
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RIVIERABANCA Cred. Coop. di Rimini e Gradara S.C.

contro

*****_*****

N. Gen. Rep. **61/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario
Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

*Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406
con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30
telefono: 0541 641184 cellulare: 3356346518
email: luigi.sorgente@alice.it
pec: luigi.sorgente@archiworldpec.it*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Bene in Comune di Mondaino (RN), Piazza Montebello 2/3 Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, ad uso Casa Protetta per Anziani, Poliambulatorio, Centro Diurno Assistenziale. Disposto su più piani (interrato, terra, primo, secondo, terzo), con terreno circostante, sito nel Comune di Mondaino, Piazza Montebello n.2/3, e precisamente:

- **Piano seminterrato** composto da zona servizi con: vasca, spogliatoio, camera mortuaria, centrale termica, lavanderia, dispensa sala macchine ascensore, poliambulatorio con: ingresso/attesa, n° 2 ambulatori, n°1 spogliatoi, n° 2 w.c. con anti, n°1 w.c., n°1 w.c. per disabili; zona residenza con depositi, ascensore, disimpegno, bagno attrezzato assistito, n° 4 camere, da tre posti letto e n°4 bagni, n°1 locale per servizio personale con bagno.

- **Piano terra** composto da: ingresso principale, portineria, ufficio, ascensore, n°2 bagni di servizio, n° 5 camere da 3 posti letto con bagno; soggiorno con veranda, zona pranzo, cucina, dispensa, vano scala.

- **Piano Primo** composto da: ascensore, vano scala, corridoio, n°3 camere da 2 letti con bagno e terrazzi, n° 2 camere da 1 letto con bagno e balcone, n° 2 bagni di servizio.

- **Piano Secondo** composto da: ascensore, vano scala, corridoio, n° 3 camere da 2 letti con bagno, n° 2 camere da 1 letto con bagno e balcone, n° 2 bagni di servizio.

- **Piano terzo** sottotetto composto da: ascensore, vano scala, corridoio, n° 2 spogliatoi di cui uno con bagno, locale "cura della persona", bagno di servizio, palestra
Corte: zona parcheggio, zona verde, giardino

Terreno agricolo: difficilmente accessibile

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 1.716,75, oltre alla corte scoperta porzione della p.lla 358 di mq. 1653,23, al terreno agricolo della p.lla 383 di mq. 1.925 e alla porzione della p.lla 358 in zona agricola di mq. 361, per complessivi mq. agricoli 2286; con una superficie commerciale di m² 1.811,04 + terreno agricolo.

(calcolato parificando le aliquote di detrazione a quelle delle civili abitazioni).

Come risulta dalle planimetrie catastali depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali (Prot.0094731 del 18.10.2006 n. 1256 RN).

Identificato al **Catasto Fabbricati:**

Intestato: ***** con sede in Mondaino (RN), P.IVA ***** proprietà per 1/1

- Foglio 3, **particella 358**, subalterno 8, Piazza Montebello n. 3, piano S1 – T – 1 – 2 – 3, Categoria D/4,
Rendita €. 7.826,39

- Foglio 3, **particella 358**, subalterno 9, Piazza Montebello n. 2, piano S1, Categoria A/10, Classe 1, consistenza 6 vani,

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Rendita €. 712,71
- Foglio 3, **particella 358**, subalterno 5, Categoria CO,
Rendita €. 712,71

Identificato al **Catasto Terreni**

Intestato: ***** c.f. ***** e ***** c.f. ***** proprietà per la quota di ½ ciascuno

- Foglio 3, **particella 383**, Qualità Seminativo, Classe 2, superficie are 19, cent. 25,
Reddito Dominicale €. 8,45, Reddito Agrario €. 7,95.

Area a valle del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, a destinazione agricola.

ALL. 2

Alla verifica eseguita dal Perito Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea, è stata integrata con ulteriori ispezioni ipotecarie e copia dell'atto notarile di provenienza.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente per la proprietà della Soc. ***** trattandosi di una società.

***** nato il 31.07.1963 a Pesaro (PU), celibe.

Residente a Mondaino in Piazza Montebello n. 3.

***** nata il 20.02.1961 a Mondaino (FO), nubile.

Residente a Mondaino in Piazza Montebello n.3.

ALL.5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Centrale, panoramica a traffico scarso con parcheggi nella piazza Montebello. Il centro del paese dista poche decine di metri.
A Mondaino è possibile scoprire il museo paleontologico, il museo delle ceramiche, la Torre Portaia e la galleria privata di fisarmoniche Galanti.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (scarso), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (scarso), farmacie (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (discreto), ospedali (scarso), palestra (buono), palazzetto dello sport (discreto), piscina (scarso), polizia (scarso), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (Morciano-Cattolica), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (buono), università (Urbino-Rimini), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (scarso).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Montegridolfo, valle del Montefeltro, la riviera Adriatica dista km.15; le attrazioni storiche presenti sono: Montegridolfo, Gradara, Urbino
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini-San Marino (25), autobus/corriere di linea (0,5), autostrada (13,0), stazione ferroviaria (14), porto Cattolica (18,0).

3. STATO DI POSSESSO:



Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

In sede di sopralluogo, eseguito il 09.12.2021, l'immobile è risultato occupato al piano terzo/sottotetto da *****e *****.

In virtù di Contratto di Comodato, del 1 marzo 2021, in cui la Soc. ***** p.iva ***** rappresentata dall'amministratore unico *****, CF. *****, concede in temporaneo comodato la porzione dell'immobile sita al piano terzo. La durata è a tempo indeterminato e l'immobile verrà rilasciato a richiesta del Comodante entro 60 giorni dalla richiesta. Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rimini, il 19 marzo 2021, al n. 1185 serie III.

ALL.5

NOTE: *Il pignoramento immobiliare è del 16.04.2021; trascritto il 03.05.2021, R.P. 4526, RG 6548.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Patti: Nessuno*

4.1.5. *Servitù: Costituzione di diritti reali*

Gravante sulla particella 358 del Catasto Terreni.

Servitù di attraversamento di collettore, di cui all'atto autenticato nelle firme del notaio Luigi Ortolani di Riccione, in data 17 marzo 2008, rep. n. 95629/14511, trascritto a Rimini il 21 marzo 2008, RG 4636 RP 2898;

a favore di: Hera S.P.A., C.F. 04245520376 con sede in Bologna;

contro: Soc. ***** con sede in Mondaino

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. *Iscrizioni:*

• Ipoteca Giudiziale

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 10.01.2001 rep. 17/2001, a favore di ROLO BANCA 1473 SPA, con sede in Bologna c.f. 00303060370

(*domicilio ipotecario Rolo Banca C.so D'Augusto Rimini*), contro:

1) *****, c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.III 358, sub. 1, sub. 2, sub. 3,

- C.T. Fg. 3, P.III 382, terreno;

2) ***** c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.III 383, mq. 1925.

3) ***** c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.III 383, mq. 1925.

Iscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 11.01.2001, RG 406, **RP 77.**

importo ipoteca: Lire 350.000.000 - € 180.759,91

importo capitale: Lire 264.197.190 - € 136.446,46

• Ipoteca Giudiziale

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 17.01.2001 rep. 32/2000, a favore di BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOC.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

COOP. A RL., con sede in Rimini c.f. 00150670404
(domicilio ipotecario via Flaminia 171 Avv De Sio Sergio, Rimini), contro:

1) IMMOBILIARE S.R.L., c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.lla 358, sub. 1, sub. 2, sub. 3,

- C.T. Fg. 3, P.lla 382, terreno;

2) *****c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

3) *****c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

Iscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 18.01.2001, RG 632, **RP 136.**

importo ipoteca: Lire 400.000.000 - € 206.582,76

importo capitale: Lire 310.540.498 - € 160.380,78

• Ipoteca Giudiziale

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 17.01.2001 rep.

31/2000, a favore di BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOC.

COOP. A RL., con sede in Rimini c.f. 00150670404

(domicilio ipotecario via Flaminia 171 Avv De Sio Sergio, Rimini), contro:

1) *****, c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.lla 358, sub. 1, sub. 2, sub. 3,

- C.T. Fg. 3, P.lla 382, terreno;

2) *****c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

3) *****c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

Iscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 18.01.2001, RG 632, **RP 137.**

importo ipoteca: Lire 120.000.000 - € 61.974,82

importo capitale: Lire 71.918.632 - € 37.142,87

• Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore della Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. Coop. A RL, con sede in Rimini (RN), C.F. 00150670404 (domicilio ipotecario eletto in via Garibaldi 147 Rimini) contro:

1) *****, c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.lla 358, sub. 6, sub. 7, sub. 5,

- C.T. Fg. 3, P.lla 382, terreno;

2) *****c.f. *****;

Quota di 1/2

3) *****c.f. *****

Usufrutto

Quota 1/1

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

4) *****c.f. *****;

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

Iscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 08.08.2002, RG 11383, **RP 2696.**

importo ipoteca: €. 1.034.000,00.

importo capitale: €. 517.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

---Annotazione del 10.07.2009, RP 230, RG 12104, modifica durata del mutuo: restituzione entro il 5 agosto 2022 ---

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito a favore della **Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. Coop. A RL**, con sede in Rimini (RN), C.F. 00150670404 (*domicilio ipotecario eletto in via Garibaldi 147 Rimini*) contro:

1) *****, c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.lla 358, sub. 6, sub. 7, sub. 5,

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

2) *****, c.f. *****,

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

3) *****, c.f. *****,

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383, mq. 1925.

Inscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 17.03.2004, RG 3613, **RP 912**.

importo ipoteca: €. 500.000,00.

importo capitale: €. 250.000,00.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della Credito a favore della **Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. Coop.**, con sede in Rimini (RN), C.F. 00150670404 (*domicilio ipotecario eletto in via Garibaldi 147 Rimini*) contro:

1) *****, c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.lla 358, sub. 8, sub. 9, sub. 5,

- C.T. Fg. 3, P.lla 383;

2) *****, c.f. *****,

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383.

3) *****, c.f. *****,

Quota di 1/2

- C.T. Fg. 3, p.lla 383.

Inscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 16.07.2007, RG 12151, **RP 2945**.

importo ipoteca: €. 600.000,00.

importo capitale: €. 300.000,00.

---Annotazione del 13.07.2009, **RP 2316**, RG 12199, modifica durata del mutuo: restituzione entro il 5 luglio 2027---

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della **Banca di Rimini Credito Cooperativo Sooc. Coop.**, con sede in Rimini (RN), C.F. 00150670404 (*domicilio ipotecario eletto in via Garibaldi 147 Rimini*) contro:

1) *****, c.f. *****,

Quota di 1/1

- C.F. Fg. 3, P.lla 358, sub. 8, sub. 9, sub. 5,

Inscr. all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 12.08.2010, RG 13336, **RP 3143**.

importo ipoteca: €. 1.200.000,00.

importo capitale: €. 600.000,00.

Ordinanza di sequestro conservativo penale trascritto a Rimini in data 16.07.2007, art. 6969, a favore P.M. della Procura della Repubblica del Tribunale di Rimini a carico di *****e *****, sulla p.lla distinta al C.T. n. 383.

-Annotamento di revocazione del 9.10.2007, R.P. 3409.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Rimini del 16.04.2021, rep. 1214/2021, C.F. 910 019 80407, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rimini al R.G. 6548, **R.P. 4526**, del 03.05.2021.

A favore:

RIVIERABANCA Credito Cooperativo di Rimini e Gradara SC, con sede in Gradara (PU) C.F. 04241950403;

contro:

- *****, nato a Pesaro (PS) il 31.07.1963, c.f. *****, Proprietà per ½;

- *****, nata a Mondaino il 20.02.1961, c.f. *****, Proprietà per ½;

Gravante sui beni: Catasto Terreni, Fg 3, p.lla 383

- **Soc. *******, con sede in Mondaino, C.F. *****, proprietà per 1/1;

Gravante sui beni: Catasto Fabbricati, Fg. 3, P.lla 358, subalterni 9 – 8 – 5.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2.5 Interventuti: **Nessuno**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.962,59 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005 (min 200,00)	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca giudiziale R.P. 77	€ 180.759,91	€ 903,80	€ 94,00	€ 997,80
Ipoteca giudiziale R.P. 136	€ 206.582,76	€ 1.032,91	€ 94,00	€ 1.126,91
Ipoteca giudiziale R.P. 137	€ 61.974,82	€ 309,88	€ 94,00	€ 403,88
Ipoteca volontaria R.P. 2696	€ 1.034.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria R.P. 912	€ 500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria R.P. 2945	€ 600.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria R.P. 3143	€ 1.200.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento R.P. 4526	-		€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 2.962,59

Si precisa che gli importi indicati in tabella, e riferiti a diritti e imposte, sono presunti e puramente indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 14.01.2022.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 15 settembre 2021, non sono emerse difformità rilevanti.

Al piano seminterrato si è riscontrata la presenza di una copertura esterna, di collegamento tra i due corpi di fabbrica, realizzata con struttura in metallo e copertura in plexiglass; rimarrà da verificarne la legittimità trattandosi comunque di un'opera leggera priva rilevanza, in alternativa andrà demolita con costi esigui a carico dell'aggiudicatario.

Nelle rappresentazioni grafiche del piano terzo, non è possibile determinare con esattezza la presenza e la consistenza della vetrata nella sala adibita a palestra. Una porzione di questa oggi risulta tamponata con materiale leggero, all'interno del volume. Il posizionamento dei pilastri che sorreggono la copertura risulta leggermente difforme dagli elaborati grafici architettonici.

Sono emerse alcune lievi difformità sulle quote rientranti nelle tolleranze, ai sensi della legge regionale Emilia Romagna n. 12/2017 e n. 24/2017, e succ., in quanto *tolleranze esecutive di cantiere* di trascurabile rilevanza da parte del legislatore.

Si precisa che:

- *le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico;*
- *rimane onere della parte interessata all'acquisto e/o all'aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;*
- *la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intera proprietà immobiliare, terreno impraticabile e coperture esterne.*

4.3.2. Conformità catastale:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ---

6. A.P.E. (Attestazione della Prestazione Energetica):

L'immobile non risulta dotato di A.P.E.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far redigere detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad €. **1.200,00** oltre ad oneri di Legge.

Il sottoscritto stimatore richiederà all'III.mo G.E. in sede di udienza, l'autorizzazione per eseguire la suddetta pratica

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

P.lla 358 (derivata dalla fusione delle p.lle 358 e 382)

Dal 23.12.1997 all'attualità;

*****, con sede in Mondaino;

Proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio Luciano Buonanno di Gabicce Mare di Pesaro rep. 175109, trascritto a Rimini il 17.01.1998 al R.P. 386 R.G. 477; venditore *****.

Beni distinti al Fg. 3 p.lla 358 sub. 1, sub. 2, sub. 3.

P.lla 382 (unita alla p.lla 358)

Dal 03.06.1999 all'attualità;

*****, con sede in Mondaino;

Proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio Luciano Buonanno di Gabicce Mare rep. 188037, trascritto a Rimini il 25.06.1999 al R.P. 4627;

P.lla 383

Dal 15.09.2003 all'attualità;

*****nato a Pesaro il 31.07.1963 e *****nata a Mondaino il 20.02.1961,

piena proprietà ½ ciascuno, in virtù dell'avvenuto decesso di *****, proprietario del solo **usufrutto**.

Dal 03.06.1999 al 15.09.2003

*****nato a Pesaro il 31.07.1963 e *****nata a Mondaino il 20.02.1961,

Nuda proprietà per ½ ciascuno; in forza di atto di compravendita del notaio Luciano Buonanno Gabicce Mare di Pesaro rep. 188035/11.266, trascritto a Rimini il 25.06.1999 al R.P. 4626; venditore *****;

Trascrizione in rettifica alla nota del 31.07.2002, R.P. 7200.

Dal 31.07.1971 al 03.06.1999

*****, nato a Mondaino il 06.02.1925.

Proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio Enrico Zaccarelli di Pesaro del 31.07.1971, rep. 130325/9139; reg. a Pesaro il 20.08.1971, R.P.1161; trascritto a Forlì il 28.09.1971, R.P.1248;

Trascrizione in rettifica dell'8.10.1971 R.P. 1249

ALL.5

8. PRATICHE EDILIZIE:

- **Autorizzazione a Costruire** del 29 dicembre 1968.

- **Abitabilità** del 2 maggio 1973

- **Concessione Edilizia** del 29.11.1994 n. 203, prot. 5858, per trasformazione in albergo per anziani;

- **D.I.A. del 20.05.1996 n. 7/a.**

- **D.I.A. del 04.11.1997 n. 24.**

- **D.I.A. del 23.02.1999 n. 63.**

- **D.I.A. del 01.06.2000 n. 88**

- **Certificato di Conformità Urbanistica e Agibilità**, del 15.04.2000, domanda del 29.03.199, prot. 1812.

Agibilità sull'immobile distinto al fg.3 mappale 358, sub. 6, Piani S1 - T - 1 - 2 - 3; cat. D/2.

Via Montebello n. 3-4; a nome *****, nato a Mondaino il 06.02.1925, Amministratore Unico della Società "*****".

Destinazione d'uso: Casa albergo per anziani, poliambulatorio, centro diurno assistenziale.

- **Cert. Sismica** n. 13243, autorizz. 7515, del 20.12.1995;

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

- Conformità **pratica sismica** n. 11187 prot. gen. 9058, del 27.08.1996
- **Cert. AUSL** prot. 66797 del 09.08.1999;
- Certificazione di Rispetto della **L.104/92**, del 25.03.1999;
- Conformità **impianto elettrico** L.46/90, del 20.03.1996, Verifica di **messa a terra** del 20.07.2018;
- Conformità **impianto Gas**, del 25.03.1999;
- Conformità **ascensore** del 03.06.1996, Verbale verifica AUSL del 07.02.2018;
- Conformità **servizi igienici**, DPR 384/78, del 14.07.1997
- Conformità impianto **termo-sanitario**, del 31.07.1995
- Impianto di **riscaldamento**, verifica AUSL del 12.12.2014
- **CPI**: richiesta rinnovo del 17.07.2018, prot. **VV.F.** 8458 del 17.07.2018 – CPI rinnovato fino al 27.08.2023.

ALL. 4

8.1 Certificato di Destinazione Urbanistica

Rilasciato il 12.01.2022 dal Comune di Mondaino, area tecnica.

Terreno distinto al Fg. 3 **mappale 383**

nel P.R.G. vigente risulta in **zona territoriale omogenea E agricola**.

Con le prescrizioni di cui alle N.T.A. art. 15.

Non è soggetta al vincolo di cui ai commi 1, 2, 3, 4, art.30 del D.P.R. 380/2001.

ALL.4

Destinazione Urbanistica:

Nel P.R.G. adottato con Delibera n. 6 del 09.03.1999 integrata con Delibera n.57 del 30.11.2000 l'immobile che insiste sulla porzione della p.lla catastale n. 358 è così individuato:

Zone Territoriali omogenee "B"

Sottozona "B1": comprendono le parti del territorio urbanizzato che si approssimano al carico urbanistico massimo individuato dal piano.

Per gli edifici esistenti con destinazione sanitaria e/o socio-assistenziale, contrassegnati in cartografia con lettera A, anche di tipo privato è consentito un aumento "una Tantum" per la realizzazione di spazi idonei a soddisfare le esigenze di funzionalità indicate dalla legislazione regionale vigente in materia e per una quantità massima del 30% della superficie esistente.

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, ad uso Casa Protetta per Anziani, Poliambulatorio, Centro Diurno Assistenziale. Disposto su più piani (interrato, terra, primo, secondo, terzo), con terreno circostante, sito nel Comune di Mondaino, Piazza Montebello n.2/3, e precisamente:

- **Piano seminterrato** composto da zona servizi zona residenza
- **Piano terra** composto da: zona servizi zona residenza
- **Piano Primo** composto da: zona residenza
- **Piano Secondo** composto da: zona residenza
- **Piano terzo** sottotetto composto da: zona servizi zona residenza
- **Corte**: zona parcheggio, zona verde, giardino
- **Terreno agricolo**: difficilmente accessibile

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 1.716,75, oltre alla corte scoperta porzione della p.lla 358 di mq. 1.653,23, al terreno agricolo della p.lla 383 di mq. 1.925 e alla porzione della p.lla 358 in zona agricola di mq. 361, per complessivi mq. agricoli 2.286; con una superficie commerciale di m² 1.811,04+ terreno agricolo.

(calcolato parificando le aliquote di detrazione a quelle delle civili abitazioni).

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE

	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato	397,00	m. 3,85-3,35	W-N-E	buone
Piano terra	486,70	m.3,00-3,00	N-E-S-W	buone
Piano Primo	137,00	m. 3,00	N-E-S-W	Buone
Piano secondo	135,20	m. 3,00	N-E-S-W	Buone
Piano terzo sottotetto	140,60	m. 2,30-3,10	N-E-S-W	discrete
TOTALE SUP. NETTA	1.296,50			

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano seminterrato	Fabbricato	512,45	1	512,45
	Vano tecnico	21,73	0,3	7,24
	Corte	2.453	0,05	122,65
Piano terra	Fabbricato	525,77	1	525,77
	Balconi	37,15	0,5	18,57
	Vano ascensore	9,31	0,5	4,65
Piano primo	Fabbricato	161,35	1	161,35
	Balconi	11,91	0,5	5,95
	Terrazzo	55,83	1/3	18,61
	Vano ascensore	9,31	0,5	4,65
Piano secondo	Fabbricato	161,35	1	161,35
	Balconi	32,26	0,5	16,13
	Vano ascensore	9,31	0,5	4,65
Piano terzo sottotetto	Fabbricato	159,71	1	159,71
	Vano ascensore	9,31	0,5	4,65
TOT. SUP. REALE LORDA		Mq 1.716,75		
		Corte mq. 1.653,23	0,05	82,66
TOT. SUP. COMMERCIALE				Mq. 1.811,04
Terreno agricolo		Mq. 2.286,00 x € 2,00		€ 4.522,00

Documentazione fotografica ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi/cordoli: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: buone.
Copertura: porzione del fabbricato rivolto a Nord/Est, tipologia: tetto a 4 acque, materiale: laterizio, condizioni: discrete;
porzione del fabbricato rivolta a Sud/Est, tetto monofalda, materiale: non rilevabile, condizioni: discrete;
porzione del fabbricato rivolto a Nord/Est, tetto non rilevabile;
tetto del vano ascensore, tipologia: in piano, condizioni: buone, materiale: non rilevabile
Scala: in c.a. e laterizio.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:** Pedonale-tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: apertura elettrica, condizioni: buone.
Carrabile-tipologia: ad ante, materiale: ferro, accessori: apertura elettromeccanica, condizioni: buone
- Infissi esterni:** tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale: p.v.c., condizioni: buone.
NOTE: in alcuni ambienti sono presenti particolari infissi non apribili, per ragioni di sicurezza.
- Infissi interni:** tipologia: battente e scorrevoli, materiale: legno, legno e vetro, condizioni buone.
Porte tagliafuoco con maniglioni antipanico.
- Pareti esterne:** materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
Vano ascensore pannellato a specchio.
- Pavim. Esterna:** Piano seminterrato: materiale: elementi in mattoni tipo autobloccanti, condizioni: buone; ingresso piano terra: tipo cotto;
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina: cm. 200, bagni: oltre cm. 220; piscina: piastrelle di mosaico vetroso; ambulatori: ceramica oltre cm. 220; condizioni: buone.
- Portone di ingresso:** tipologia: tipo apertura scorrevole, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

- Antenna:** tipologia: terrestre, condizioni: non verificabile, conformità: non fornita certificazione.
- Antifurto:** assente.
- Condizionamento:** presente in quasi tutti i locali; condizioni: non verificabile, conformità: non fornita certificazione.
- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta SGR, rete di distribuzione: rame, condizioni: buone, conformità: sì.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sì.
- Energia solare:** assente.
- Fognatura:** rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: sì.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta HERA, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: sì.
- Telefonico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Termico:** tipologia: autonomo, caldaia installata nel locale "centrale termica" al piano seminterrato, distribuzione: rame, diffusori: radiatori in acciaio/ghisa, conformità: sì.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Non si può ignorare che per la stima di un immobile particolare con una destinazione del tutto speciale di carattere socio-sanitario, il bene debba rientrare nei parametri di una azienda, per la cui valutazione si dovrebbero analizzare i bilanci ed i contratti degli ultimi anni.

Non essendo uno dei quesiti posti allo stimatore ci si atterrà alla valutazione del solo edificio.

La stima dell'immobile ha tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta.

Per la scelta del metodo di stima più idoneo si sono valutati tre procedimenti di stima:

Metodo sintetico comparativo;

Metodo del costo di ricostruzione;

Metodo della Capitalizzazione finanziaria.

Il Metodo Comparativo, è applicabile comparando il bene oggetto di stima con altri immobili simili, che siano stati oggetto di compravendite in tempi relativamente recenti. Lo stimatore ha compiuto un'ampia analisi di immobili simili al bene in oggetto ricercando immobili aventi caratteristiche compatibili per poterne ricavare valori comparabili, necessari per poter giungere al valore di mercato del bene che concettualmente rappresenta il più probabile incontro della domanda e dell'offerta, quindi un'entità oggettiva in quanto espressione degli interessi degli investitori e dei risparmiatori.

Purtroppo il panorama immobiliare del settore è scarso e difficilmente reperibili sono i dati commerciali che riguardano immobili adibiti a "case per anziani"; spesso trattasi di immobili non comparabili senza i dovuti adeguamenti trattandosi di aree regionali molto diverse tra loro, immobili tipologicamente diversi in posizioni contrastanti, si passa infatti da fabbricati in piena campagna distanti dai centri abitati ad immobili ricavati nei centri storici in fabbricati storici. Nell'indagine è stato esaminato anche un sito specializzato nella promozione delle Case di Riposo ed RSA in vendita a livello nazionale, dove sono presenti numerose offerte di vendita ma con scarsi elementi utilizzabili per la comparazione.

Il Metodo del Costo di ricostruzione, benchè normalmente lo si ritenga applicabile in immobili simili, oggi visto l'esiguo valore del terreno edificabile nel comune di Mondaino e visto l'aumento dei costi di costruzione, (in virtù anche delle agevolazioni fiscali del momento cd. "eco-sismabonus 110%", che hanno causato un aumento del costo dei materiali), non lo si ritiene applicabile.

Sinteticamente si può partire ad analizzare la possibilità di una trasformazione di carattere urbanistico-edilizia con il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, verso un utilizzo come civile abitazione.

I costi necessari per una trasformazione non saranno inferiori a **€ 700,00/mq.**, per un costo totale previsto di circa **€ 854.000,00**.

Il valore attuale degli immobili con destinazione abitativa nel comune di Mondaino è di circa € 1.200÷1.600/mq.

Dalla ristrutturazione si possono ricavare circa 1.220,00 mq di superficie commerciabile, va infatti detratta, dalla superficie attuale, la superficie da destinarsi alle parti comuni (scale, corridoi, ingressi, vano ascensore).

Con un prezzo di vendita di € 1.600,00/mq si ottiene un ricavo di € 1.952.000,00.

Il valore dell'immobile allo stato attuale sarà $V = R - Cr$ **V = € 1.098.000,00.**

Capitalizzazione Finanziaria.

Il metodo di stima che si ritiene più appropriato è il criterio di stima che permette di effettuare una valorizzazione vista la presenza di altri valori come il **valore di uso** e il **valore di investimento**.

L'ipotesi su cui si basa è che **"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"**, e questo valore equivale alla somma attuale dei

redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Secondo i procedimenti di stima per capitalizzazione del reddito, che si basano sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso del saggio di sconto, si ritiene più pertinente il procedimento della **capitalizzazione finanziaria** (*yield capitalization*) nella stima del valore del bene.

La Capitalizzazione del reddito generato dal bene dal momento dell'acquisto al momento della sua rivendita (nove anni), prevedendo fin da oggi il suo valore di rivendita.

Alcuni parametri che consentono il raggiungimento del Valore del bene qui si riassumono e si precisa che i dati economici, necessari per la stima, sono stati ricavati dalle indagini sulle strutture esistenti in zona:

Rette mensili applicabili ai residenti, retta quotidiana variabile tra 85 e 95 euro; retta mensile di strutture prossime a Mondaino, media €. **90,00/giornaliere**, differenziata per camere singole, doppie o triple.

(I valori sono stati ricavati dalle offerte in zona di strutture simili).

Costi aziendali calcolati percentualmente sui ricavi, prevedendo un utilizzo della struttura pari del 80%.

Utile di esercizio, stimato fra il 12 e il 15%.

Utilizzo minimo della struttura per 9 anni.

Saggio annuo di indicizzazione del reddito pari al 1%.

Saggio annuo indicizzazione dei costi pari al 1,5%.

Costo di gestione variabile tra 75-80% del ricavo (al netto del canone di locazione).

Utile della gestione variabile dal 10 al 15% dei costi (al lordo del canone di locazione).

Tassazione, spese e costi sulla rendita immobiliare: dal 45 al 35%.

Saggio di capitalizzazione netto 3,50 %.

Saggio annuo di rivalutazione dell'immobile 0,0% (in base all'attuale andamento del mercato immobiliare il saggio potrebbe subire anche una valutazione negativa ma trattandosi di un immobile con utilizzo specifico rivolto ad un mercato, quello della residenza per anziani, sicuramente in espansione visto l'attuale andamento demografico della società si opta di non attribuire un valore negativo) (d)

Disponibilità di posti letto p.l. n. 40.

Ricavo lordo annuo €. 1.314.000,00

Riduzione per occupazione parziale dei p.l dell'80% = €. 1.051.200,00

Incidenza dei costi sul ricavo lordo pari al 75 % = €. 788.400,00

Utile lordo comprensivo della gestione e della proprietà della struttura €. 262.800,00.

Canone di locazione (reddito lordo della proprietà immobiliare),

canone di locazione sostenibile lordo €. 126.000,00/annui (R)

V	valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	
R	Canone lordo locazione sostenibile	126.000,00
C	costo di esercizio annuo variabile (costo del 1° anno x la proprietà)	41.580,00
n	periodo disponibilità (9 anni minimo)	9
d	saggio di svalutazione/rivalutazione annuo con $(d < i)$	0,0 %
h	saggio di variazione annua del costo di esercizio (con $h < i$)	1,5 %
g	saggio di variazione annuo del reddito (con $g < i$)	1 %
i	saggio di capitalizzazione annuo netto, nel metodo della capitalizzazione finanziaria	3,50 %

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO
 TABELLE PER CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA CON Y Formulas

Saggio capitalizz. lordo (I_l)	5,23%
Saggio capitalizz. netto (I_o)	3,50%
Saggio di mercato (d)	0,00%
Saggio ricavi (I_r)	1,00%
Saggio costi (I_c)	1,50%
Saggio capitaliz. finanz. (I_y)	3,50%
Durata flusso di cassa (anni)	9

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + I_y)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 + d}{1 + I_y} \right)^n}$$

affitto annuo €.	€ 126.000,00
------------------	--------------

Bilancio immobiliare annuo			
Entrate		Uscite	
Affitto	€ 126.000,00	Ammortamento	€ 1.260,00 1%
		Manutenzione	€ 2.520,00 2%
		Assicurazione	€ 1.260,00 1%
		Amministrazione	€ 2.520,00 2%
		Imposte	€ 28.980,00 23%
		Sfitto ecc.	€ 5.040,00 4%
TOTALI	€ 126.000,00	TOTALI	€ 41.580,00 33%
	€ 84.420,00	Affitto netto	

Flusso di cassa				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 126.000,00	€ 41.580,00	€ 84.420,00	€ 81.561,99
2	€ 127.260,00	€ 42.203,70	€ 85.056,30	€ 79.394,68
3	€ 128.532,60	€ 42.836,76	€ 85.695,84	€ 77.283,56
4	€ 129.817,93	€ 43.479,31	€ 86.338,62	€ 75.227,20
5	€ 131.116,11	€ 44.131,50	€ 86.984,61	€ 73.224,20
6	€ 132.427,27	€ 44.793,47	€ 87.633,80	€ 71.273,21
7	€ 133.751,54	€ 45.465,37	€ 88.286,17	€ 69.372,89
8	€ 135.089,05	€ 46.147,35	€ 88.941,70	€ 67.521,96
9	€ 136.439,94	€ 46.839,56	€ 89.600,38	€ 65.719,14
			TOTALE	€ 660.578,82

VALORE DI MERCATO	€ 2.478.435,49
ed in cifra tonda	€ 2.478.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO (libero)	
superficie commerciale (SEL) mq.	1811,04
valore unitario al mq.	€ 1.368,52

N.B.= piccole differenze con i dati espressi in relazione sono dovute all'arrotondamento.

Il valore dell'immobile risulta di € 2.478.000,00

9.2. Fonti di informazione

Eseguita anche un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; per immobili nel Comune di Mondaino sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2021, da € 1.100,00 a € 1.550,00 al m² (abitazioni civili - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2021, non sono presenti valori per uffici, si riportano i dati riferiti alle sole abitazioni:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
 Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

buono stato da € 1.200,00 a € 1.500,00 al m² ;
nuovo da € 1.200,00 a € 1.600,00 al m²

per cui si ritiene, che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili destinati a civile abitazione nell'ipotesi di una ristrutturazione totale sia di € 1.600,00/m².

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Residenza per anziani	Mq. 1.811,04	1	Mq.1.811,04
Complesso edilizio per civile abitazione	Mq. 1.811,04	Detratti spazi comuni	Mq. 1.220,00
Terreno agricolo	Mq. 2.286	€2,00/mq	

9.3. Valutazione corpi

A. Immobile Casa per Anziani con terreno

Stima con metodo della capitalizzazione finanziaria:

Il calcolo del valore è effettuato in base alla capitalizzazione del reddito generato dall'immobile, attraverso la costruzione della serie dei redditi da esso generati dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di rivendita finale.

Trattasi di una simulazione di un potenziale investimento immobiliare nel suo completo ciclo. Prendendo in esame il momento dell'acquisto e quello della sua rivendita, in uno spazio temporale prefissato minimo di 9 anni, epoca in cui è sarà possibile generare un potenziale guadagno o perdita.

Valorizzazione dell'immobile con il procedimento della Capitalizzazione Finanziaria (Yield Capitalization)

TOTALE	€ 2.478.000,00
- Valore corpo:	€ 2.478.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.478.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 2.478.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Casa per anziani	Camere n. 18 Posti letto n. 40	€ 2.478.000,00	€2.478.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: €2.478.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 247.800,00

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo base d'asta, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
in cifra tonda:

€ 2.230.200,00
€ 2.230.000,00



Riccione, 11 febbraio 2022

La presente relazione si compone di 17 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Documentazione ipotecaria
- 4 – Documentazione urbanistica/edilizia
- 5 – Documentazione varia



il perito
Dr. Arch. Luigi Sorgente



Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente