

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 385/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Roma in Viale dei Quattro Venti 31 – scala B - int. 1
NCEU Foglio 448 – Part.IIa 162 – Sub 19

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Prociitazioni.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Elenco allegati.....	13

In data 16.09.2024 la sottoscritta Arch. Ambra Marina Cicognani, con studio in Roma in Viale delle Accademie n. 47, c.a.p. 00147, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.97842581 – Cell. *****, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 21.09.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Quattro Venti, 31

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento situato nella parte alta di Viale dei Quattro Venti, una strada ubicata nella quadrante sud-ovest della città di Roma, nel quartiere di "Monte Verde", XII° della città, sorto nei primi anni del XX° secolo nella vasta area collinare limitrofa alla zona centrale della capitale d'Italia, che si estende dalle pendici del Gianicolo al Casaletto, dalle Mura Aureliane alla sponda destra del Tevere. Gli assetti viari principali: Via Carini, Via di Porta San Pancrazio, Via Vitellia, Viale Trastevere, Via delle Mura Gianicolensi e Via di Donna Olimpia sono già evidenti nel piano regolatore del 1909, quest'ultima strada essendo un lungo rettilineo ai piedi del colle Gianicolo costituisce una sorta di spartiacque, dividendo il quartiere tra la parte *Vecchia* sita a ridosso della collina da quella *Nuova*, più recente in quanto nata a partire dagli anni '50 dello scorso secolo. Attualmente le due zone risultano saldate amministrativamente nel XII° Municipio, sebbene la distinzione tra la parte *Vecchia* e quella *Nuova* è presente soprattutto per quanto concerne il pregio degli immobili: il valore di quelli ad uso residenziale aumenta in base alla posizione, raggiungendo le quotazioni maggiori nella zona ubicata sul colle Gianicolo (*Monteverde Vecchio*). La microzona ove è ubicato il bene in oggetto è da considerarsi di livello qualitativo medio alto. Viale dei Quattro Venti è una lunga strada alberata che attraversa Monteverde Vecchio da piazza Cucchi a piazzale Dunant, è un grande viale alberato che costeggia la ferrovia divenuta ora metropolitana. Alcuni degli edifici più caratteristici sono stati realizzati negli anni '30 dello scorso secolo su progetto dell'architetto Innocenzo Sabbatini, riflettendo lo stile tipico dell'edilizia popolare dell'epoca per l'impostazione planimetrica e spaziale, impregnata da una ricerca di richiami classicheggianti rintracciabile anche in altri quartieri della capitale: balconcini semicirculari, fioriere, oculi per dare luce ad ambienti di disimpegno, spazi destinati al verde e volumi movimentati. Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva apparteneva all'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato, che pur

mantenendo alcune delle caratteristiche architettoniche della zona in esso prevalgono le linee essenziali e la semplicità planimetrica.

Nelle vicinanze sono presenti infrastrutture quali scuole, mercati, attività commerciali, luoghi di culto e di svago, servizi pubblici che lo collegano agli altri quartieri della città, si sottolinea la stazione ferroviaria di Trastevere da cui partono i treni diretti verso i centri abitati dei paesi limitrofi alla capitale e la Stazione dei Quattro Venti lungo la linea Roma-Capranica-Viterbo, attivata nel 2006, servita dalla linea regionale FL3. In merito alla dotazione di aree a verde, va menzionata la vicinanza con la seicentesca Villa Doria Pamphili, il più grande parco pubblico di Roma.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Quattro Venti, 31

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con vano scale, cortile per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1973 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 0,63, Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 393,80, Piano 1
Dal 23/06/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Piano 1
Dal 24/07/2007 al 18/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 393,80, Piano 1
Dal 18/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 393,80, Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale 41 mq Rendita € 393,80, Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	448	162	19	3	A4	3	2,5 vani	41 mq	393,8 €	1	

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria depositata in catasto (ALL 3) è stata presentata in data 25.10.1954. Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo del 19.11.2024, presenta le seguenti difformità: rimozione della parete tra ingresso e cucina (a meno di una spalletta), realizzazione di un locale guardaroba nella camera, bagno con accesso dalla camera e traslazione della parete corta.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del giorno 19.11.2024 l'immobile è risultato in ottimo stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale al 05.12.2024 fino a tale data non vi erano pendenze condominiali da parte della proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato per l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale popolare del secondo dopoguerra, priva di particolari pregi architettonici: struttura in muratura, tramezzi interni in foratini, prospetti esterni intonacati di colore crema, basamento in travertino, non sono presenti balconi. La scala B, dove è ubicato l'immobile in oggetto, ha accesso dal cortile condominiale. Le parti comuni condominiali presentano il pavimento dell'androne di tipo ceramico, la scala con gradini in marmo, corrimano centrale in muratura e legno, pareti intonacate, ascensore accessibile tramite chiave. Oggetto del pignoramento è l'appartamento interno 1, sito al piano primo, costituito dai seguenti ambienti: camera con guardaroba, bagno e zona a giorno adibita a cucina. All'interno l'appartamento ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati in colore bianco. L'altezza interna degli ambienti è di ca mt 3,00. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, riscaldamento e citofono. L'esposizione delle finestre è su due lati: sud (cucina - bagno) ed est (camera). Durante il sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione planimetrica rispetto a quella graficizzata nella planimetria catastale, frutto di un intervento di ristrutturazione successivo; sono state richieste le certificazioni degli impianti, e la documentazione inerente la legittimità dell'immobile, ma alla scrivente ad oggi non è stato consegnato nulla, pertanto si consiglia la revisione generale degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi sine titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1980 al 23/06/2004	**** Omissis ****	RISCATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liliana Piccardo coadiutore	11/09/1980	12536	2867

		del Notaio Claudio Cerini (ALL 11)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	23/09/1980	63258	48084
		Registrazione			
Dal 23/06/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Cinotti	23/06/2004	110301	38519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	24/06/2004	68745	44221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2007 al 18/07/2009	**** Omissis ****				
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Gazzanti Pugliese Di Cotrone	24/07/2007	55112	31209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	28/07/2007	138548	54212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Ferrara	18/07/2009	34240	6545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	13/08/2009	110654	60554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PRECISAZIONI

La scrivente ha reperito:

- il contratto di cessione di proprietà (ALL 10) redatto dal Notaio Eduardo Imbellone in data 12.07.1973 con cui l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS) per la legge 21.03.1958 n. 447 e per il Decreto del Presidente della Repubblica del 17.01.1959 n. 2 modificato dalla Legge n. 231 del 27.04.1962 vendeva a **** Omissis **** l'alloggio in oggetto, in cui si precisa che il trasferimento della proprietà avverrà quando sarà integralmente saldato il l'intero prezzo (con rate dal 21.08.1973 al 31.07.1993);
- il successivo atto (ALL 11) del 11.09.1980 del Notaio Liliana Piccardo, coadiutore del Notaio Claudio Cerini, Rep. n. 12536, Racc. 2867 con cui l'immobile è stato trasferito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma (IACP) che per effetto della devoluzione è subentrato nella titolarità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 12/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 24/06/2004
Reg. gen. 68746 - Reg. part. 17119
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Nicola Cinotti
Data: 23/06/2004
N° repertorio: 110302
N° raccolta: 38520
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a ROMA il 23/02/2005
Reg. gen. 23166 - Reg. part. 5949
Importo: € 15.124,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/02/2005
N° repertorio: 54127

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 31/05/2024
Reg. gen. 65817 - Reg. part. 10054
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE - Formalità di riferimento : Iscrizione n. 17119 del 2004.

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 24/06/2004
Reg. gen. 68745 - Reg. part. 44221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 28/07/2007
Reg. gen. 138548 - Reg. part. 54212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 13/08/2009
Reg. gen. 110654 - Reg. part. 60554
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 02/05/2023
Reg. gen. 54140 - Reg. part. 39141
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 162 del foglio 448 su cui si trova il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto ricade nel nuovo PRG, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12.02.2008, nel Sistema insediativo: Città Storica - T7 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: - Sistemi e ambiti

del paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano - Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Roma non è stato possibile reperire né il progetto, né pratiche edilizie successive, né l'abitabilità, ma solo la planimetria catastale d'impianto risalente al 24.02.1954 in cui l'immobile risultava appartenente all'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS), dalla quale si apprende che è stato realizzato ante il 01.09.1967.

La legge 22 ottobre 1971 n. 865 (legge per la casa) ha trasformato gli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) da Enti pubblici economici in Enti pubblici non economici evidenziandone le finalità assistenziali, prevedendo l'incorporazione negli IACP, suddivisi per provincia, del patrimonio INCIS e GESCAL non ceduto agli assegnatari e la soppressione, con effetto dal 31 dicembre 1973, dell'INCIS e di altri otto Enti operanti nel settore. La cessione del patrimonio immobiliare è stata regolata con decreto del 1972 e realizzata nel 1974.

La Legge Regionale n. 30 del 03.09.2002 ha trasformato gli IACP nelle aziende ATER.

Sebbene l'immobile in oggetto è stato venduto in data 12.07.1973, la scrivente ha richiesto documentazione inerente la costruzione del fabbricato anche all'ATER (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale), attuale proprietaria degli immobili ex INCIS non riscattati, ma non ha avuto ad oggi alcuna risposta.

Rispetto alla planimetria catastale d'impianto del 1954, come riferito unica documentazione reperita, lo stato dei luoghi rilevato presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per la demolizione del tramezzo tra l'ingresso e la cucina, a meno di una porzione di ca 60 ml, la traslazione del tramezzo tra il corridoio ed il bagno e la realizzazione nella camera di una parete per la costituzione di un guardaroba. La carenza di documentazione attestante la nuova distribuzione planimetrica necessita la presentazione di pratica urbanistica per la regolarizzazione dello stato di fatto, i cui costi comprensivi di nuova planimetria catastale sono orientativamente indicati in € 5.000,00.

Si segnala che in tutti i passaggi di proprietà non vi è mai riferimento alla licenza edilizia o al progetto approvato, ma solo alla documentazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento ubicato nella scala B, int. 1, ha millesimi 3.95 (ALL 7).

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Quattro Venti, 31

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 448, Part. 162, Sub. 19, Zc. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 139.000,00.

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, poi è stata effettuata un'indagine in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio (ALL 8); i risultati ottenuti dalle indagini svolte, di seguito riassunti, :

- TRILOCALE IN VIALE DEI QUATTRO VENTI, piano 3, mq 70, € 319.000,00 da cui €/mq 4.557,14

- TRILOCALE IN VIALE DEI QUATTRO VENTI n. 31, piano 3, mq 85, € 455.000,00 da cui €/mq 5.352,94

da cui:

$$\text{€/mq } (4.557,14 + 5.352,94)/2 = \text{€/mq } \mathbf{4.955,04}$$

Di seguito si riassumono anche le quotazioni indicate dai principali osservatori immobiliari (ALL 8) per le residenze:

- l'**Agenzia Entrate - OMI** (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona semicentrale MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO), codice di zona C12, microzona catastale n. 13, tipologia prevalente abitazioni civili, valori che oscillano per le Abitazioni civili tra €/mq 3.000,00 e €/mq 4.400,00 per le **Abitazioni di tipo economico tra €/mq 2.850,00 e €/mq 4.100,00, da cui il valore medio €/mq 3.475,00.**

- il **Borsino Immobiliare** per la zona semicentrale di MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO), tipologia prevalente abitazioni civili, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia ossia di appartamenti di qualità superiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 3.549,00 e €/mq 5.283,00, per Abitazioni in stabili di 2° fascia ossia di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 2.724,00 e €/mq 3.689,00, per **Abitazioni in stabili di fascia media ossia di appartamenti di qualità nella media di zona valori compresi tra €/mq 3.114,00 e €/mq 4.617,00, di cui il valore medio €/mq 3.865,50.**

Per la determinazione del valore medio di riferimento sono stati confrontati i valori reperiti:

$$\text{€/mq } (4.955,04 + 3.475,00 + 3.865,50) / 3 = \text{€/mq } 4.098,51$$

Da quanto relazionato per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere semicentrale, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza nelle vicinanze di attività commerciali e servizi, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 70 anni) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale molto piccola, piano primo con ascensore, esposizione su due lati, affaccio su cortile interno, assenza di balcone, stato di manutenzione interno ottimo) si ritiene di applicare un coefficiente correttivo globale pari allo 0,95 al più probabile valore di mercato individuato, da cui:

$$\text{€/mq } 4.098,51 \times 0,95 = \text{€/mq } 3.893,58$$

il valore ottenuto è stato moltiplicando per la consistenza dell'immobile, da cui:

$$\text{€/mq } 3.893,58 \times 41,00 = \text{€ } 159.636,78 \text{ mq}$$

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia; al valore così ottenuto devono essere decurtati i costi relativi alla regolarizzazione dell'attuale stato dei luoghi che sono orientativamente indicati in € 5.000, da cui € 154.636,78, oltre alla percentuale di decurtazione pari al 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta da cui:

$$\text{€ } 154.636,78 - 10\% = \text{€ } 139.173,10 \text{ e € } 139.000,00 \text{ in cifra tonda.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Quattro Venti, 31	41,00 mq	3.390,24 €/mq	€ 139.000,00	100,00%	€ 139.000,00
				Valore di stima:	€ 139.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 21/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/11/2024)

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Visura storica e planimetria

N° 4 - RR. II. - Ispezione ipotecaria

N° 5 - Atto di provenienza

N° 6 - Schema planimetrico rilevato

N° 7 – Regolamento di Condominio e quote millesimali

N° 8 - Indagine di mercato

N° 9 - Atto di compravendita 2007

N° 10 – Cessione di proprietà 1973

N° 11 - Atto di compravendita 1980

N° 12 - Atto di compravendita 2004