

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 681/96.

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SSA DI NICOLA

C.T.U. Dott. Arch. PIETRO SORRENTINO - Via Teano 33, Latina

Promossa: BANCO DI SICILIA

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via Teano, 33 - Tel. 0773/695361

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE®
14 APR. 2013
[Handwritten signature]

CONSULENTE TECNICO - DOTT. ARCH. PIETRO SORRENTINO
VIA TEANO 33 - Tel 0773.-69.53.61 - VIA OSLAVIA N. 3 - Tel. 0773-69.76.86
04100 - LATINA

[Handwritten signature]

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli:

Cap. 1) : PREMESSE.

Cap. 2) : QUESITI POSTI AL C.T.U.

Cap. 3) : SOPRALLUOGHI.

Cap. 4) : DESCRIZIONE E RISPOSTE AI QUESITI.

Cap. 5) : CONCLUSIONI.



CAP.1) PREMESSE.

- 1. In data 01-08-1956, per atto pubblico di compravendita del Notaio Varcasia di Roma, Rep. 27206, registrato a Roma il 04-08-1956, al n. 1739 vol. 115/4, il sig. _____ nato a Formia il 21-02-1935, acquistava dall' O.N.C., per il prezzo di Lire 3.548.250, il seguente bene immobile: "Apezzamento di terreno sito nel comune di Aprilia, località Via Torre Bruna, della superficie di ettari 22.24.40, distinto in catasto terreni alla mappa 156, distinto con i n. 72/b - 73/b - 73/d - 125/a - b" (Allegato B).

- 2. In data 14-05-1969, per atto pubblico di compravendita del Notaio Ravani di Roma, Rep. 51686/24363, registrato a Roma il 03-06-1969, al n. 8170 serie E vol. 1314, trascritto a Roma il 29-05-1969, Reg. Part. 33880, Reg. Gen. 49807, il sig. _____ nato a Formia il 21-02-1935, acquistava dai signori _____ e _____ per il prezzo di Lire 10.000.000, il seguente bene immobile: "Apezzamento di terreno sito in comune di Aprilia, località Via Torre Bruna, della superficie di ettari 20.35.28, distinto in catasto terreni al Foglio 10, Mappali 10-12-15-16-17-22-24" (Allegato B).

- 3. In data 24-05-1982, per atto pubblico autenticato dal Notaio Vincenzo Valente di Aprilia, Rep. n. 1788, registrato a Latina il 09-06-1982, al n. 1106, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 21-06-1982, Reg. Part. 7452, Reg. Gen. 9238, il sig. _____ vincolava a favore del comune di Aprilia il terreno distinto al catasto rustico di Aprilia, al foglio n. 10, particelle 7-8-11-12-22-23-24-25 e 14/parte, in quanto oggetto di **concessione edilizia n. 982/3/7 del 01-03-1982**, per la realizzazione di magazzini per attrezzature agricole (Allegato in atti).

- 4. In data 27-07-1984, per atto pubblico autenticato dal Notaio Francesco Naddeo di Aprilia, Rep. n. 4024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 30-08-1984, Reg. Part. 11542, Reg. Gen. 13744, il sig. _____, vincolava a favore del comune di

PIE. RO SORRENTINO
architetto
Via Cleone 33 - Tel. 0773/695361

Aprilia il terreno per una superficie di Ha 13.79.18, distinto al catasto rustico di Aprilia, al foglio n. 10, particelle 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-22-23-24-25, in quanto oggetto di **concessione edilizia n. 983/6/5 del 19-07-1983** per la realizzazione di magazzini per attrezzature agricole (Allegato in atti).

- 5. In data 08-03-1985, per atto pubblico autenticato dal Notaio Vincenzo Valente di Aprilia, Rep. n. 12188, registrato a Latina il 25-03-1985, al n. 1650; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 05-04-1985, Reg. Part. 4085, Reg. Gen. 4991, il sig. _____ vincolava a favore del comune di Aprilia il terreno distinto al catasto rustico di Aprilia, al foglio n. 10, particelle 1-5-6-7-8-9-10-11-12-15-16-17-22-23-24, in quanto oggetto di **concessione edilizia n. 985/1/2 del 07-01-1985** per la realizzazione di magazzini per attrezzature agricole (Allegato in atti).

- 6. In data 06-02-1986, per atto pubblico autenticato dal Notaio Vincenzo Valente di Aprilia, Rep. n. 19478, registrato a Latina il 17-02-1986, al n. 448; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 10-03-1986, Reg. Part. 2922, Reg. Gen. 3690, il sig. _____ vincolava a favore del comune di Aprilia il terreno della superficie complessiva di Ha 46.62.48, distinto al catasto rustico di Aprilia, al foglio n. 10, particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-35, in quanto oggetto di **concessione edilizia n. 985/10/4 del 06-12-1985** per ampliamento di capannone agricolo (Allegato in atti).

- 7. In data 25-08-1988, per atto pubblico del Notaio Scognamiglio di Sezze, Rep. n. 74, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 31-08-1988, Reg. Part. 10961, Reg. Gen. 16041, il sig. _____ vincolava a favore del comune di Aprilia il terreno distinto al catasto rustico di Aprilia, al foglio n. 10, particelle 14-22-23-24-75, in quanto oggetto di **concessione edilizia n. 988/8/37 del 29-07-1988** per realizzazione di n.2 tettoie (Allegato in atti).

- 8. In data 19-09-1988, Rep. 54045, in forza di contratto di mutuo a rogito del Notaio Raffaella Mandato Luigi di Latina, il Banco di Sicilia concedeva ai signori _____ e _____ in regime di comunione dei beni, la somma di Lire 1.500.000.000. A garanzia della restituzione della somma mutuata, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 21-09-1988, Reg. Part. 2533, Reg. Gen. 16932, **Ipoteca per la somma complessiva di Lire 2.378.000.000=**, a carico del sig. _____ ed a favore _____

del Banco di Sicilia, sui seguenti immobili: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, esteso per Ha 12.05.28, con sovrastanti capannoni per complessivi mq. 6.000, e palazzina uffici per mq. 440, e capannone di mq. 3.600., distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 11-12-14-15/b-22-23-24-25-35, per complessivi Ha 12.05.28" (Allegato in atti).

- 9. Con nota di Iscrizione del 24-01-1992, Part. 212, Reg. Gen. 3140, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina **Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di Lire 430.000.000=**, a seguito di Decreto Ingiuntivo n. 53/92, emesso dal Tribunale di Perugia in data 15-01-1992, Rep. 675, a carico del sig. _____ ed a

favore della BANCA TOSCANA SPA, tra altri beni sui seguenti immobili: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, esteso per Ha 12.05.28, con sovrastanti capannoni per complessivi mq. 6.000 e palazzina uffici per complessivi mq. 440, e capannone di mq. 3.600, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 11-12-14-15/b-22-23-24-25-35" (Allegato B).

- 10. A seguito di atto del Notaio Raffaella Mandato del 01-03-93, Rep. 70507, per Concessione a Garanzia di apertura di Credito, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 03-03-93, Reg. Part. 493, Reg. Gen. 4022, **Ipoteca per la somma complessiva di Lire 4.000.000.000=**, a carico del sig. _____ ed a favore del Banco di Sicilia S.p.A., sui seguenti immobili: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 11-12-14-15/b-22-23-25-35" (Allegato B).

- 11. Con atto pubblico di Conferimento in Società a rogito del Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia del 04-08-1994, Rep. 49445, Trascritto a Latina in data 20-09-1994, Reg. Part. 10696, Reg. Gen. 16166, sui seguenti beni immobili siti in Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-15-16-17-18-19-20-21-35; a favore della "AGRISTART SRL", e contro

- 12. Con nota di Iscrizione del 01-03-1995, Part. 484, Reg. Gen. 3959, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina **Ipoteca per la somma complessiva di Lire 4.000.000.000=**, a seguito di atto del Notaio Raffaella Mandato del 01-03-1993, Rep. 70507, per Concessione a Garanzia di apertura di Credito, a carico del sig. _____

ed a favore del Banco di Sicilia S.p.A., sui seguenti immobili: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 11-12-14-15/b-22-23-24-25-35".

- 13. Con nota di Trascrizione del 27-01-1995, Part. 1294, Reg. Gen. 1697, veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina **Domanda Giudiziale per atto di Esecuzione in forma specifica**, emesso dal Tribunale Civile di Latina in data 26-01-1995, a carico del sig. _____ ed a favore della "RIAN SRL", sui seguenti beni immobili: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 11-12-14-15/b-22-23-24-25-35".

- 14. Con nota di Iscrizione del 30-03-1995, Part. 768, Reg. Gen. 5989, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina **Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di Lire 800.000.000=**, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 14-03-1995, Rep. 3696/95, a carico del sig. _____ ed a favore della "COOPERLEASING SPA", tra gli altri beni anche su quello di cui al presente pignoramento e cioè: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 14-22-23-24-25".

- 15. Con nota di Trascrizione dell'08-05-1995, Reg. Part. 5656, Reg. Gen. 8242, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina **Domanda Giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione da parte dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Latina** in data 27-04-1995, sui seguenti immobili siti in Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 11-12-14-15/b-22-23-24-25-35; a favore del BANCO DI SICILIA SPA, e contro _____

- 16. Con nota di Iscrizione del 04-09-1995, Part. 2106, Reg. Gen. 15781, veniva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina **Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di Lire 1.000.000.000=**, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rieti in data 20-07-1995, Rep. 675, a carico del sig. _____ ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DI RIETI SPA, tra gli altri beni anche su quelli di cui al presente pignoramento e cioè: "Terreno in Aprilia, località Torre Bruna, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 14-22-23-24-25-74-75".

- 17. In data 27-08-1996, Reg. Part. 10886, Reg. Gen. 15239, veniva trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina l'atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, eseguito in data 08-08-1996 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Latina, a carico del Sig. _____ in qualità di proprietario, ed a favore del BANCO DI SICILIA SPA, sui seguenti beni immobili: "Terreno sito in comune di Aprilia, località Torre Bruna, distinto all'Agenzia del Territorio di Latina, catasto terreni, al Foglio 10, Mappali n. 14 (mq. 45.054);

PIETRO SORRENTINO
 argomentato
 Via Teano, 36 - Tel. 0733/493761

n. 15/b (mq. 32.000); n. 22 (mq. 2.750); n. 23 (mq. 3.490); n. 24 (mq. 3.660); n. 25 (mq. 6.600); il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 93,554, con sovrastanti fabbricati e capannoni.

Tutto ciò premesso, volendo il promotore dell'esecuzione immobiliare procedere alla vendita dei beni pignorati, si rivolse all'Ill.mo G.E. per la nomina di un esperto che nominò nell'udienza del 15-05-02 nella persona dello scrivente, Arch. Pietro Sorrentino al quale demandò i seguenti quesiti.

CAP. 2) QUESITI POSTI AL C.T.U.

"Proceda l'esperto" :

- 1) All'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte, riferendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.)
- 2) Alla descrizione degli immobili pignorati, determinando quale sia il valore attuale commerciale dei beni anche secondo la rendita catastale, tenendo conto, ove trattasi di immobili abusivi ma suscettibili di sanatoria, delle spese della relativa procedura.
- 3) A specificare se l'immobile pignorato è occupato o libero da persone o cose.
- 4) Alla volturazione degli immobili al nome del/dei debitore/i, qualora non fossero accatastati, allegando agli atti un estratto catastale di attualità intestato al debitore stesso per uso voltura, nonchè ad eseguire l'accatastamento dell'immobile pignorato, sottoscrivendo gli elaborati anche in sostituzione degli aventi diritto.
- 5) Ad indicare se la vendita debba avvenire in uno o più lotti formando, ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art. 5, Legge 1-10-69 n. 679.
- 6) Alla determinazione del valore iniziale dell'immobile ai fini dell'INVIM, previa verifica del valore definitivo presso l'Ufficio del Registro.

Descriverà inoltre, sinteticamente l'immobile od i lotti (consistenza catastale e dati catastali) da vendere, nonchè le formalità da cancellare su apposito modulo.

Accerti infine l'attuale possessore dell'immobile pignorato (debitore medesimo, affittuario, comodatario, ecc.), nonchè l'esistenza di eventuali vincoli e gravami (usi civici, livelli, ecc.)

CAP. 3) SOPRALLUOGHI.

Per l'acquisizione degli "elementi" necessari alla formulazione delle risposte ai quesiti, sono stati effettuati sopralluoghi ed indagini presso: l'Agenzia del Territorio di Latina, la

CC.RR.II. di Latina, l'ufficio tecnico e l'ufficio condono del comune di Aprilia, l'ufficio del Registro di Latina e Roma, l'Archivio Notarile di Latina, ecc. Quindi sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli immobili in oggetto, sono stati visionati i luoghi, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati, è stato eseguito il rilievo dei beni.

A) PRESSO LA CONSERVATORIA dei RR.II. di LATINA.

Tali sopralluoghi si sono resi necessari per verificare la completezza della documentazione ipo-catastale (Iscrizioni, Trascrizioni, Annotamenti) gravanti sui beni oggetto della presente esecuzione. Dalla verifica è emerso che la documentazione ipo-catastale presentata da parte procedente non è completa, la stessa è stata aggiornata con le opportune visure eseguite e con gli allegati alla presente forniti dal C.T.U. (Allegati B, e Cap. 1- Premesse).

Per il periodo pre-automatizzato sono stati visionati i seguenti repertori:

- Trascrizioni: Volume n. 253, pag. 126.
- Iscrizioni: Debitori Volume n. 13, Pag. 93.

B) PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO di LATINA.

Dalle visure presso l'Ufficio Territorio di Latina del 20-02-2003, risulta che i beni oggetto di pignoramento immobiliare sono ubicati nel Comune censuario di Aprilia, Via Torre Bruna, allibrati al Catasto Terreni come segue: (Allegato C):

- Foglio 10, Mappale 14, Ha 4.50.54.
- Foglio 10, Mappale 74 (ex 15/b), are 59.60.
- Foglio 10, Mappale 22, are 27.50.
- Foglio 10, Mappale 23, are 34.90.
- Foglio 10, Mappale 24, are 36.60 (Fabbricato Rurale).
- Foglio 10, Mappale 25, are 66.00

Per una superficie catastale complessiva di Ha 6.75.14

- Intestati a _____ nato a _____ il _____, proprietario per 1000/1000.

In merito alle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Latina si riferisce:

a) La particella pignorata n. 15/b, a seguito di Tipo di Frazionamento n. 62 del 26-02-1988,

ha assunto la nuova identificazione nelle seguenti particelle (Allegato B):

- 15/a è divenuta la **particella n. 15**
- 15/b è divenuta la **particella n. 74**
- 15/c è divenuta la **particella n. 75**

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via Teano, 38 - Tel. 0773/695361

Pertanto avendo il Pignoramento immobiliare (trascritto il 27-08-96), indicato specificatamente la particella n. 15/b, **si deve intendere pignorata la particella n. 74 (ex 15/b).**

- b) I manufatti e fabbricati insistenti sui lotti pignorati non sono stati ancora censiti all'Agenzia del Territorio di Latina.

C) PRESSO L'UFFICIO TECNICO E CONDONO DEL COMUNE DI APRILIA.

Le visure eseguite presso l'ufficio tecnico-urbanistico e l'ufficio condono edilizio del comune di Aprilia si sono rese necessarie per appurare la regolarità edilizia dei capannoni e fabbricati insistenti sui terreni oggetto di Pignoramento, nonché gli eventuali vincoli comunali imposti dalle norme e dai regolamenti di P.R.G. vigente. In merito si riferisce:

- 1. I beni oggetto di Pignoramento sono costituiti da terreni per una superficie catastale complessiva pari a Ha 6.75.14, ricadenti in zona agricola del vigente P.R.G. del comune di Aprilia, denominata "Zona E1", comprendente parti del territorio destinato ad uso agricolo e zootecnico. Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono per tale zona i seguenti indici: Densità di fabbricazione fondiaria residenziale mc 0,03/mq; Densità di fabbricazione per attrezzature agricole; Lotto minimo mq. 15.000; numero massimo di piani 2; Distanza minima dai confini ml. 10.

- 2. Sui terreni oggetto di Pignoramento sono stati edificati, nel corso del tempo, diversi capannoni industriali e manufatti atti alla lavorazione del tabacco. Le Concessioni Edilizie rilasciate dal comune risultano le seguenti:

- a) Verbale edilizio n. 973/2/4 del 23-01-1973.
- b) Verbale edilizio n. 976/9/13 del 21-05-1976.
- c) Verbale edilizio n. 982/3/7 del 02-04-1982.
- d) Verbale edilizio n. 983/6/5, Concessione Edilizia n. 23/84 del 10-09-1984. (Allegato D1).
- e) Verbale edilizio n. 985/1/2, Concessione Edilizia n. 6/85 del 14-03-1985. (Allegato D/2).
- f) Verbale edilizio n. 985/10/4, Concessione Edilizia n. 4/86 del 20-03-86. (Allegato D/3).
- g) Verbale edilizio n. 988/8/37, Concessione Edilizia n. 44/88 del 28-09-88. (Allegato D/4).
- h) Verbale edilizio n. 991/15/58, Concessione Edilizia n. 36/93 del 20-03-86. (Allegato D/5).

- 3. Per quanto riguarda la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati di progetto depositati presso gli uffici comunali si riporta quanto segue:

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via... 10391978001

10.000.000, il seguente bene immobile: "Appezzamento di terreno sito in comune di Aprilia, località Via Torre Bruna, della superficie di ettari 20.35.28, distinto in catasto terreni al Foglio 10, Mappali 10-12-15-16-17-22-24" (Allegato B).

CAP. 4) DESCRIZIONE E RISPOSTE AI QUESITI.

- In risposta al **QUESITO N.1**, si riferisce che a seguito dello studio degli atti e documenti prodotti, delle visure e verifiche eseguite nei competenti uffici, la documentazione ipocatastale prodotta da parte precedente non è completa, (in quanto mancante degli atti d'acquisto e delle Iscrizioni n. 212 del 24-1-92, e n. 493 del 3-3-1993), la stessa è stata aggiornata con le opportune visure allegate alla presente dal C.T.U. (Allegati B, e Cap. 1 - Premesse).

- In risposta al **QUESITO N. 2**, si riferisce che l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Aprilia, Via Torre Bruna n. 71, distinto al catasto terreni al Foglio 10, Mappali: n. 14 (Ha 4.50.54); n. 74 (ex 15/b are 59.60); n. 22 (are 27.50); n. 23, (are 34.90); n. 24, (are 36.60 - Fabbricato Rurale); n. 25 (are 66.00).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

I beni immobili oggetto di Pignoramento sono di proprietà del sig. _____ e ubicati nel territorio del comune di Aprilia, Via Torre Bruna n. 71, distinti in catasto rustico al Foglio n. 10, Mappali 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b), per una superficie catastale complessiva di Ha **6.75.14**. Su questi terreni, in epoche diverse (dal 1973 al 1993), sono stati edificati, nello spazio circostante l'esistente casale ex O.N.C. n. 2828, capannoni industriali e manufatti agricoli atti alla lavorazione e trattamento del tabacco. Il complesso industriale è costituito da:

PALAZZINA ADIBITA AD UFFICI.

Realizzati all'interno dell'ex casale O.N.C. composto da un piano terra ed un piano primo per una superficie utile complessiva di mq. **400** (piano terra + piano primo).

Il piano terra è costituito da quattro stanze adibite ad uffici e da servizi igienici per una superficie utile di mq. **180**. Il piano primo è costituito da cinque stanze adibite ad uffici, con servizi igienici, scala interna, per una superficie utile di mq. **220**. La struttura è in muratura portante, con solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio d'altezza

PIETRO SORRENTINO
Via Teano 637 - Tel. 0774/85661

pari a cm 16 + 4. I pavimenti sono in marmittoni da cm. 40x40, mentre le scale interne sono rivestite in marmo. Le tamponature interne sono a forati rifinite ad intonaco e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in ferro e alluminio. Le porte interne sono in legno. La rifinitura delle pareti esterni è ad intonaco tinteggiato. Gli scarichi delle acque reflue sono convogliati ad un impianto di depurazione con fosse settiche e vasche di decantazione. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale. Il bene (oggi in disuso), si presenta in cattivo stato di manutenzione. (oggi l'intera palazzina è in disuso).

CAPANNONI INDUSTRIALI

L'insediamento industriale (oggi in disuso), insistente su parte dei beni pignorati (distinti al Foglio 10, Mappali 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b - T.F. n. 62 del 26-02-1988), ha superficie complessiva coperta pari a circa mq. 19.750.

La proprietà è del sig. _____ (oggi deceduto) ed in uso, almeno all'epoca dell'attività dell'industria, all'affittuaria _____ s.l.".

L'oggetto della produzione era la coltivazione, l'essiccazione e cura del tabacco.

La struttura dei capannoni realizzati è costituita da colonne portanti in ferro con profilati laminati a caldo del tipo IPE ed HEA, imbullonate ad una piastra di base ancorata a mezzo di tirafondi affogati nel calcestruzzo di fondazione costituite da plinti isolati.

Le travi sono in ferro costituite da idonee strutture reticolari. La copertura è a due falde inclinate, costituita in lastre di fibrocemento sopportata da capriata posta ad interasse di ml. 5,00. Idonee strutture reticolate tra le colonne sopportano le reticolari di copertura.

L'altezza dei capannoni è variabile ma mediamente è pari a ml. 5,50 alla linea di gronda.

I pavimenti sono costituiti da cemento industriale. Le tamponature esterne sono state realizzate in blocchetti di cemento sovrapposti con successiva tinteggiatura. Gli infissi sono in ferro. Gli scariche delle acque reflue sono convogliati ad un impianto di depurazione ad ossidazione biologica dei liquami con aria e ricircolo dei fanghi. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale. Al momento dei sopralluoghi l'impianto industriale non era funzionante, all'interno erano presenti tutti i macchinari necessari al ciclo di lavorazione (presse, essiccatrici, etc.), che può essere così riassunto:

- a) Prodotto allo stato sciolto stoccato secondo la varietà e l'impiego;
- b) Separazione del tabacco non idoneo alla lavorazione per cernita;
- c) Umidificazione e successiva esclusione elettronica del fogliame non idoneo;
- d) Battitura per la separazione delle costole dal lembofoliare;

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via Torino, 332 - Tel. 071/4646361

in n. 100

e) Prosciugamento, raffreddamento e confezionamento tramite presse automatiche.
 Al servizio dell'azienda vi è una centrale elettrica e una centrale per la fornitura del gas.
 L'intero complesso è completamente recintato con strade di accesso dalla Via Torre Bruna.
 Durante i sopralluoghi eseguiti è stato riscontrato che parte dei capannoni industriali sono stati edificati sulla Particella n. 75 (ex 15/c) del Foglio n. 10 la quale non è contemplata nel presente Pignoramento Immobiliare, infatti la particella pignorata n. 15/b, corrisponde (a seguito del Tipo di Frazionamento n. 62 del 26-2-1988) alla particella n. 74 di are 59.60 (Vedasi allegato C e E).

Quindi, tenuto conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della posizione morfologica del "bene", delle compravendite avvenute di recente nella zona per immobili d'analoghe caratteristiche, si procede alla determinazione della superficie virtuale di stima.

Calcolo delle Superfici Virtuali di Stima.

- Capannoni e manufatti destinati al ciclo produttivo	mq	19.750,00
- Palazzina adibita ad uffici	"	<u>400,00</u>
- Superficie Utile Totale di stima	mq	20.150,00
- Terreno (mq. 67.540 - Ha 20.150) =	mq.	47.390,00

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via Teano, 89 - Tel. 0734/695361

VALUTAZIONE.

Sulla base delle caratteristiche riportate, nonché dell'ubicazione, si può procedere alla determinazione del più probabile valore attuale commerciale del "bene", distinguendo per valore di mercato, il complesso industriale dal terreno circostante. Altro elemento che influisce sulla presente stima è la copertura in fibrocemento (eternit) di tutti i capannoni adibiti alla lavorazione industriale che a norma di legge dovrà essere rimosso e smaltito da imprese specializzate.

Si adotteranno a tal fine due metodi di stima più usuali operando successivamente la media aritmetica sui risultati ottenuti.

METODO 1: Procedimento Sintetico di Stima.

Si articola nel reperimento di dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quello della presente stima. Tali prezzi fanno riferimento ad un preciso parametro unitario, il metro quadrato di superficie utile praticato dal mercato immobiliare

nella zona in cui è ubicato il "bene" da stimare. Sono state quindi compiute indagini di mercato presso alcune principali agenzie immobiliari di Latina e presso i competenti uffici.

Dalle indagini è emerso che il più probabile valore di mercato, riferito alla superficie virtuale di stima, del complesso industriale può essere considerato pari a Euro 120,00, al metro quadrato di superficie, considerando in tale parametro le caratteristiche tecniche, di finitura, di posizionamento, di vetustà, ecc., mentre il valore di mercato del terreno può essere considerato pari a Euro 15,00 al metro quadrato di superficie. Si avrà quindi:

- Complesso industriale - Vm = Euro 120,00 x 20.150 mq =	Euro 2.418.000,00
- Terreno - Vm = Euro 10,00 x 47.390 mq =	Euro 473.900,00
TOTALE	<u>Euro 2.891.900,00</u>

METODO 2: Procedimento Analitico in base al Reddito.

La stima analitica dei fabbricati urbani si può risolvere nell'attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Dal reddito lordo annuo (RL), ordinario, cioè indipendente da circostanze particolari, ad esempio affittando il bene, si può ricavare il reddito netto (RN) attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario, applicando la relazione $Vm = RN / r$.

RN rappresenta il reddito netto annuo ordinario riferito alla zona in cui è ubicato il bene ($RN = RL - Spese$). r = al saggio medio di capitalizzazione pari al 2,00%. Sul mercato immobili come quelli in oggetto si possono locare mediamente per Euro 10.000,00 mensili, si potrà ricavare il reddito lordo:

$$RL = Euro 10.000,00 \times 12 \text{ mesi} = Euro 120.000,00 \text{ annui.}$$

Dal Reddito Lordo ottenuto andranno detratte le seguenti spese:

a) Manutenzione ordinaria 8%	= Euro	9.600,00
b) Lavori periodici straordinari 12%	= Euro	14.400,00
c) Sfitti ed inesigibilità 4%	= Euro	4.800,00
d) Gestione e amministrazione 3%	= Euro	3.600,00
e) Quota annua di ammort. 6%	= Euro	7.200,00
f) Imposte fiscali 18%	= Euro	21.600,00
TOTALE DETRAZIONI	= Euro	<u>61.200,00</u>

Quindi $RN = RL - SPESE$, si avrà: $RN = 120.000,00 - 61.200,00 = Euro 58.800,00$.

Capitalizzando il reddito netto ad un tasso medio di capitalizzazione del 2,00%, si ha:

$V.A.C. = Euro 58.800,00 / 0,020 = Euro 2.940.000,00$. Applicando quindi la media aritmetica sui valori ottenuti si avrà:

PIETRO SORRENTINO
Circ. 1/10/07/095361
Via Teulada 761-0773/995361

$V_m = (2.891.900,00 + 2.940.000,00) / 2 = \text{Euro } 2.915.950,00=$.

Si arrotonda a **Euro 2.916.000,00=** (Duemilioninovecentosedicimila/00).

Il valore di mercato attuale del bene, è stato determinato dall'applicazione di parametri di riferimento come: indicazioni del mercato immobiliare del luogo, caratteristiche tecniche e costruttive, vetustà, fattori ambientali, ecc.

- In risposta al **QUESITO N. 3** si riferisce che l'immobile pignorato non è più nella disponibilità del soggetto esecutato in quanto quest'ultimo nel frattempo è deceduto.

In risposta al **QUESITO N. 4**, si riferisce che l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Aprilia, Via Torre Bruna n. 71, distinto al catasto terreni al Foglio 10, Mappali: n. 14 (Ha 4.50.54); n. 74 (ex 15/b are 59.60); n. 22 (are 27.50); n. 23, (are 34.90); n. 24, (are 36.60 - Fabbricato Rurale); n. 25 (are 66.00).

- In risposta al **QUESITO N. 5** si riferisce che la vendita del bene può avvenire in unico lotto.

CAP. 5) CONCLUSIONI.

A conclusione della presente consulenza si riassume quanto esposto:

- a) A seguito dello studio degli atti e documenti prodotti, delle visure e verifiche eseguite, si riferisce che la documentazione ipo-catastale non è completa, la stessa è stata aggiornata con le opportune visure eseguite e con gli allegati alla presente relazione forniti dal C.T.U. (Allegati B, e Cap. 1- Premesse).

- b) Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina è risultato che i beni oggetto di pignoramento immobiliare sono ubicati nel Comune censuario di Aprilia, Via Torre Bruna, allibrati al Catasto Terreni come segue: (Allegato C):

- Foglio 10, Mappale 14, Ha 4.50.54.
- Foglio 10, Mappale 74 (ex 15/b), are 59.60.
- Foglio 10, Mappale 22, are 27.50.
- Foglio 10, Mappale 23, are 34.90.
- Foglio 10, Mappale 24, are 36.60 (Fabbricato Rurale).

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via Teano, 332 Tel. 0773/695361

- Foglio 10, Mappale 25, are 66.00

Per una superficie catastale complessiva di Ha 6.75.14 (tra coperto e scoperto).

- Intestati a _____ nato a _____ | _____ proprietario per 1000/1000.

In merito alle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Latina si riferisce:

La particella pignorata n. 15/b, a seguito di Tipo di Frazionamento n. 62 del 26-02-1988, ha assunto la nuova identificazione nella n. 74.

In sostanza il Frazionamento ha generato le seguenti particelle (Allegato C):

- 15/a è divenuta la **particella n. 15**

- 15/b è divenuta la **particella n. 74**

- 15/c è divenuta la **particella n. 75**

Pertanto avendo il **Pignoramento immobiliare (trascritto il 27-08-1996)**, indicato specificatamente la **particella n. 15/b**, si deve intendere pignorata la **particella n. 74 (ex 15/b)**. Sui lotti pignorati sono stati realizzati manufatti e fabbricati non ancora censiti all'Agenzia del Territorio di Latina, parte di essi ricadono sulla particella n. 75 (ex 15/c) non contemplata nel presente pignoramento.

- **c)** In relazione alla regolarità edilizia del bene si riferisce:

1. I beni oggetto di Pignoramento sono costituiti da terreni per una superficie catastale complessiva pari a **Ha 6.75.14**, ricadenti in zona agricola del vigente P.R.G. del comune di Aprilia, denominata "Zona E1", comprendente parti del territorio destinato ad uso agricolo e zootecnico.

2. Sui terreni oggetto di Pignoramento sono stati edificati, nel corso del tempo, diversi capannoni industriali e manufatti atti alla lavorazione del tabacco.

Le Concessioni Edilizie rilasciate dal comune risultano le seguenti:

- Verbale edilizio n. 973/2/4 del 23-01-1973.
- Verbale edilizio n. 976/9/13 del 21-05-1976.
- Verbale edilizio n. 982/3/7 del 02-04-1982.
- Verbale edilizio n. 983/6/5, Concessione Edilizia n. 23/84 del 10-09-1984. (Allegato D1).
- Verbale edilizio n. 985/1/2, Concessione Edilizia n. 6/85 del 14-03-1985. (Allegato D/2).
- Verbale edilizio n. 985/10/4, Concessione Edilizia n. 4/86 del 20-03-86. (Allegato D/3).
- Verbale edilizio n. 988/8/37, Concessione Edilizia n. 44/88 del 28-09-88. (Allegato D/4).
- Verbale edilizio n. 991/15/58, Concessione Edilizia n. 36/93 del 20-03-86. (Allegato D/5).

3. Per quanto riguarda la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati di progetto depositati presso gli uffici comunali si riporta quanto segue (Vedasi allegato E):

- Il locale Laboratorio (indicato con la lettera "a" nell'allegata planimetria), avente superficie lorda di mq. 76 è stato realizzato abusivamente in difformità alla concessione edilizia rilasciata dal comune.
- Il capannone industriale (indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria), avente superficie coperta di mq. 2.900, è stato realizzato in assenza della prescritta concessione edilizia.
- Il capannone industriale (indicato con la lettera "c" nell'allegata planimetria) è stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n. 44/88, Verbale n. 988/8/37 che, autorizzava la realizzazione di n. 2 tettoie aperte da adibire alla fase di essiccamento preliminare delle foglie verdi di tabacco, allo stato attuale è stato realizzato un unico capannone industriale chiuso sui lati avente superficie coperta di circa 10.000 mq.

4. Le visure eseguite presso l'ufficio condono edilizio del comune di Aprilia sia in riferimento alla Legge n. 47 del 28-2-85 che alla Legge n. 724 del 23-12-1994, a nome del soggetto esecutato, hanno dato esito negativo.

5. Per il completamento della pratica relativa al condono edilizio il C.T.U. ha stimato una spesa presunta pari a circa **Euro 10.000,00** comprendente: oneri di oblazione, oneri connessi e spese tecniche.

6. La zona in cui è ubicato il bene è soggetta a vincolo Idrogeologico (R.D. n. 3267 del 30-12-1923) del vigente P.R.G., la stessa non è inclusa nell'elenco delle zone gravate da Uso Civico o altri gravami.

- d) Al momento dei sopralluoghi i "beni" oggetto di pignoramento non erano più nella disponibilità del sig. _____ perchè nel frattempo deceduto. Attualmente il C.T.U. non è a conoscenza a chi sono caduti in successioni i predetti beni.

- e) La vendita dei beni può avvenire in **unico lotto**, individuato come al punto b).

- f) Il Valore Commerciale del bene in una libera contrattazione di mercato è stato determinato in complessivi **Euro 2.916.000,00=** (Duemilioninovecentosedicimila/00).

Quanto esposto nella presente relazione, è stato determinato dal C.T.U. in riferimento a

PIETRO SORRENTINO
architetto
Via Jacopo 201 Tel. 0773/695361

considerazioni obiettive ed accertamenti specifici, al fine di assolvere con esattezza e diligenza l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Tanto il sottoscritto ha ritenuto utile relazionare per espletare l'incarico ricevuto.

LATINA

ALLEGATI.

- A) Descrizione dei beni ed elenco delle formalità da cancellare.
 - B) Visure presso la CC.RR.II. di Latina con allegati atti e formalità estratti dal C.T.U.
 - C) Visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina. - Planimetrie catastali.
 - D) Copia delle C.E. ed elaborati di progetto depositati presso il comune di Aprilia - Planimetrie.
 - E) Planimetria ubicativa con indicati i manufatti realizza in assenza o in difformità alle C.E.
- Fotografie dei beni in questione.

Il C.T.U.
Dott. Arch. Pietro Sorrentino

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA

Pietro Sorrentino
SORRENTINO
PIETRO 244

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 681/96.

Art. 68 C.P.C. - Stimatore: Architetto Pietro Sorrentino, Via Teano 33 - Latina -
Descrizione dei beni o Lotti - Consistenza e dati Catastali.

UBICAZIONE: COMUNE DI APRILIA, Via Torre Bruna

PROPRIETÀ: _____, nato a _____ il _____ - proprietario.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

I beni immobili oggetto di Pignoramento sono di proprietà del sig. _____ e ubicati nel territorio del comune di Aprilia, Via Torre Bruna n. 71, distinti in catasto rustico al Foglio n. 10, Mappali 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b), per una superficie catastale complessiva di Ha **6.75.14**. Su questi terreni, in epoche diverse (dal 1973 al 1993), sono stati edificati, nello spazio circostante l'esistente casale ex O.N.C., n. 2828, capannoni industriali e manufatti agricoli atti alla lavorazione e trattamento del tabacco.

Il complesso industriale è costituito da:

PALAZZINA ADIBITA AD UFFICI.

Realizzati all'interno dell'ex casale O.N.C. composto da un piano terra ed un piano primo per una superficie utile complessiva di mq. **400** (piano terra + piano primo).

Il piano terra è costituito da quattro stanze adibite ad uffici e da servizi igienici per una superficie utile di mq. **180**.

Il piano primo è costituito da cinque stanze adibite ad uffici, con servizi igienici, scala interna, per una superficie utile di mq. **220**.

La struttura è in muratura portante, con solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio d'altezza pari a cm 16 + 4. I pavimenti sono in marmettoni da cm. 40x40, mentre le scale interne sono rivestite in marmo. Le tamponature interne sono a forati rifinite ad intonaco e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in ferro e alluminio. Le porte interne sono in legno. La rifinitura delle pareti esterni è ad intonaco tinteggiato. Gli scarichi delle acque reflue sono convogliati ad un impianto di depurazione. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

CAPANNONI INDUSTRIALI

L'insediamento industriale (oggi in disuso), insistente su parte dei beni pignorati (distinti al Foglio 10, Mappali 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b - T.F. n. 62 del 26-02-1988), ha superficie complessiva coperta pari a circa mq. 19.750. La proprietà è del sig.

(oggi deceduto) ed in uso, almeno all'epoca dell'attività dell'industria, all'affittuaria

L'oggetto della produzione era la coltivazione, l'essiccazione e cura del tabacco.

La struttura dei capannoni realizzati è costituita da colonne portanti in ferro con profilati laminati a caldo del tipo IPE ed HEA, imbullonate ad una piastra di base ancorata a mezzo di tirafondi affogati nel calcestruzzo di fondazione costituite da plinti isolati.

Le travi sono in ferro costituite da idonee strutture reticolari. La copertura è a due falde inclinate, costituita in lastre di fibrocemento sopportata da capriata posta ad interasse di ml. 5,00. Idonee strutture reticolate tra le colonne sopportano le reticolari di copertura.

L'altezza dei capannoni è variabile ma mediamente è pari a ml. 5,50 alla linea di gronda. I pavimenti sono costituiti da cemento industriale. Le tamponature esterne sono state

realizzate in blocchetti di cemento sovrapposti con successiva tinteggiatura. Gli infissi sono in ferro. Gli scariche delle acque reflue sono convogliati ad un impianto di depurazione ad ossidazione biologica dei liquami con aria e ricircolo dei fanghi.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale. Al momento dei sopralluoghi l'impianto industriale non era funzionante, all'interno erano presenti tutti i macchinari necessari al ciclo di lavorazione (presse, essiccatrici, etc.),

CONSISTENZA CATASTALE

Dalle visure presso l'Ufficio Territorio di Latina del 20-02-2003, risulta che i beni oggetto di pignoramento immobiliare sono ubicati nel Comune censuario di Aprilia, Via Torre Bruna, allibrati al Catasto Terreni come segue: (Allegato C):

- Foglio 10, Mappale 14, Ha 4.50.54.
- Foglio 10, Mappale 74 (ex 15/b), are 59.60.
- Foglio 10, Mappale 22, are 27.50.
- Foglio 10, Mappale 23, are 34.90.
- Foglio 10, Mappale 24, are 36.60 (Fabbricato Rurale).
- Foglio 10, Mappale 25, are 66.00

Per una superficie catastale complessiva di Ha 67.51.40

- Intestati a _____, nato a _____ il _____, proprietario per 1000/1000.

In merito alle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Latina si riferisce che la



particella pignorata n. 15/b, a seguito di Tipo di Frazionamento n. 62 del 26-02-1988, ha assunto la nuova identificazione nelle seguenti particelle (Allegato B):

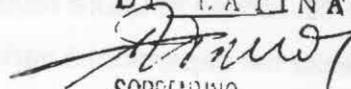
- 15/a è divenuta la **particella n. 15**
- 15/b è divenuta la **particella n. 74**
- 15/c è divenuta la **particella n. 75**



II C.T.U.
Dott. Arch. Pietro Sorrentino



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA


SORRENTINO
PIETRO

244



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 681/96

ELENCO DELLE FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DA CANCELLARE
PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II. DI LATINA

ISCRIZIONE

1) Data 21-09-1988; Reg. Part. 2533; Reg. Gen. 16932.

ISCRIZIONE di IPOTECA di Lire 2.378.000.000=

a favore: [REDACTED]

e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

ISCRIZIONE

2) Data 24-01-1992; Reg. Part. 212; Reg. Gen. 3140.

ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE di Lire 430.000.000.

a favore: [REDACTED]

e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

ISCRIZIONE

3) Data 03-03-1993; Reg. Part. 493; Reg. Gen. 4022.

ISCRIZIONE di IPOTECA di Lire 4.000.000.000 (Conc. a Garanzia di Apertura Credito)

a favore: [REDACTED]

e contro: [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

ISCRIZIONE

4) Data 01-03-1995; Reg. Part. 484; Reg. Gen. 3959.

ISCRIZIONE di IPOTECA di Lire 4.000.000.000 (Conc. a Garanzia di Apertura Credito)

a favore: [REDACTED]

e contro: [REDACTED], nato a F [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

TRASCRIZIONE

5) Data 27-01-1995; Reg. Part. 1294; Reg. Gen. 1697.

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

a favore: [REDACTED]
e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

ISCRIZIONE

6) Data 30-03-1995; Reg. Part. 768; Reg. Gen. 5989.

ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE di Lire 800.000.000.

a favore: [REDACTED]
e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25.

TRASCRIZIONE

7) Data 08-05-1995; Reg. Part. 5656; Reg. Gen. 8242.

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

a favore: [REDACTED]
e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

ISCRIZIONE

8) Data 04-09-1995; Reg. Part. 2106; Reg. Gen. 15781.

ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE di Lire 1.000.000.000.

a favore: [REDACTED]
e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

TRASCRIZIONE

9) Data 27-08-1996; Reg. Part. 10886; Reg. Gen. 15239.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

a favore: [REDACTED]
e contro: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(Limitatamente ai seguenti beni immobili di cui al Pignoramento immobiliare: Comune di Aprilia, Foglio n. 10, Particelle n.ri 14-22-23-24-25-74 (ex 15/b).

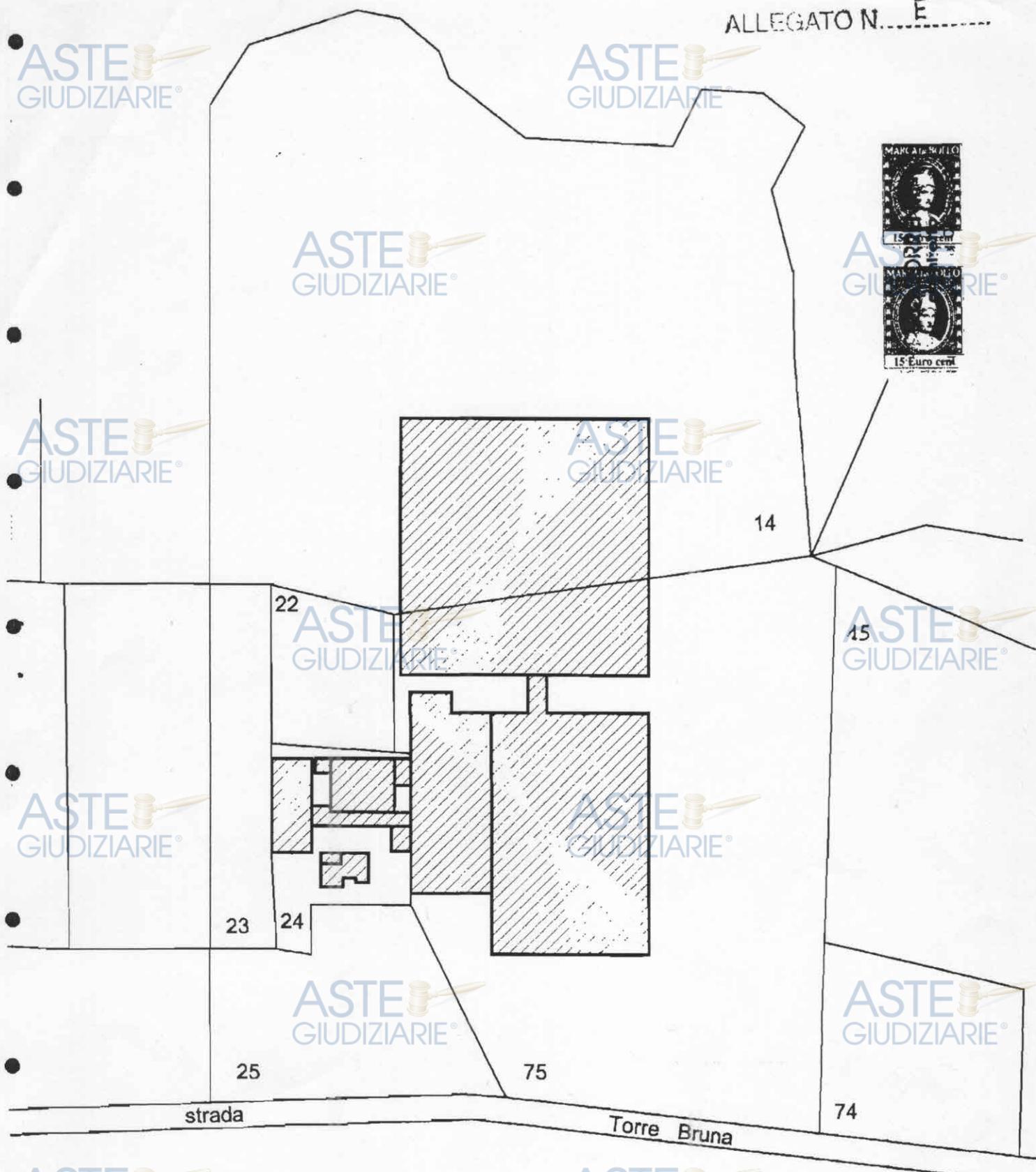
Il C.T.U.

Dott. Arch. Pietro Sorrentino

[REDACTED]

[Signature]

ASTE GIUDIZIARIE



PLANIMETRIA UBICATIVA
scala 1:2000

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA
Pietro Sorrentino
SORRENTINO
PIETRO 244