

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare N. 68/2023 R.G.E.I.

promossa da



contro



GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

PERIZIA DI STIMA

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 13 settembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice



SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 05</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 06</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 06</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 06</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 07</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 10</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 10</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 11</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 12</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 13</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 13</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 14</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 17</u>

ALLEGATI



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 09 febbraio 2024 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; **tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;**
- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato



sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- 6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 7) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, **nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico**;
- 8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
dire se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
- 10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

- A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;



C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) 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; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 07 marzo 2024 per poi proseguire in date successive.



PREMESSA

Costituisce oggetto della presente perizia di stima la piena proprietà dell'intero di una civile abitazione posta in Loc. Sant'Anna n. 10, Sorano (GR) anche indicato come "Nucleo Sant'Anna" o "Podere Sant'Anna", meglio descritta di seguito. Il tutto identificato come segue:

LOTTO UNICO

1. **CIVILE ABITAZIONE** identificata al NCEU del Comune di Sorano al foglio 140, p.lla 102, sub 4, cat. A2, classe 2, vani 3 - rendita € 162,68 – PIANO T-1;

Il bene suddetto risulta intestato all'attualità a:

1)



Coordinate GPS: 42.674203, 11.730006 **(ALLEGATO G)**



QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

Dati conformi.

QUESITO N. 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

2.2 EVENTUALI CARENZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

Nulla da segnalare.

QUESITO N. 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; **tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.**



3.1 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari sono censite come segue:

NCEU del Comune di Sorano**ABITAZIONE**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
140	102	4	A2	2	Vani 3	Totale 102 mq Totale escluse aree scoperte 102 mq	€ 162,68	COSTITUZIONE del 16/02/2000 Pratica n. 20285 in atti dal 16/02/2000 COSTITUZIONE (n. 276.1/2000)
Nucleo Sant'Anna n. snc Piano T-1								

(ALLEGATO A)**3.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali **SONO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **RISULTA CONFORME** allo stato di fatto.

3.3 SEGNALAZIONI AL GIUDICE

Nulla da segnalare.

QUESITO N. 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezione ipotecaria commissionata dallo scrivente, risultano le seguenti formalità:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/01/1986 - Registro Particolare 79 Registro Generale 88
ATTO TRA VIVI — COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/07/1989 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 8796
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23916 del 14/07/1989
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SORANO (GR) SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 752 del 11/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)



3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/1991 - Registro Particolare 620 Registro Generale 693
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26117 del 19/12/1990
ATTO TRA VIVI — DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SORANO (GR) SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato immagine
4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2004 - Registro Particolare 2122 Registro Generale 9796
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73254 del 08/06/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in SORANO (GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1) Annotazione n. 1532 del 01/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2005 - Registro Particolare 614 Registro Generale 3130
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49817 del 11/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SORANO (GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1) Comunicazione n. 1166 del 31/08/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/08/2012.
2) Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare 926 Registro Generale 8130
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 90717/31964 del 13/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SORANO (GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2015 - Registro Particolare 8552 Registro Generale 11352
Pubblico ufficiale ORBETELLO Repertorio 395/9990 del 24/09/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE — CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SORANO(GR)
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2022 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 6919
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1457/5122 del 26/04/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



Immobili siti in SORANO (GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2023 - Registro Particolare 6286 Registro Generale 8249
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 917 del 15/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SORANO (GR)
Nota disponibile in formato elettronico

La certificazione porta la data del 26/08/2024

Dalla relazione notarile agli atti a firma Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA), relativamente al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

[...]

Immobile sito in Nucleo Sant'Anna n. snc. Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune: Foglio 140 Particella 102 sub.4, Nucleo Sant'Anna n. SNC, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita € 162,68.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 23/05/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di [redacted] sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/12/1985 ricevuto dal Notaio Brunelli Marcello di Sorano (GR) numero 359 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/01/1986 ai numeri 88/79.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) *Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 27/04/2022 ai numeri 6919/1003 per Euro 45.972,68 di cui per capitale Euro 22.986,34 a favore di [redacted]*

e contro [redacted]

b) *Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 23/05/2023 ai numeri 8249/6286 a favore di [redacted]*

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Nessuna osservazione.

La certificazione notarile porta la data del 09/06/2023



QUESITO N. 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il compendio oggetto di valutazione è classificato dal Piano Operativo Comunale (TAVOLA 4.4.1 – Quadro Sud-Est) come segue:

- Territorio rurale;
- Aree a prevalente carattere insediativo;
- Insediamento accentrato a prevalente carattere residenziale – IAr (art. 4.4.2).

Il bene è altresì oggetto di schedatura (scheda n. G73) in quanto patrimonio edilizio di impianto storico del territorio rurale.

Si allega altresì stralcio delle NTA del Piano Operativo vigente.

(ALLEGATO H)

5.3 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano si è riscontrata UNICAMENTE l'esistenza delle seguenti pratiche:

- 1) DIA p.e. n. 114/2006 del 30/09/2006 prot. 7698 per "Lavori di manutenzione straordinaria al tetto di copertura" presentata a nome [REDACTED]
- 2) Licenza Edilizia del 27/01/1968 per "Ampliamento fabbricato" presentata a nome [REDACTED]

NOTA BENE: tali pratiche edilizie fanno riferimento a porzioni del fabbricato proprietà di altri soggetti, ovvero non interessano il bene oggetto della presente valutazione. Per tale motivo le stesse non saranno prodotte.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie, come attestato dal Comune di Sorano **(ALLEGATO B)**.

Non risulta alcuna dichiarazione di agibilità.

Per i motivi suesposti verrà considerato quale stato legittimo del bene, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

QUESITO N. 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;



6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Vedi **ALLEGATO 5**

QUESITO N. 7

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, **nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.**

LOTTO UNICO - CIVILE ABITAZIONE

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di stima è costituito da una CIVILE ABITAZIONE posta in Nucleo Sant'Anna n. 10, Sorano (GR), il tutto identificato come segue:

NCEU Comune di Sorano:

folio 140, p.lla 102, sub 4, cat. A2, classe 2, vani 3 - rendita € 162,68 – PIANO T-1

CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione *de quo* è posta al piano T e 1 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura a blocchi di tufo, con tamponature e tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione, con manto in laterizio.

L'abitazione, dotata di accesso indipendente da corte comune, si sviluppa su 2 livelli comunicanti per mezzo di scala interna ed è così composta:

PIANO TERRA

Soggiorno-pranzo con angolo cottura, il tutto per mq. 30,94 ca. di superficie netta calpestabile.

PIANO 1

Disimpegno, bagno, ripostiglio (utilizzato come camera), il tutto per mq. 39,53 ca. di superficie netta calpestabile (**ALLEGATO I**)

Le finiture interne sono di normale fattura. Pavimento in cotto in tutti i vani ad eccezione del bagno, che presenta pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera, tutti dotati di elementi oscuranti in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'abitazione presenta la seguente dotazione impiantistica:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Bombola domestica GPL alloggiata sotto i piani cottura

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler elettrico



Riscaldamento

Camino a bocca aperta e stufa a legna

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario).

L'abitazione si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti come segue:

NCEU Comune di Sorano:

foglio 140, p.lla 102, sub 4, cat. A2, classe 2, vani 3 - rendita € 162,68 - PIANO T-1

ed intestati come segue:

- 1) [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

QUESITO N. 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

8.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., al fine di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione in un unico lotto.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE

Il compendio posto in Nucleo Sant'Anna n. 10, Sorano (GR) è composto come segue:

L'abitazione *de quo* è posta al piano T e 1 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura a blocchi di tufo, con tamponature e tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione, con manto in laterizio.

L'abitazione, dotata di accesso indipendente da corte comune, si sviluppa su 2 livelli comunicanti per mezzo di scala interna ed è così composta:

PIANO TERRA

Soggiorno-pranzo con angolo cottura, il tutto per mq. 30,94 ca. di superficie netta calpestabile.

PIANO 1



Disimpegno, bagno, ripostiglio (utilizzato come camera), il tutto per mq. 39,53 ca. di superficie netta calpestabile.

Le finiture interne sono di normale fattura. Pavimento in cotto in tutti i vani ad eccezione del bagno, che presenta pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera, tutti dotati di elementi oscuranti in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

8.2 DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Il compendio risulta pignorato per la **PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO**. Nel caso in specie, vista la natura del compendio, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita come descritto al punto 8.1 che precede.

QUESITO N. 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.

9.1 STATO DEL BENE

Il compendio è occupato dal soggetto esecutato che vi abita.

9.2 STATO LOCATIVO

L'Ufficio del Registro **ATTESTA** "che a nome di [REDACTED], come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto l'immobile della procedura" (**ALLEGATO E**).

9.3 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene oggetto della presente valutazione **NON RISULTA** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N. 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

10.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ



Non si rilevano vincoli di tale natura.

10.2 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il compendio, fa parte di un più ampio fabbricato che **NON COSTITUISCE** condominio. Non si rilevano vincoli di tale natura.

10.3 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali. Stante la non probatorietà della cartografia regionale preposta ad indicare la presenza o meno di usi civici, non è possibile fornire risposta certa in tal senso.

QUESITO N. 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c. (1), inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

NOTA (1) Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè agosto 2024, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato dei beni medesimi, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

11.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

COMPARABILI (fonte: Astalegale.net)

COMPARAZIONE 1

Tipologia: abitazione di tipo civile

Localizzazione: Fraz. Elmo di Sorano – Sorano (GR)

Consistenza bene: mq 170



Valore di stima al 27/06/2019: € 128.820,00

Estratto dalla CTU Geom. Guido Casini: [...] per l'abitazione viene mediamente offerto il valore di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale [...]

COMPARABILI (fonte: Nuova Immobiliare Ursinea)

COMPARAZIONE 2

Tipologia: abitazioni di tipo civile di analoga consistenza

Valore di stima a corpo: € 120.000,00-130.000,00

Valore medio € 1.300,00/mq di superficie lorda commerciale RISTRUTTURATO

COMPARABILI (fonte: OMI-Geopoi)

COMPARAZIONE 3

Tipologia: Ville e villini

Fascia/Zona: Extraurbana/Zona rurale e piccoli nuclei abitati

Codice zona: R1

Stato conservativo: normale

Valore di mercato €/mq 960,00-1.450,00 superficie lorda commerciale (si assume il valore medio €/mq 1.205,00)

(ALLEGATO J)

VALORE MEDIO

$V_m = (1.000,00 + 1.300,00 + 1.205,00) / 3 = € 1.168,33$ arrotondato a **€/mq 1.200,00**

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 11.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti:

CIVILE ABITAZIONE

€ 1.200,00 al metro quadro di superficie commerciale

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una riduzione del 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- lo stato attuale del compendio **RISULTA CONFORME**;
- la vendita **RIGUARDA** la piena proprietà dell'intero;
- il grado di finitura e lo stato di manutenzione del compendio sono buoni;

si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% del VALORE MEDIO suindicato riducendolo ad € 1.080,00/mq e quindi, ai fini della presente valutazione, stimare il più probabile valore venale attuale relativo al compendio nel seguente modo:

CIVILE ABITAZIONE

- mq 93,89 x 1.080,00 €/mq = in c.t. € 101.401,20

arrotondato a **€ 100.000,00**



La valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO UNICO corrisponde pertanto ad:

€ 100.000,00
diconsi Euro centomila/00

11.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE posta in Nucleo Sant'Anna n. 10, Sorano (GR).

L'abitazione *de quo* è posta al piano T e 1 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura a blocchi di tufo, con tamponature e tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione, con manto in laterizio.

L'abitazione, dotata di accesso indipendente da corte comune, si sviluppa su 2 livelli comunicanti per mezzo di scala interna ed è così composta:

PIANO TERRA

Soggiorno-pranzo con angolo cottura, il tutto per mq. 30,94 ca. di superficie netta calpestabile.

PIANO 1

Disimpegno, bagno, ripostiglio (utilizzato come camera), il tutto per mq. 39,53 ca. di superficie netta calpestabile.

Le finiture interne sono di normale fattura. Pavimento in cotto in tutti i vani ad eccezione del bagno, che presenta pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera, tutti dotati di elementi oscuranti in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'abitazione presenta la seguente dotazione impiantistica:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Bombola domestica GPL alloggiata sotto i piani cottura

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler elettrico

Riscaldamento

Camino a bocca aperta e stufa a legna

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario).

L'abitazione si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti come segue:



NCEU Comune di Sorano:

foglio 140, p.lla 102, sub 4, cat. A2, classe 2, vani 3 - rendita € 162,68 - PIANO T-1

ed intestati come segue:

- 1) [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

Coerenze: [REDACTED], Strada Comunale, s.s.a..

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO
LOTTO UNICO**

€ 100.000,00

diconsi Euro centomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano:

- A) Documentazione catastale: Estratto di mappa - planimetrie - elaborato planimetrico - VISURE;
- B) Dichiarazione Ufficio Servizi Tecnici ed Urbanistici Comune di Sorano: pratiche edilizie non presenti;
- C) Certificazione Energetica – APE;
- D) Documentazione fotografica;
- E) Attestazione Ufficio del Registro: contratti di locazione non presenti;
- F) Verbale di sopralluogo;
- G) Geolocalizzazione dei beni - Foto aerea;
- H) Stralcio Piano Operativo Comune di Sorano;
- I) Planimetrie ed indici metrici;
- J) Valori OMI;

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 17 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica.

Grosseto, li 13 settembre 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**

