% per qualità.....		841,50
Totale.....	€	79'942,50
Arrotondato a.....	€	80'000,00

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino allo stato dei luoghi approvato si preventiva un costo forfettario pari a € 4'032,00 (Euro Quattromilatrentadue/00) arrotondato in € 4'000,00 (Euro Quattromila/00) così ripartito:

- € 2'500,00 (Euro Tremila/00) rilievo dell'immobile e sanatoria da presentarsi presso il Comune di Vigonza - Edilizia Privata;
- € 500,00 (Euro Cinquecento/00) pratiche catastali: presentazione nuovo DOCFA per la regolarizzazione della planimetria;
- € 1'032,00 (Euro Milletrentadue/00) Sanzioni.

La differenza di misurazione all'interno degli ambienti rientra all'interno delle tolleranze consentite.

Per quanto concerne il calcolo delle sanzioni da applicare, stando alla nuova normativa vigente, è stato preso a riferimento l'art. 36 bis comma 5 del Testo Unico.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

5 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

1. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva

attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

2. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20

per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In virtù della nuova normativa e del fatto che le sanzioni vengono valutate caso per caso dall'Agenzia delle Entrate, non essendoci ancora un orientamento predefinito da seguire con casistiche in grado di fornire una direzione precisa, in virtù dell'assenza di plusvalore che l'immobile va ad assumere a seguito della sanatoria la sottoscritta scrivente ha stimato tali sanzioni in € 1'032,00 (Euro Milletrentadue/00).

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 2016 per i quali, trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali / contrattuali.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

L'immobile oggetto della procedura è stimato in € 80'000,00 (Euro Ottantamila/00) cui vanno detratti € 4'000,00 (Euro Quattromila/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale e il ripristino allo stato dei luoghi approvato.

Il valore dell'immobile è valutato pertanto pari ad € 76'000,00 (Euro Settantaseimila/00).

Quota parte ***** C.F. *****, proprietà ½: € 38'000,00 (Euro Trentottomila/00).

Quota parte ***** C.F. *****, proprietà ½: € 38'000,00 (Euro Trentottomila/00).

CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 24 Febbraio 2025

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....