

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. MARCO PIOVANO

Procedimento num.:	31/2021 R.G. E.I.
DEBITORE	
CREDITORE PROCEDENTE	

PERIZIA DELL'ESPERTO
Ex art. 568 c.p.c.

Tivoli, 29/04/2024

L'Esperto Tecnico
ARCHITETTO SIMONA DIANA



SOMMARIO:

QUESITO	3
OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	10
RISPOSTA AI QUESITI	12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	13
DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE	17
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17
TABELLA PARAMETRICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	18
BARRIERE ARCHITETTONICHE	19
ISPEZIONE IPOTECARIA	20
ONERI CONDOMINIALI	20
VINCOLI STORICO ARTISTICI AMBIENTALI ARCHEOLOGICI	20
DATI URBANISTICI	24
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	25
CRITERI DI STIMA PER I TERRENI EDIFICABILI	27
VALUTAZIONE LOTTO 1 – COMPARTO EDIFICATORIO C/D	28
VALUTAZIONE LOTTO 2 – COMPARTO EDIFICATORIO C/G	29
VALUTAZIONE LOTTO 3	30
RIDUZIONE DEL 10% VALORE DI MERCATO	31
RIEPILOGO DEI DATI	31
ELENCO DEGLI ALLEGATI	33



PERIZIA DELL'ESPERTO

Ex art. 568 c.p.c.

IL SOTTOSCRITTO	ARCHITETTO SIMONA DIANA
ISCRITTO	All'Albo degli Architetti di Roma e Provincia
CON IL NUMERO NATO A	11830
IL RESIDENTE IN	
C.F.	
NUM. DI TELEFONO	
IN QUALITA'	DI ESPERTO STIMATORE
PER INCARICO RICEVUTO	TRIBUNALE DI TIVOLI – ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE	DOTT. MARCO PIOVANO
IN DATA	29/07/2021
DATA UDIENZA COMPARIZIONE DELLE PARTI	24/05/2024

Relaziona circa l'incarico affidato.

Quesito

Il quesito posto dal GIUDICE è il seguente:

1. Provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con



specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- Indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato nel detto periodo, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) Per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;



- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;
- f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

4. Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
5. Verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicitaria;
6. Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

7. Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare



precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);

8. Verificare, con controllo presso l’Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
9. Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;
 - b. la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d’ora l’esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell’Agenzia del Territorio, dell’Agenzia delle Entrate o dell’amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l’esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato, nonché l’estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

10. Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti, rispondendo specificamente e separatamente a ciascuno dei quesiti di seguito illustrati:

a) identificazione del bene, comprensiva dell’ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l’indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare:

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio) – “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con 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: - indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) al fine di attestare l’appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell’art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all’esito di apposite ricerche:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;

- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;

- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo



apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita o alle risultanze delle visure catastali;

h) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

i) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia. l) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;

m) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;



- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima; in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

11. Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

12. Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via **telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata**, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico; In particolare, si onera l'esperto di depositare unitamente alla perizia di stima, quali allegati della stessa, ogni documento utilizzato per le verifiche oggetto di incarico e in ogni caso il titolo di provenienza della parte eseguita, l'estratto dell'atto di matrimonio della parte eseguita ove si tratti di persona fisica, le visure storiche catastali di ciascuno dei beni pignorati, le ispezioni ipotecarie aggiornate di ciascuno dei beni pignorati, la documentazione urbanistica ed edilizia utilizzata per le relative valutazioni inerenti al compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area, ecc.).

13. Entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;



14. Nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
15. Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
16. Partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Operazioni svolte dal C.T.U.

La consulenza tecnica è stata svolta da luglio 2021 a aprile 2024. Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice è stato necessario un sopralluogo in data 28/09/2021, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Maurizio Scattone, andato a buon fine. Durante il suddetto sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare;

Inoltre:

- Sono stati acquisiti i certificati dal Comune di Galliciano nel Lazio (Cfr. Allegato n. 1);
- È stata acquisita documentazione tecnico-amministrativa presso il Comune di Galliciano nel Lazio (Cfr. Allegato n. 2);
- Sono state acquisite la documentazione catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle entrate in via telematica (Cfr. Allegato n. 3 -4);
- **In data 05/08/2021** era formalmente incaricata quale perito stimatore nella procedura in epigrafe. La data dell'udienza di vendita è fissata dal Giudice in data 25/05/2022;
- **In data 28/09/2021** eseguiva un sopralluogo sulle aree su descritte con il Custode giudiziario Dott. Avv. Maurizio Scattone, sui luoghi non era presente il debitore esecutato. È stata eseguita documentazione fotografica dei luoghi;
- **In data 07/12/2021**, previo accordo telefonico con il personale del Comune di Galliciano, la scrivente faceva richiesta di accesso agli atti, in relazione agli immobili descritti;
- **In data 10 gennaio 2022** si doveva svolgere il primo incontro presso gli Uffici del Comune poi



rinvio dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico;

- **In data 14 febbraio 2022** si recava presso il Comune di Galliciano per acquisire la documentazione richiesta. Attraverso il colloquio con il Dirigente dell'Ufficio tecnico apprendeva che, i terreni della Cordelia erano stati acquisiti in diritto di superficie per la realizzazione Comparti urbanistici di P.E.E.P. (acronimo di Piano Edilizia Economica Popolare), e per questo motivo la stessa aveva stipulato con il Comune di Galliciano una convenzione che imponeva preliminarmente la realizzazione di opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (opere non realizzate) - La suddetta convenzione aveva una validità di dieci anni dalla stipula – dal 28/09/2009 al 28/09/2019 ed attualmente è scaduta. La scrivente stante la situazione relazionata dal Dirigente chiedeva una relazione esplicativa sullo stato della convenzione e sugli obblighi dei concessionari e sul diritto di proprietà dei terreni allo stato attuale. Il Dirigente dell'ufficio tecnico chiedeva di formulare una richiesta specifica.
- **In data 3 marzo 2022** la scrivente inoltrava una ulteriore mail PEC con le specifiche richieste per la formulazione da Parte del Dirigente di una Relazione esplicativa da inoltrare al Giudice dell'esecuzione per valutare la procedibilità dell'esecuzione immobiliare.
- **In data 29 marzo 2022** con prot. n. 4292/2022, il Dirigente del Comune di Galliciano invia alla scrivente la documentazione richiesta, ad esclusione della convenzione che doveva essere ritirata in forma cartacea presso il Comune di Galliciano.
- **In data 5 aprile 2022** si recava presso la sede del Comune di Galliciano per acquisire la convenzione e concordare l'acquisizione di nuova documentazione, poiché dalla documentazione inoltrata non viene chiarito in modo esaustivo il diritto di proprietà attuale delle aree, stante la scadenza della convenzione urbanistica. Difatti ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 (legge citata nella convenzione) al comma f) si legge "le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie";
- **In data 5 aprile 2022** la scrivente chiede una proroga di 60 giorni al Giudice Medaglia, che l'accorda in data 07/04/2021 e differisce l'udienza in data 27/10/2022;
- **In data 3 maggio 2022** la scrivente inoltra al Giudice Medaglia una Relazione Preliminare ponendo al Giudice alcuni quesiti sulla procedibilità della procedura;
- **In data 10 maggio 2022** il Giudice Medaglia disponeva "ogni valutazione all'udienza calendarizzata" in data 27/10/2022;
- **In data 21 giugno 2022** la scrivente non avendo avuto contezza della disposizione del Giudice del 10 maggio, inoltra la richiesta di proroga di 60 gg, richiesta di fatto non utile poiché il Giudice a seguito dell'invio della Relazione Preliminare, aveva disposto "ogni valutazione all'udienza calendarizzata";



- In data **18/07/2022**, il Giudice Dott. Valerio Medaglia viene sostituito dal Giudice Dott.ssa Caterina Liberati;
- In data **25 ottobre 2022** la scrivente comunica un legittimo impedimento all'udienza del 27/10/2022, poiché affetta da Covid. Il Giudice Caterina Liberati, rinvia l'udienza al 31/03/2023, concedendo una proroga, ormai scaduta, ma sostanzialmente inutile poiché nell'udienza calendarizzata andava discussa la Relazione preliminare inviata dalla scrivente in data 3 maggio 2022.
- In data **30/03/2023** il Giudice Liberati revoca l'incarico alla scrivente "considerato che ad oggi, alcuna perizia non risulta essere stata depositata dal CTU, né alcuna motivata e documentata istanza di proroga; revoca l'incarico...."
- In data **17/10/2023**, Il Giudice Dott.ssa Caterina Liberati viene sostituita dal Giudice Dott. Marco Piovano;
- In data **17/11/2023** nell'udienza per la nomina di un nuovo CTU in sostituzione di quello revocato il Giudice Dott. Marco Piovano. Il Giudice preso atto dei chiarimenti forniti dal CTU revocato, revoca l'ordinanza del 30/03/30 e dispone la prosecuzione delle attività da parte dell'ausiliaria revocata;

Risposta ai quesiti

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare: Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data dell'usufruttuario del vitalizio) "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Indicazione del diritto pignorato

Il diritto pignorato si riferisce a terreni edificabili (particelle) poste all'interno di un comparto e comparti edificatori di P.E.E.P – località COLONNELLE I. 167/62 e L. 865/71 – zona C/2 approvato nell'ambito della Variante generale al P.R.G. con Delibera di G.R. Lazio n. 259 del 10/06/2011 – il piano P.E.E.P. in loc. COLONELLE è stato approvato con delibera del C.C. n. 46 del 29.11.2006 - Comparto C/D che comprende 6 particelle; Comparto C/G che comprende 5 particelle, inoltre è compreso un lotto singolo non facente parte del P.E.E.P., ricadendo in zona C/4 turistico residenziale del PRG Vigente.

dati anagrafici degli esecutati

Esecutati:

fiscale

Codice

Dati generali del COMUNE DI GALLICANO NEL LAZIO:

Città Metropolitana	Regione	Popolazione	Superficie	Densità	Cod. Istat	Cod. Catastale	Cap.
Roma Capitale	Lazio	6.493 ABITANTI	25,79 km ²	252,65 ab/km ²	058040	D875	00010

Identificazione catastale dell'immobile

Terreni - con estensione a pertinenze, accessioni, diritti condominiali - siti in Comune di Gallicano nel Lazio (FR) Località Colonnelle, e precisamente:

1. **Area edificabile** costituente il Comparto distinto come C/D della superficie catastale complessiva di mq. 2335; il tutto nell'insieme confinante con strada di Piano di Zona per tutti i lati, salvo altri. Distinta al Catasto Terreni **del Comune di Gallicano al Foglio 21, mappale:**

- 1329 (già 27/a) mq. 589, Ha 00.05.89, R.D. euro 3,65, R.A. Euro 2,59;
- 1292 (già 1233/f) mq. 128, Ha 00.01.28, R.D. Euro 1,39, R.A. Euro 1,19;
- 1297 (già 1235/e) mq. 232, Ha 00.02.32, R.D. Euro 2,52, R.A. Euro 2,16;
- 1301 (già 1237/d) mq. 351, Ha 00.03.51, R.D. Euro 3,81, R.A. Euro 3,26;
- 1304 (già 1239/c), ente urbano, mq. 775, Ha 00.07.75;
- 1309 (già 1240/d), ente urbano, mq. 260, Ha 00.02.60;

2. **Area edificabile** costituente il Comparto distinto come C/G, della superficie catastale complessiva di mq 2192. Il tutto e nell'insieme confinante con strada di Piano di Zona per tutti i lati, salvo altri. Distinta al Catasto Terreni **del Comune di Gallicano nel Lazio al Foglio 21, mappale:**

- 1307 (già 1240/b) ente urbano, mq. 374, Ha 00.03.74;
- 1312 (già 1241/b) mq. 585, Ha 00.05.85, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 0,76;
- 1316 (già 1243/b) mq. 164, Ha 00.01.64, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 0,51;
- 1320 (già 1245/b) mq. 450, Ha 00.04.50, R.D. Euro 3,95, R.A. Euro 2,21; -
- 1324 (già 1247/b) mq. 619, Ha 00.06.19, R.D. Euro 5,43, R.A. Euro 3,04,

3. **Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Gallicano nel Lazio al Foglio 21, mappale. 1252, mq. 1881, R.D. Euro 18,46, R.A. Euro 6,31;**



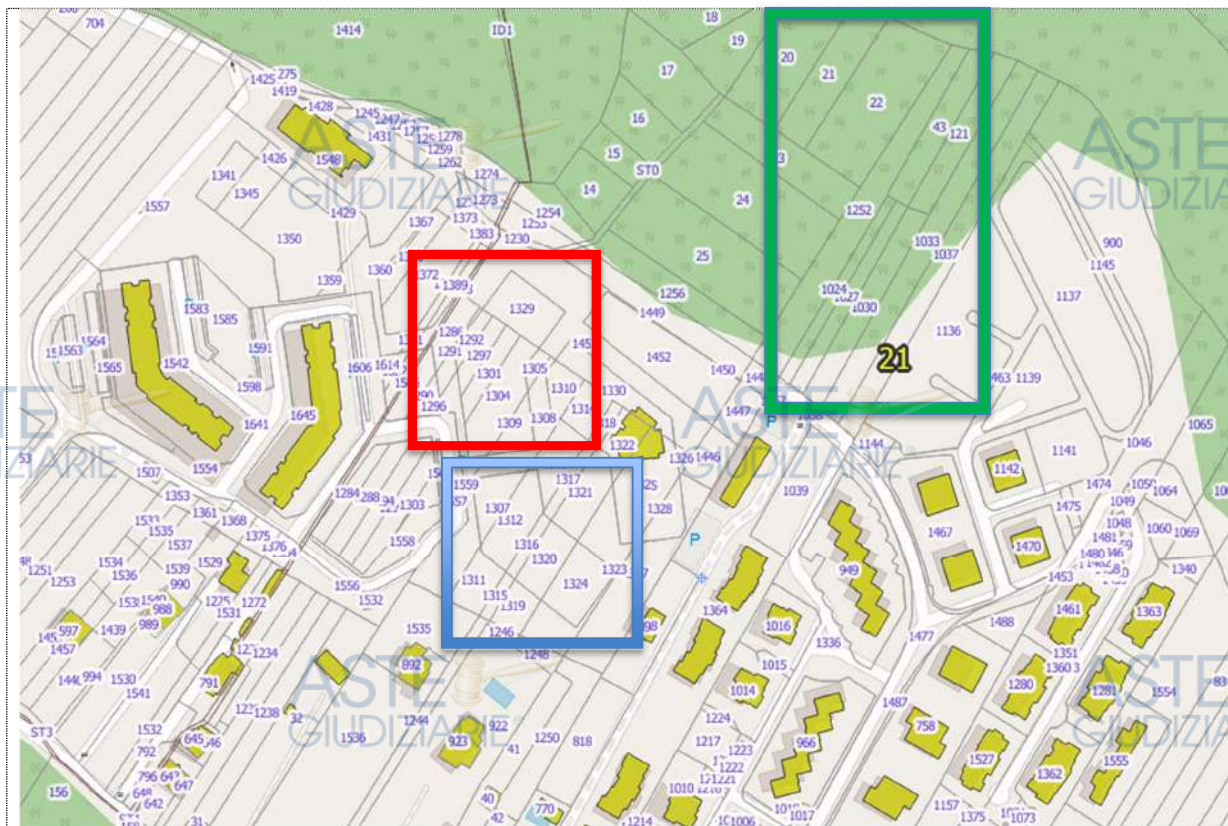


Immagine 1 - mappale catastale (tratto da <https://geoportale.cittametropolitanaroma.it/>)
LOTTO 1 – RIQUADRO ROSSO – LOTTO 2 – RIQUADRO BLU - LOTTO 3 -RIQUADRO VERDE.

Identificazione lotto	Foglio	Particella	Superficie	R.D.	R.A.	Località	Comparto/Destinazione e urbanistica
lotto 1	21	1329	589	3,65	2,59	Colonnelle	C/D
lotto 1	21	1292	128	1,39	1,19	Colonnelle	C/D
lotto 1	21	1297	132	2,52	2,16	Colonnelle	C/D
lotto 1	21	1301	351	3,81	3,26	Colonnelle	C/D
lotto 1	21	1304	775		ente urbano	Colonnelle	C/D
lotto 1	21	1309	260		ente urbano	Colonnelle	C/D
totale superficie lotto 1			2.235				
lotto 2	21	1307	374		enteurbano	Colonnelle	C/G
lotto 2	21	1312	585	1,36	0,76	Colonnelle	C/G
lotto 2	21	1316	164	0,8	0,51	Colonnelle	C/G
lotto 2	21	1320	450	3,95	2,21	Colonnelle	C/G
lotto 2	21	1324	619	5,43	3,04	Colonnelle	C/G
totale superficie lotto 2			2.192				
lotto 3	21	1252	1.881	18,46	6,31	Colonnelle	C/4

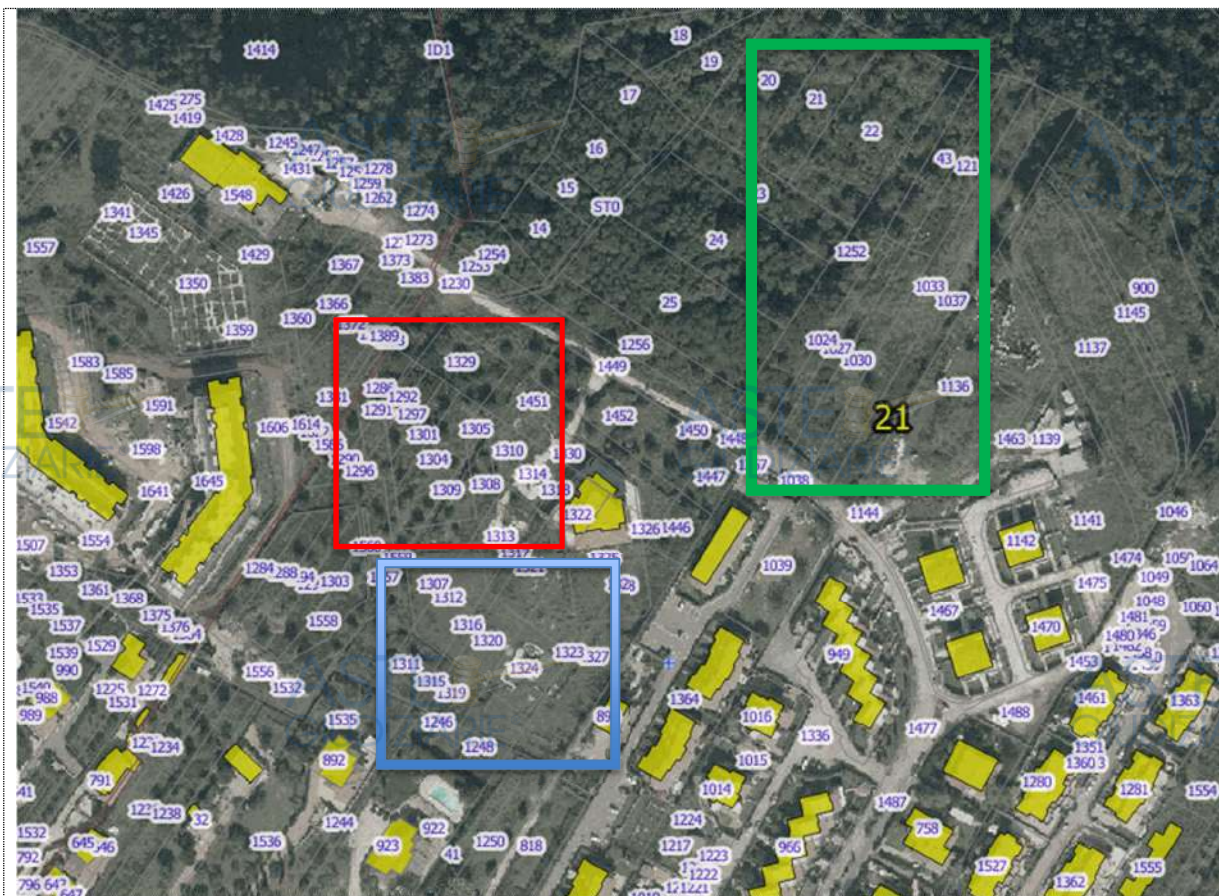


Immagine 2 - Sovrapposizione ortofoto e il mappale catastale.

(tratto da <https://geoportale.cittametropolitanaroma.it/>)

LOTTO 1 – RIQUADRO ROSSO – LOTTO 2 – RIQUADRO BLU - LOTTO 3 -RIQUADRO VERDE.

I terreni sono localizzati in località Colonnelle del Comune di GALLICANO NEL LAZIO – La zona è caratterizzata da vaste aree di terreni con sporadiche abitazioni (come risulta evinte dalle Immagini n. 2).

L'immobile è confinante con:

Punti cardinali	LOTTO 1 Zona P.E.E.P. – LOC. Colonnelle - Comparto C/D - Particelle	Lotto/lotti/comparti confinanti
NORD	1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	1451
SUD	1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	1308 - parcheggio
EST	1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	1286 - 1291
OVEST	1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	1305 - 1308
Punti cardinali	LOTTO 2 Zona P.E.E.P. – LOC. Colonnelle - Comparto C/G - Particelle	Lotto/lotti/comparti confinanti
NORD	1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	1308

SUD	1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	1323
EST	1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	1308 – 1311- 1315 – 1329- 1323
OVEST	1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	1313 – 1317 – 1321 - 1323

Punti cardinali	LOTTO 3 Destinazione PRG vigente C/4 – Residenziale turistico - Particella	Lotto/lotti/comparti confinanti
NORD	1252	12 – Fosso locale
SUD	1252	1448
EST	1252	22 – 23 – 24 – 25 - 1256
OVEST	1252	43 - 1024

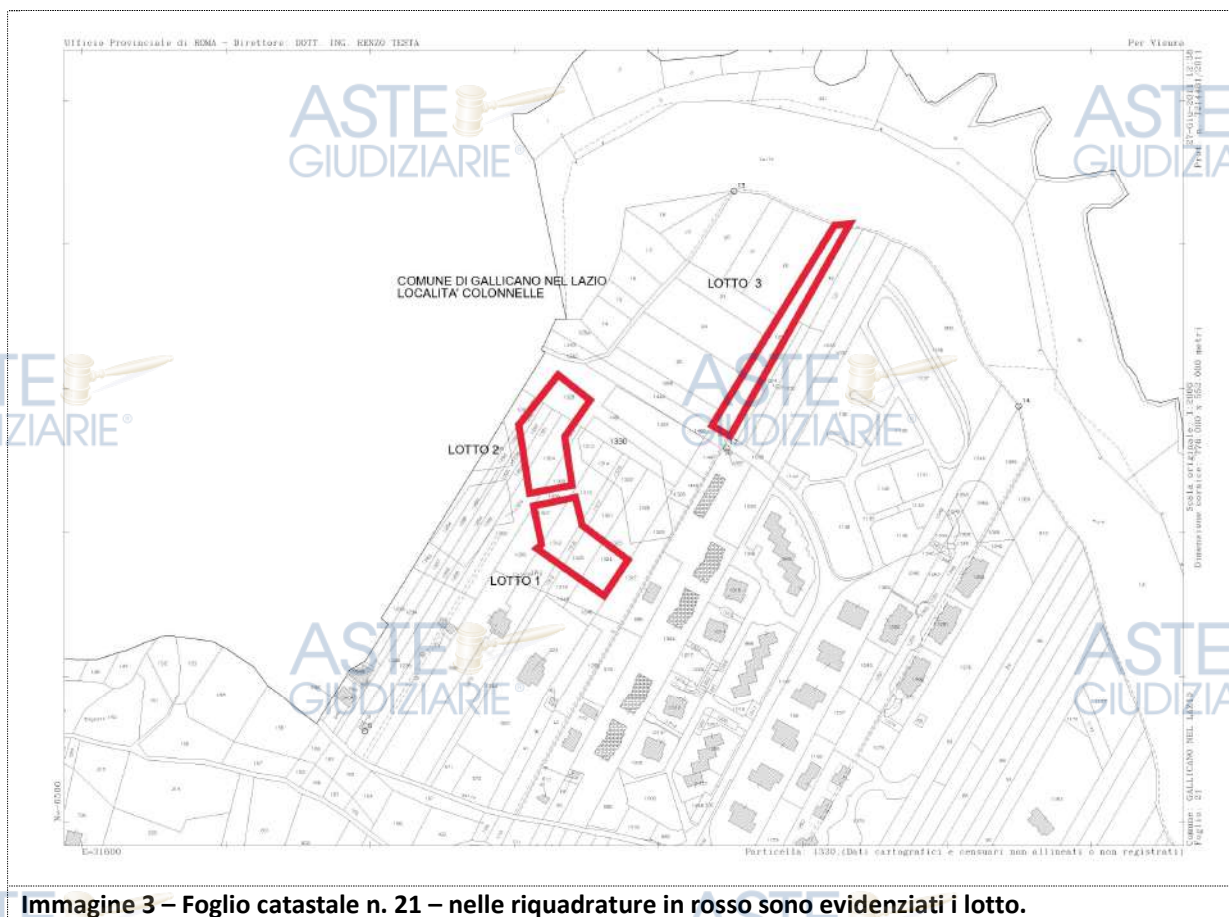


Immagine 3 – Foglio catastale n. 21 – nelle riquadrature in rosso sono evidenziati i lotto.

b) Sommaria descrizione del bene:

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale



possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Descrizione sommaria dell'immobile

Gli immobili/ terreni oggetto del procedimento sono suddivisi in tre lotti, il lotto 1 e lotto 2 rientrano nella zona di piano denominata P.E.E.P. – località COLONNELLE I. 167/62 e L. 865/71 – zona C/2 approvato nell' ambito della Variante generale al P.R.G. con Delibera di G.R. Lazio n. 259 del 10/06/2011 – il piano P.E.E.P. in loc. COLONNELLE è stato approvato con delibera del C.C. n. 46 del 29.11.2006:

1. Gli immobili/terreni sono inseriti in un contesto di espansione urbanistica, le particelle del Comparto C/D sono le seguenti **1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 – 1309** e risultano attualmente inedificate, come desumibile dalla documentazione fotografica.
2. Gli immobili/terreni sono inseriti in un contesto di espansione urbanistica, le particelle del Comparto C/G sono le seguenti **1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324** e risultano attualmente inedificate, come desumibile dalla documentazione fotografica.
3. L'immobile/terreno oggetto del procedimento identificato catastalmente al **Fig. 21 – particella 1252**, nel vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n. 259 del 10/06/2011) parte zona C/4 - zona residenziale turistico – che riguarda aree libere localizzate in zone collegate con altre previsioni di sviluppo edificatorio, ubicate in posizione panoramica ma periferica, suscettibili quindi di essere utilizzate per insediamenti di carattere residenziale misti ad insediamenti residenziali turistico stagionali. L'edificazione dovrà attuarsi tramite piano particolareggiato. L'area risulta attualmente inedificata.

Documentazione Fotografica



Foto n. 1 – compartimenti C/D – C/G



Foto n. 2 – compartimenti C/D – C/G



Foto n. 3 – comparti C/D – C/G



Foto n. 4 – comparti C/D – C/G



Foto n. 5 – comparti C/D – C/G



Foto n. 6 – comparti C/D – C/G



Foto n. 7 – particella 1252



Foto n. 8 – particella 1252

Tabella parametrica delle unità immobiliari

Num.	Identificazione lotto	Foglio	Particella	Superficie mq (mq desunti dalla visura catastale)
------	-----------------------	--------	------------	--



<u>1</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1329	589
<u>2</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1292	128
<u>3</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1297	132
<u>4</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1301	351
<u>5</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1304	775
<u>6</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1304	260
	Totale comparto C/D			2.235
<u>7</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1307	374
<u>8</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1312	585
<u>9</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1316	164
<u>10</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1320	450
<u>11</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1324	619
	Totale comparto C/G			2.192
<u>12</u>	Lotto 3 – sottozona C/4	21	1252	1.881

Barriere architettoniche

Per quanto attiene le barriere architettoniche, la legge introduce tre definizioni che corrispondono a tre diversi “gradi” di abbattimento delle barriere:

- **Accessibilità:** si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l’edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
- **Visitabilità:** si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell’alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.
- **Adattabilità:** la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Non rilevabile nel caso in esame

c) Stato di possesso del bene: con 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:



Indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Allegare copia di tutti i titoli esibiti:

Dato non rilevabile.

d) Al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente indicando:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei precedenti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei precedenti titoli; (Cfr. Allegato 4 – Visura storico catastale)

Il Compendio pignorato riguarda 12 lotti, 11 dei quali facenti parte di un Piano P.E.E.P. del Comune di Galliciano nel Lazio. Queste particelle sono quindi state oggetto di esproprio da parte del Comune in attuazione delle previsioni del PRG vigente, sono inoltre state frazionate per la conformazione dei Comparti edificatori. Tutta la situazione delle intestazioni delle particelle è indicata in maniera puntuale sulle visure catastali di cui all'allegato n. 3 della presente relazione.

e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale: gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Ispezione ipotecaria

Dall'Ispezione ipotecaria effettuata in data 24/04/2024 sul bene immobile (DESCRIZIONE al punto f). (Cfr. Allegato n. X).

Oneri condominiali

Per il tipo di compendio pignorato non risulta costituito un condominio e quindi non risultano oneri condominiali.

Vincoli storico artistici ambientali archeologici



il P.T.P.R. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 (Cfr. Allegato n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica).

- Nella tavola A è classificato come Sistema del paesaggio insediativo – vedi sottostanti tabelle

Lotto 1 - Zona P.E.E.P. – LOC. Colonnelle - Comparto C/D	Tipo PAESAGGIO
1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	parte PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE parte PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA'

Lotto 2 - Zona P.E.E.P. – LOC. Colonnelle - Comparto C/G	Tipo PAESAGGIO
1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA'

Lotto 3 - Destinazione PRG vigente C/4 – Residenziale turistico	Tipo PAESAGGIO
1252	parte PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE parte PAESAGGIO NATURALE

- Nella tavola B è indicato – vedi sottostanti tabelle:

Lotto 1 - Zona P.E.E.P. – LOC. Colonnelle - Comparto C/D	Vincoli paesaggistici- ambientali	Regime vincolistico
1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. a) art. 136 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico	Nessuna indicazione
1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. b) art. 142 – Aree tutelate “ <i>ope legis</i> ”	Parte g) protezione aree boscate
1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 - 1309	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. c) art. 142 – Aree e beni identitari del patrimonio regionale	Nessuna indicazione

Lotto 2 - Zona P.E.E.P. – LOC. Colonnelle - Comparto C/G	Vincoli paesaggistici- ambientali	Regime vincolistico
1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. a) art. 136 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	Nessuna indicazione
1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. b) art. 142 – Aree tutelate “ <i>ope legis</i> ”	Nessuna indicazione
1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. c) art. 142 – Aree e beni identitari del patrimonio regionale	Nessuna indicazione

Lotto 3 - Destinazione PRG vigente C/4 – Residenziale turistico	Vincoli paesaggistici- ambientali	Regime vincolistico
1252	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. a) art. 136 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico	Nessuna indicazione
1252	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. b) art. 142 – Aree tutelate “ <i>ope legis</i> ”	Parte g) protezione aree boscate Parte c) protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua
1252	D.Lgs. 42/2004 – art. 134 co.1 lett. c) art. 142 – Aree e beni identitari del patrimonio regionale	Nessuna indicazione



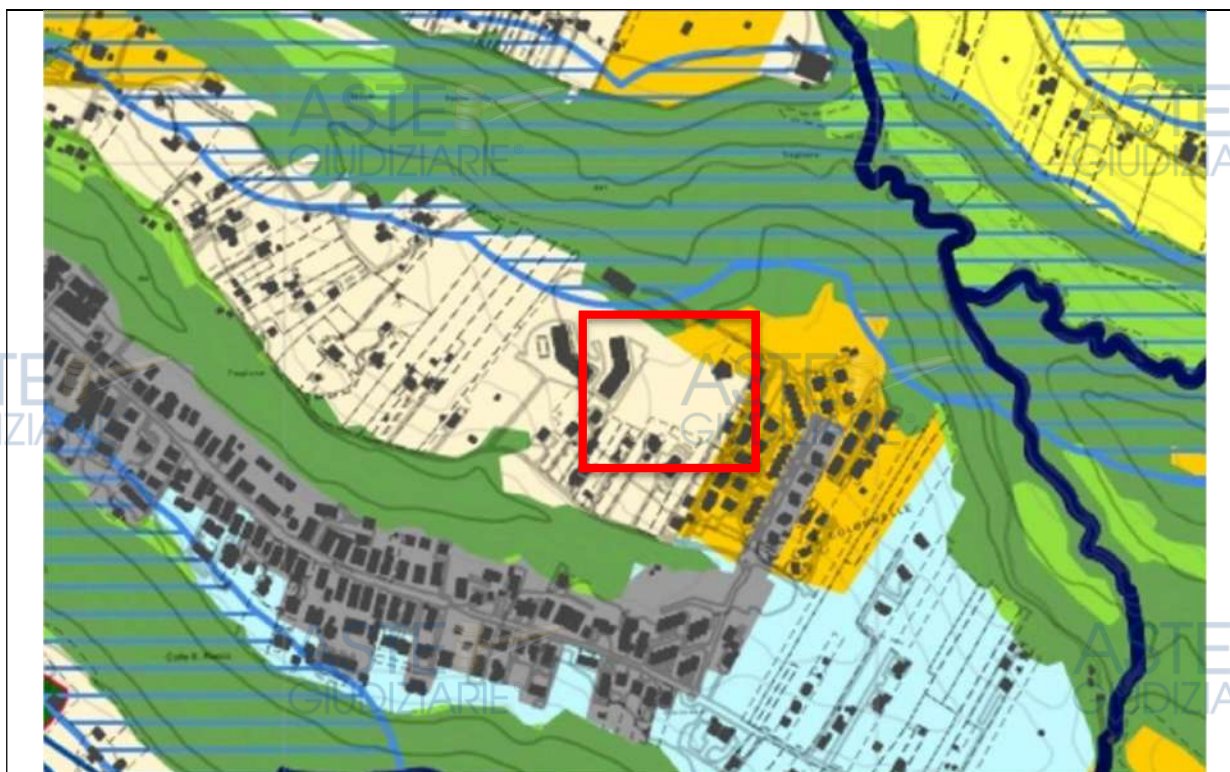


Immagine 4 - TAVOLA A – PTPR Lazio (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Lazio) – Individuazione immobile nel riquadro in rosso.

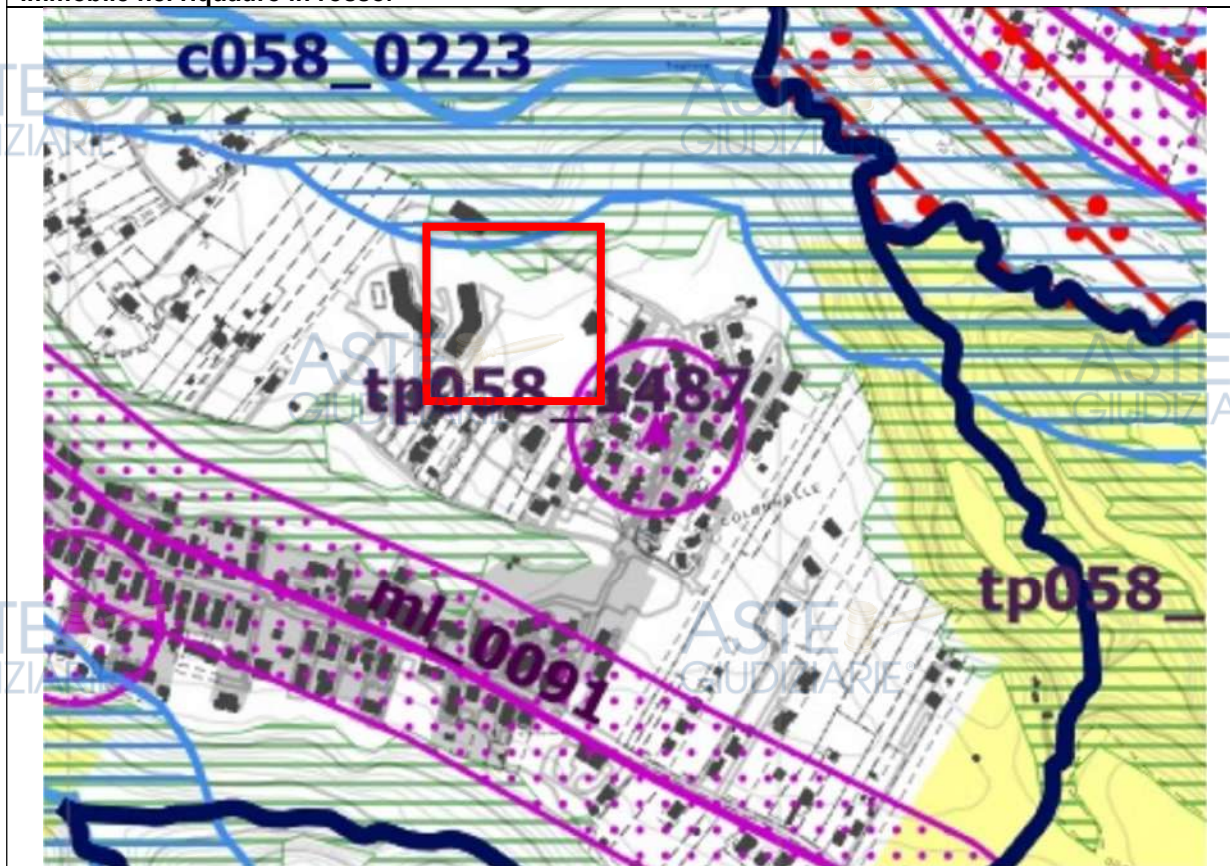


Immagine 5 - TAVOLA B – PTPR Lazio (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Lazio) - Individuazione



dell'immobile nel riquadro in rosso.

f) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale: che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Il bene immobile è gravato dalle seguenti formalità, vincoli e oneri.

Ispezione telematica (Cfr. Allegato n. 4)

Dati della richiesta

Ispezione Ipotecaria

Dati della richiesta

Denominazione:

Periodo da ispezionare: **dal 28/04/2021 al 24/04/2024**

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 28/04/2021 al 24/04/2024

Elenco omonimi

1.

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

*Non risultano ulteriori formalità per il periodo **dal 28/04/2021 al 24/04/2024**, per quanto riguarda i terreni oggetto di esecuzione nel Comune di Galliciano nel Lazio riguardanti l'area distinta al catasto terreni al Fg. 21, particelle n. 1329 -1292 - 1297- 1301 - 1304 - 1309 - 1307- 1312 - 1316 - 1320 - 1324 - 1252. (Cfr. Allegato n. XX)*

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata.

Dall'esame della documentazione fornita dal Comune di GALLICANO NEL LAZIO in data 15/04/2024 in merito alla presenza di Usi Civici attestazione prot. n. 5335 del 15/04/2024 – attesta che il terreno distinto in catasto (Cfr. allegato n. 6):

1. **Area edificabile** costituente il Comparto distinto come C/D della superficie catastale complessiva di mq. 2335; il tutto nell'insieme confinante con strada di Piano di Zona per tutti i lati, salvo altri. Distinta al Catasto Terreni **del Comune di Gallicano al Foglio 21, mappale:**

-1329 (già 27/a) mq. 589, Ha 00.05.89, R.D. euro 3,65, R.A. Euro 2,59;

-1292 (già 1233/f) mq. 128, Ha 00.01.28, R.D. Euro 1,39, R.A. Euro 1,19;

-1297 (già 1235/e) mq. 232, Ha 00.02.32, R.D. Euro 2,52, R.A. Euro 2,16;

-1301 (già 1237/d) mq. 351, Ha 00.03.51, R.D. Euro 3,81, R.A. Euro 3,26;

-1304 (già 1239/c), ente urbano, mq. 775, Ha 00.07.75;

-1309 (già 1240/d), ente urbano, mq. 260, Ha 00.02.60;

2. **Area edificabile** costituente il Comparto distinto come C/G, della superficie catastale complessiva di mq 2192. Il tutto e nell'insieme confinante con strada di Piano di Zona per tutti i lati, salvo altri. Distinta al Catasto Terreni **del Comune di Gallicano nel Lazio al Foglio 21, mappale:**

-1307 (già 1240/b) ente urbano, mq. 374, Ha 00.03.74;

-1312 (già 1241/b) mq. 585, Ha 00.05.85, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 0,76;

-1316 (già 1243/b) mq. 164, Ha 00.01.64, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 0,51;

-1320 (già 1245/b) mq. 450, Ha 00.04.50, R.D. Euro 3,95, R.A. Euro 2,21; -

-1324 (già 1247/b) mq. 619, Ha 00.06.19, R.D. Euro 5,43, R.A. Euro 3,04;

3. **Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Gallicano nel Lazio al Foglio 21, mappale. 1252, mq. 1881, R.D. Euro 18,46, R.A. Euro 6,31;**

"Risulta di natura privata in quanto non appartenente al Demanio Civico, né risulta gravato da diritti civici."

h) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica: del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- indicazione del titolo legittimante dell'immobile o attestante l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- verifica e attestazione della conformità/ non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/ inesistenza del certificato di abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Dati urbanistici

Dall'esame della documentazione fornita dal Comune di GALLICANO NEL LAZIO in data 15/04/2024 in merito al Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n. 5336 del 15/04/2024 (Cfr. Allegato n. 5), certifica che:

"Le prescrizioni urbanistiche di questo Comune riguardanti l'area distinta al catasto terreni al Fg. 21, particelle n. 1329 -1292 – 1297- 1301 – 1304 – 1309 – 1307- 1312 – 1316 – 1320 – 1324 – 1252, per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 259 in data 10/06/2011 e del P.E.E.P. vigente sono le seguenti:

Particelle n. 1329 -1292 – 1297- 1301 – 1304 – 1309 – 1307- 1312 – 1316 – 1320 – 1324

Zona C/2 edilizia residenziale pubblica convenzionata, indice di fabbricazione territoriale 1,30 mc/mq, piani fuori terra 3, rapporto copertura 40% del Lotto, tipologia plurifamiliare a blocco e/o in linea, copertura per almeno il 60% a falde.

Particella 1252

Parte zona C/4 residenziale turistica. Riguarda aree libere localizzate in zone collegate con le altre previsioni di sviluppo edificatorio, ubicate in posizione panoramica ma periferica, suscettibili quindi di essere

utilizzate per insediamenti di carattere residenziale misti insediamenti residenziali turistico stagionali.
L'edificazione dovrà attuarsi tramite piano particolareggiato.”

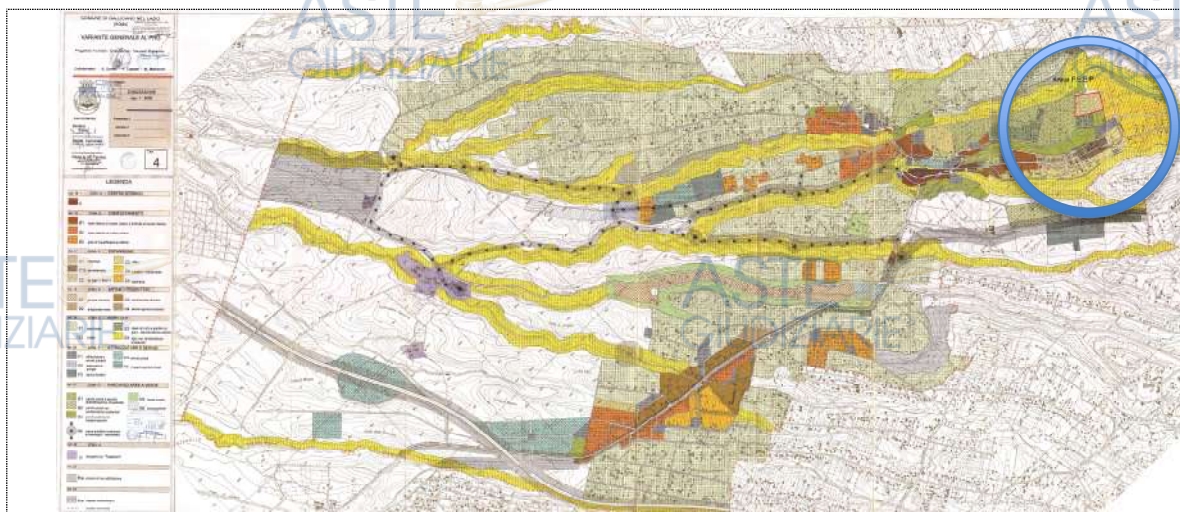


IMMAGINE 6 – P.R.G. vigente – D.G.R. n. 259 del 10/06/2011 – P.E.E.P. vigente

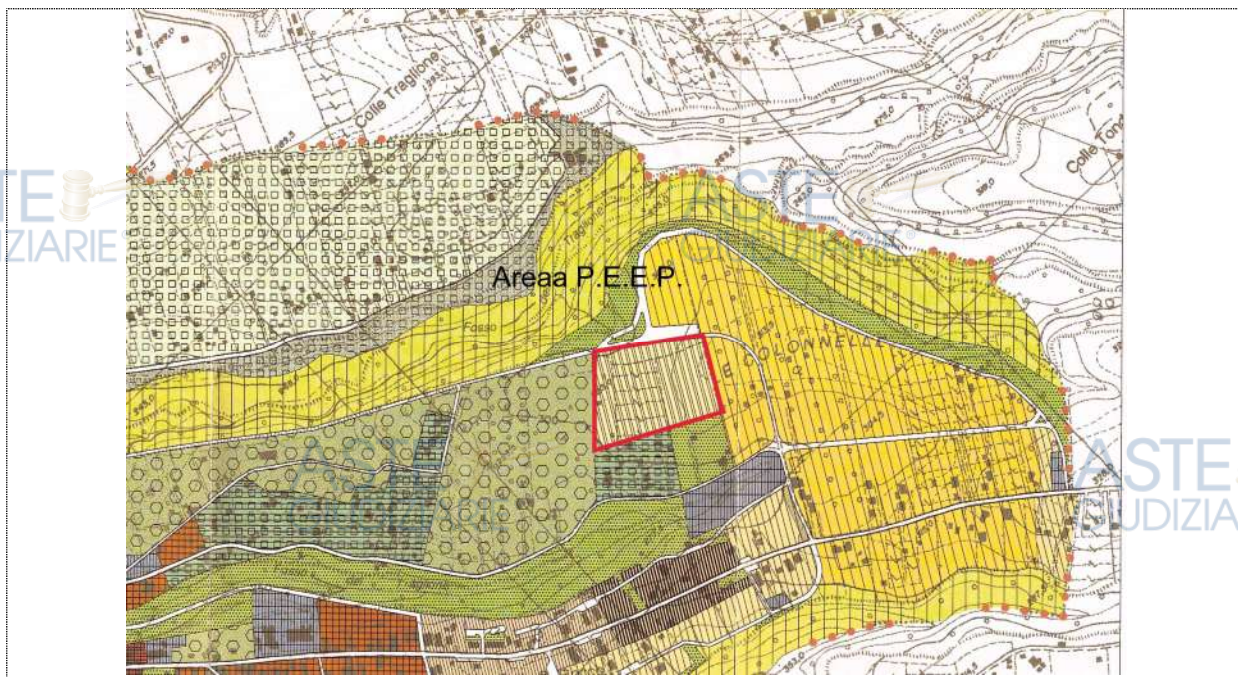


IMMAGINE 7 – P.R.G. vigente – D.G.R. n. 259 del 10/06/2011 – P.E.E.P. vigente Particolare

Titoli abilitativi edilizi

Foglio 21 - Particelle n. 1329 - 1292 – 1297- 1301 – 1304 – 1309 - il Comparto P.E.E.P. distinto come C/D della superficie catastale complessiva di mq. 2.235



Foglio 21 Particelle n. 1307- 1312 – 1316 – 1320 – 1324 - il Comparto P.E.E.P. distinto come C/G, della superficie catastale complessiva di mq 2.192

Le aree di cui alle suddette particelle rientrano nel Piano di zona P.E.E.P. località Colonnelle L. 167/62 e L. 865/71 – Zona C/2, approvato nell'ambito della Variante Generale al PRG con Delibera di G.R. Lazio n. 259 del 10/06/2011.

Il Piano P.E.E.P. in Località Colonnelle è stato approvato con la D.C.C. n. 46 del 29/11/2006 (Cfr. Allegato n. 7);

Con D.G.C. n. 37 del 16/05/2007, sono state assunte determinazioni in merito all'assegnazione del diritto di proprietà delle suddette aree a favore di soggetti assegnatari di appositi finanziamenti individuati quali soggetti idonei all'assegnazione in diritto di proprietà;

Con D.C.C. n. 33 del 18/09/2007 veniva assegnata l'area dei Comparti A – D – G del piano di Zona 167/62 alla Soc. Coop. Cordelia (Cfr. Allegato n. 8);

Con D.C.C. n. 15 del 12/03/2008, viene modificata la convenzione per la cessione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di cui alla L. 167/62 – Loc. Colonnelle a seguito di Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 (Cfr. Allegato 9);

Con D.C.C. n. 119 del 19/12/2008 è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Piano P.E.E.P. Loc. Colonnelle;

Con D.C.C. n. 24 del 29/09/2010 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del Piano P.E.E.P. in Loc. Colonnelle;

In data 28/09/2009 con repertorio n. 135210 – racc. n. 28658 rogante Dott.ssa Anna Maria Lipari - viene stipulata la Convenzione tra il Comune di Galliciano nel Lazio e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree (Cfr. Allegato n. 9);

Fg. 21 – part. n. 1252

Non risulta nessun piano particolareggiato e/o nessun procedimento edilizio attivato;

i) Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto, l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario **non provvederà** alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

Non è stato possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica (APE). L'attestazione di prestazione energetica non è necessaria per il decreto trasferimento della proprietà immobiliare effettuata dal Giudice.

l) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- 1. Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale** con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- 2. Verifica della conformità/non conformità degli impianti** e manutenzione degli stessi;
- 3. Determinazione del valore commerciale di ogni lotto**, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;



4. **Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale)** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito
5. **Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica**, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;
6. **Indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
7. **Motivato parere**, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

CRITERI DI STIMA PER I TERRENI EDIFICABILI

Per la stima delle aree edificabili, con diverse finalità di interesse pubblico e privato, esiste un attivo mercato al pari di quello delle costruzioni. Per la stima di queste aree, tra il mercato dei fabbricati e delle aree fabbricabili, esiste una stretta connessione, poiché il fabbricato comprende anche l'area di sedime, cioè l'area fabbricabile, che quindi esprime come valore, sia quello dell'area sia quello della costruzione che vi insiste. Il valore delle aree fabbricabili dipende principalmente dagli stessi fattori estrinseci che caratterizzano il valore dei fabbricati ed altri fattori propri e per questo denominati intrinseci:

FATTORI

INTRINSECI:

Indice di fabbricabilità;
Estensione dell'area;
Tipologia edilizia del fabbricato;
Volumetria di costruzione;
Conformazione dei luoghi;

Il Criterio applicato per la stima dei terreni è il cosiddetto **METODO DIRETTO**, che si applica considerando dei parametri certi quali:

VL = il Valore del Lotto VL che è il prodotto tra il **VE tot** = valore dell'intero edificio moltiplicato **LA** = l'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'intero edificato che per gli immobili residenziali varia dal 10% al 30%.

Il **VE tot** si ricava moltiplicando la **SL** = superficie del lotto, l'indice fondiario o di fabbricabilità e il **VE mq** = il valore dell'intero edificio al mq (valore espresso da valori di mercato e/o quotazione OMI).

Il metodo di calcolo è articolato nel modo seguente:

VE tot = $SL * IF * VE \text{ mq}$ – **Valore intero edificio**



VL = VE Tot * LA = Valore totale del Lotto.

Nel caso in trattazione il LOTTO, è assimilato al COMPARTO, essendo questo un comparto edificatorio già definito. In questo caso nella Stima si considerano quindi due lotti corrispondenti ai comparti C/D e comparto C/G – che ricadono nella zonizzazione di PRG vigente in Zona C/2 edilizia residenziale pubblica convenzionata P.E.E.P. Per la valutazione del lotto di cui alla particella n. 1252 sarà valuto singolarmente (poiché non fa parte di Comparti edificatori di P.E.E.P.) e con un altro metodo.

VALUTAZIONE LOTTO 1 – Comparto edificatorio C/D

Foglio 21 - Particelle n. 1329 - 1292 - 1297- 1301 - 1304 - 1309 - il Comparto P.E.E.P. distinto come C/D della superficie catastale complessiva di mq. 2335

Num.	Identificazione lotto	Foglio	Particella	Superficie mq (mq desunti dalla visura catastale)
<u>1</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1329	589
<u>2</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1292	128
<u>3</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1297	132
<u>4</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1301	351
<u>5</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1304	775
<u>6</u>	Lotto 1 – comparto C/D	21	1304	260
	Totale comparto C/D			2.235

Calcolo valore lotto:

La capacità edificatoria del comparto C/D è di mc 8.050, 00 (pag. 3 Convenzione);

MC 8.050,00 / 3,20 h virtuale = mq 2.515,62 / 3 piani fuori terra = 838 54 mq

Area lotto 2235 mq - 40% copertura lotto 934 mq > 838,54 – Tutta la cubatura del lotto può essere utilizzata.

Calcolo VE tot valore intero edificio mc 8.050,00 / 3,20 h virtuale = mq edificio 2.525,62

Mq 2.525,62 x € 1.300,00 (quotazione OMI - 2 semestre 2023 – Galliciano Nel Lazio) = € 3.270.306,00

VE tot € 3.270.306,00 → VL = valore lotto € 3.270.306,00 X LA 0,15 (coefficiente valore terreno 15%)

Quotazione OMI - 2 semestre 2023 – Galliciano Nel Lazio (Cfr. Allegato n. 10)

Il coefficiente in percentuale (LA) utilizzato, per il calcolo dell'incidenza del valore del terreno sull'valore dell'immobile complessivo che varia per il residenziale tra il 10% e il 30%, è pari al 15% poiché le abitazioni sono del tipo popolare con un minor incidenza di costo rispetto all'edificazione civile residenziale;

Valore terreno intero lotto 1 - VL = € 490.545,90



N.B. Nel calcolo del valore dell'intero edificio (VE tot) nel caso di specie è stata utilizzata la cubatura attribuita nella convenzione, non avendo il dato dell'Indice fondiario, ma esclusivamente l'indice territoriale.

VALUTAZIONE LOTTO 2 – Comparto edificatorio C/G

Foglio 21 Particelle n. 1307- 1312 – 1316 – 1320 – 1324 - il Comparto P.E.E.P. distinto come C/G, della superficie catastale complessiva di mq 2192

Num.	Identificazione lotto	Foglio	Particella	Superficie mq (mq desunti dalla visura catastale)
<u>7</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1307	374
<u>8</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1312	585
<u>9</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1316	164
<u>10</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1320	450
<u>11</u>	Lotto 2 – comparto C/G	21	1324	619
Totale comparto C/G				2.192

Calcolo valore lotto:

La capacità edificatoria del comparto C/D è di mc 8.050, 00 (pag. 3 Convenzione);

MC 8.050,00 / 3,20 h virtuale = mq 2.515,62 / 3 piani fuori terra = 838 54 mq

Area lotto 2192 mq - 40% copertura lotto 876 mq > 838,54 – Tutta la cubatura del lotto può essere utilizzata.

Calcolo VE tot valore intero edificio mc 8.050,00 / 3,20 h virtuale = mq edificio 2.525,62

Mq 2.525,62 x € 1.300,00 (quotazione OMI - 2 semestre 2023 – Galliciano Nel Lazio) = € 3.270.306,00

VE tot € 3.270.306,00 → VL = valore lotto € 3.270.306,00 X LA 0,15 (coefficiente valore terreno 15%)

Quotazione OMI - 2 semestre 2023 – Galliciano Nel Lazio (Cfr. Allegato n. 10)

Il coefficiente in percentuale (LA) utilizzato, per il calcolo dell'incidenza del valore del terreno sull'valore dell'immobile complessivo che varia per il residenziale tra il 10% e il 30%, è pari al 15% poiché le abitazioni sono del tipo popolare con un minor incidenza di costo rispetto all'edificazione civile residenziale;

Valore terreno intero lotto 2 - VL = € 490.545,90

N.B. Nel calcolo del valore dell'intero edificio (VE tot) nel caso di specie è stata utilizzata la cubatura attribuita nella convenzione, non avendo il dato dell'Indice fondiario, ma esclusivamente l'indice territoriale.



Valutazione LOTTO 3

Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Galliciano nel Lazio al Foglio 21, mappale. 1252, mq. 1881, R.D. Euro 18,46, R.A. Euro 6,31;

Per il calcolo del valore di questo terreno singolo che ricade in zona di PRG vigente denominata C/4 (residenziale turistico) occorre redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato (come indicato nel certificato di destinazione urbanistica Cfr. Allegato n. XX), che definisca i riferimenti urbanistici per l'edificazione. In assenza di questi parametri, attualmente non stabiliti da nessun piano particolareggiato, la stima con il **metodo diretto** utilizzato in precedenza, non può essere applicata. Inoltre il terreno ha una conformazione che, anche una volta inserito in un piano di attuazione, impedirebbe una autonoma possibilità di essere edificato, quindi attualmente le residue capacità edificatore del lotto non sono valutabili e quindi deve essere considerato un lotto agricolo non edificabile.

Il metodo applicato per il calcolo in questo caso è quello del valore da rendita catastale.

Il calcolo valore immobile da rendita catastale si effettua **moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale** determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale, sono indicati nella sottostante tabella:

Categoria Catastale	Coefficiente Moltiplicativo	Esempi
A/1 (abitazioni principali)	115,5	Prima casa
A (escluse A/1, A/7, A/8)	126	Appartamenti (non prima casa)
B	176,4	Alloggi collettivi
C (esclusa C/1)	126	Negozi (non categoria C/1)
C/1	42,84	Negozi/botteghe
D	63	Immobili a destinazione speciale
E	42,84	Immobili a destinazione particolare
Terreni agricoli	112,5	(moltiplicato al reddito dominicale)

Formula applicata: Valore REDDITO DOMENICALE + 25% del R.D. moltiplicato il coefficiente catastale.

Nel caso in esame: R.D. € 18,46

Calcolo: $18,46 + 4,61 = 23,07 * 112,50 = € 2.595,37$.

Valore immobile calcolato con il metodo della rendita catastale = € 2.595,37

RIDUZIONE DEL 10% VALORE DI MERCATO

Considerando la riduzione del 10% del valore di mercato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente valore di mercato definitivo:

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€ 490.545,90 – € 49.054,59	€ 441.491,00
---	-----------------------------------	---------------------

LOTTO 2 VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€ 490.545,90 – € 49.054,59	€ 441.491,00
---	-----------------------------------	---------------------

LOTTO 3 VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€ 2.595,37 – € 259,53	€ 2.335,84
---	------------------------------	-------------------

Riepilogo dei dati

Di seguito si riporta il quadro sinottico con la sintesi di quanto valutato nella presente relazione:

Lotto 1 - COMPARTO C/D

VOCE	DESCRIZIONE
Immobile pignorato - Descrizione	Terreni edificabili (particelle) poste all'interno di un comparto e comparti edificatori di P.E.E.P – località COLONELLE I. 167/62 e L. 865/71 – zona C/2 approvato nell' ambito della Variante generale al P.R.G. con Delibera di G.R. Lazio n. 259 del 10/06/2011 – il piano P.E.E.P. in Loc. COLONELLE è stato approvato con delibera del C.C. n. 46 del 29.11.2006 - Comparto C/D che comprende 6 particelle. Il tipo di edificazione previsto – EDILIZIA CONVENZIONATA
Dati Toponomastici	Comune di Galliciano nel Lazio - Zona Le COLONELLE
Dati catastali	FG. 21 – part. 1329 – 1292 – 1297 – 1301 – 1304 – 1309
Stato di occupazione	Libero
Esistenza di opere abusive e/o richiesta di Condonò edilizio	Nessuna
Criticità rilevate da segnalare	Nessuna
Stato manutentivo dell'immobile	Nessuno
Valore di mercato	€ 490.545,90
Costo di regolarizzazione dell'immobile	€ 0,00
Valore di mercato regolarizzato	€ 490.545,90
Riduzione del Valore di mercato del 10%	€ 49.054,59
Valore di Mercato Definitivo	€ 441.491,00



Lotto 2- COMPARTO C/G

VOCE	DESCRIZIONE
Immobile pignorato - Descrizione	Terreni edificabili (particelle) poste all'interno di un comparto e comparti edificatori di P.E.E.P – località COLONNELLE I. 167/62 e L. 865/71 – zona C/2 approvato nell' ambito della Variante generale al P.R.G. con Delibera di G.R. Lazio n. 259 del 10/06/2011 – il piano P.E.E.P. in Loc. COLONELLE è stato approvato con delibera del C.C. n. 46 del 29.11.2006 - Comparto C/G che comprende 5 particelle. Il tipo di edificazione previsto – EDILIZIA CONVENZIONATA
Dati Toponomastici	<i>Comune di Galliciano nel Lazio - Zona Le COLONNELLE</i>
Dati catastali	<i>FG. 21 – part. 1307 – 1312 – 1316 – 1320 – 1324</i>
Stato di occupazione	<i>Libero</i>
Esistenza di opere abusive e/o richiesta di Condonò edilizio	<i>Nessuna</i>
Criticità rilevate da segnalare	<i>Nessuna</i>
Stato manutentivo dell'immobile	<i>Nessuno</i>
Valore di mercato	€ 490.545,90
Costo di regolarizzazione dell'immobile	€ 0,00
Valore di mercato regolarizzato	€ 490.545,90
Riduzione del Valore di mercato del 10%	€ 49.054,59
Valore di Mercato Definitivo	€ 441.491,00

Lotto 3 – Part. 1252

VOCE	DESCRIZIONE
Immobile pignorato - Descrizione	Lotto non compreso nel P.E.E.P., ricadente in zona C/4 turistico residenziale del PRG Vigente, per l'eventuale edificazione deve essere redatto ed approvato un Piano Particolareggiato. Il lotto ha una conformazione geometrica che, anche una volta inserito in un piano di attuazione (Piano Particolareggiato), impedirebbe una autonoma possibilità di essere edificato, quindi attualmente le residue capacità edificatore del lotto non sono valutabili e quindi deve essere considerato alla stregua di un lotto agricolo non edificabile.
Dati Toponomastici	<i>Zona Le COLONNELLE</i>
Dati catastali	<i>FG. 21 – part. 1252</i>
Stato di occupazione	<i>Libero</i>
Esistenza di opere abusive e/o richiesta di Condonò edilizio	<i>Nessuna</i>
Criticità rilevate da segnalare	<i>Nessuna</i>
Stato manutentivo dell'immobile	<i>Nessuno</i>
Valore di mercato	€ 2.595,37
Costo di regolarizzazione dell'immobile	€ 0,00
Valore di mercato regolarizzato	€ 2.595,37
Riduzione del Valore di mercato del 10%	€ 259,53
Valore di Mercato Definitivo	€ 2.335,84



Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico conferito.

Si resta in ogni caso a disposizione, qualora si ritenesse necessario effettuare ulteriori rilevazioni ed approfondimenti.



Tivoli, 29/04/2024

Elenco degli allegati

NUM.	PROT.	DATA	DESCRIZIONE
1		15/04/2024	Acquisizione certificati
2		29/03/2022	Acquisizione documentazione tecnico amministrativa
3		27/04/2024	Visure catastali compendio immobiliare
4		24/04/2024	Ispezione ipotecaria
5		15/04/2024	Certificato di destinazione urbanistica
6		15/04/2024	Certificazione usi civici
7		29/11/2006	Delibera di consiglio comunale n. 46/2006
8		18/08/2007	Delibera di consiglio comunale n. 33/2007
9		12/03/2008	Delibera di consiglio comunale n. 15/2008
10		28/09/2009	Stipula convenzione urbanistica + planimetria catastale comparti C/D – C/G
11		2 SEMESTRE -2023	Quotazioni immobiliari OMI – Desunte dal Sito internet dell'A.E.

