

ORIGINALE

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 79/2020 Rev. 1/2019

Promossa da:

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**

Custode Giudiziario: avv. Marta **BRENCIAGLIA**

Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO**

Prossima Udienza: 07 aprile 2022

Tuscania, 22 giugno 2021

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Amalia Di Biagio".

dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 12.11.2020 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** 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, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove **non** depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca,

ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** 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;
- 9) **verifichi** 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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 solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985. n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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: proceda, 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;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà

essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; 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;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **12.11.2020** la sottoscritta per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **25.11.2020** la sottoscritta per via telematica acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza degli immobili pignorati ([allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9](#)).

In data **11.12.2020** alle ore 9,30 presso gli immobili in via Giosuè Carducci n. 13 nel Comune di Nepi, preavvisate le parti dal custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio;

, la sottoscritta
si limita ad ispezionare i luoghi ed effettuare misure esterne e rilievi fotografici.

In data **02.01.2021** la sottoscritta per via telematica, raccoglie informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo) sulla proprietà degli immobili in oggetto ([allegati n. 16, 18 e 19](#)).

Il **02.01.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi e in data **22.01.2021** si reca presso il suddetto Ufficio per prendere visione ed acquisire i titoli amministrativi degli immobili ([allegati n. 10, 11, 12 e 13](#)).

Il **22.01.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di notizie sull'esistenza di eventuali usi civici gravanti sul terreno in oggetto al Comune di Nepi, che le trasmette il **01.02.2021** ([allegato n. 14](#)).

In data **09.03.2021** alle ore 15,00 presso gli immobili in via Giosuè Carducci n. 13 nel Comune di Nepi, preavvisate le parti dal custode giudiziario, la sottoscritta prosegue le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio;

esegue rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione a

, relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per i seguenti immobili:

- Appartamento in Nepi in via Giosuè Carducci n. 13, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 257 sub. 6, cat. A/2, vani 18;
- Locale in Nepi in via Giosuè Carducci n. 13, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 257 sub. 3, cat. C/2, mq 97;
- Area Urbana in Nepi in via Giosuè Carducci n. 13, censita in Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 257 sub. 5, F/1;
- Terreno in Nepi censito in Catasto Terreni al Foglio 33, particella 257, Ente Urbano.

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 02.01.2021) lo stato delle formalità (**allegati n. 16, 18 e 19**).

Risposta al quesito n. 2

In data **25.11.2020** la sottoscritta raccoglie all'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati ed acquisisce le

visure storiche aggiornate, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali depositate in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 33 di Nepi ([allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9](#)).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (Servizio di Pubblicità Immobiliare) fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (01.07.2020) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 02.01.2021 ([allegati n. 16, 18 e 19](#)).

▶ *Trascrizioni di passaggi di proprietà*

In data **24.10.1992**, R.P. n. 10678 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

un fabbricato rurale in Nepi, via G. Carducci n. 13, composto di piano terra e sottotetto censito in C.F. al foglio 33, p.lla 257 di are 26,15, oltre stalla e fienile e circostante terreno della superficie di are 95,61 in C.T. al foglio 33, p.lle 256, 251, 250, 249, 72, 245, 243, 242, 239, 238 e 252 ([allegato n. 17](#)).

In data **20.11.2004**, R.P. n. 13883 R.G. n. 19273 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

un lotto di terreno della superficie tra coperto e scoperto di mq 2.000 circa in Nepi, via G. Carducci n. 13, con sovrastanti immobili

censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 2, sub. 3 e sub. 5.

In data **26.06.2013**, R.P. n. 6582 R.G. n. 8509 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

gli immobili in Nepi, via G. Carducci n. 13, censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 2, sub. 3 e il terreno della superficie di mq 1.690 censito in C.F. al foglio 33, p.la 257 sub. 5 e in C.T. al foglio 33, p.la 257, Ente Urbano ([allegato n. 18](#)).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – S.P.I. (già Conservatoria RR.II.) ([allegati n. 16, 18 e 19](#)):

▶ ***Ipoteca***

In data **26.06.2013**, R.P. n. 847 R.G. n. 8510, per atto del 24.06.2013 a rogito notaio Massimo Manara di Roma rep. 75052/19278, è iscritta l'ipoteca volontaria di € 502.000,00 a garanzia di mutuo di € 251.000,00,

sulla piena proprietà, per la quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni, degli immobili in Nepi, via G. Carducci n. 13, censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 2, sub. 3, sub. 5 e in C.T. al foglio 33, p.la 257 ([allegato n. 16](#)).

▶ ***Pignoramento***

In data **01.07.2020**, R.P. n. 5692 R.G. n. 7350, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 28.05.2020 rep. 519 del Tribunale di Viterbo

sugli immobili in Nepi, via G. Carducci n. 13,

censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 6, sub. 3, sub. 5 e sul terreno censito in C.T. al foglio 33, p.lla 257, Ente Urbano ([allegato n. 16](#)).

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** presso l’Agenzia delle Entrate (ufficio del Catasto) l’estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché le visure, l’elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli stessi ([allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9](#)).

Risposta al quesito n. 6

Risposta al quesito n. 7

▶ ***Descrizione***

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione di fatto consistono in una villa unifamiliare con circostante area di pertinenza accessibile attraverso cancello carrabile in ferro da via Giosuè Carducci n. 13, in località Grezzano, zona residenziale posta ad alcuni chilometri dal centro abitato di Nepi, immobile allo stato attuale adibito a casa di riposo per anziani.

Dall’area giardinata, in parte pavimentata e in parte sistemata a prato naturale con alcune querce e altri alberi e arbusti tipici della zona, si raggiunge

l'edificio che si sviluppa al piano terra e parziale sottotetto, posto in posizione leggermente rialzata rispetto al cancello di ingresso (**fotografie n. 1 e 2**).

Si accede all'interno del fabbricato da una veranda con copertura a tetto e tegole in laterizio, realizzata con infissi in ferro e vetro e dotata di inferriata; la veranda comunica con la cucina (**fotografia n. 6**) e annesso ripostiglio, in collegamento con ampio vano distributivo, utilizzato anche come sala da pranzo, che consente l'accesso a tre camere (**fotografia n. 8**), un servizio igienico (**fotografia n. 9**) e un ulteriore vano, fornito di camino in muratura, raggiungibile scendendo alcuni gradini, in quanto posto a quota leggermente inferiore rispetto all'ampio vano disimpegno (**fotografia n. 7**).

Dalla veranda coperta di ingresso è possibile anche raggiungere un ulteriore ampio vano soggiorno – pranzo, completo di camino in muratura (**fotografia n. 10**), dal quale un corridoio (**fotografia n. 11**) distribuisce a due servizi igienici (**fotografia n. 12**), tre camere, delle quali una dotata di servizio igienico esclusivo, e termina in un piccolo vano adibito a lavanderia.

Dal soggiorno - pranzo una scala in legno a vista (**fotografia n. 13**) permette di salire al piano sottotetto, composto da tre vani in successione comunicanti tra loro, due dei quali adibiti a soggiorno e l'ultimo a camera da letto nella quale è stato realizzato un servizio igienico; tutti i vani del piano sottotetto sono forniti di finestra tipo Velux posta nella falda del tetto (**fotografie n. 14 e 15**).

Sul retro del fabbricato è presente un'ampia terrazza pavimentata in cotto (**fotografia n. 3**), che costituisce anche da copertura di un manufatto seminterrato, suddiviso in due vani al rustico comunicanti tra loro, privi di finiture, impianti ed infissi, raggiungibile da una rampa in terra battuta che dal cancello carrabile di ingresso, costeggiando il fianco del fabbricato, scende e permette l'accesso carrabile

a tale magazzino al piano seminterrato ([fotografie n. 4 e 5](#)).

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista con pilastri e travi in cemento armato; i solai sono latero cementizi, la copertura è in parte a tetto con struttura in legno, controsoffitto in cartongesso e tegole in laterizio, in parte è piana e non calpestabile; le facciate sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione.

Le finiture del complesso immobiliare sono di qualità corrente con il pavimento in piastrelle di monocottura e/o klinker e/o parquet in listelli di legno, il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; le porte interne in gran parte sono in legno verniciato; le finestre in gran parte sono in legno al naturale fornite di vetri doppi e complete di scuri esterni e/o di inferriata.

L'immobile è dotato di impianti idrico, fognante, elettrico, di impianto termico con radiatori in alluminio e produzione di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gpl, impianti funzionanti.

Il piano sottotetto si caratterizza dal controsoffitto in cartongesso, pavimento in laminato, elementi radianti in alluminio, finestre in legno tipo Velux, porta del servizio igienico in ferro e cristallo ([fotografia n. 15](#)).

Il piano seminterrato, come già evidenziato, è completamente al rustico, con pavimentazione in calcestruzzo al rustico, pareti portanti in muratura di blocchetti di tufo, solaio latero cementizio, il tutto al rustico, privo di intonaci, impianti e infissi ([fotografie n. 4 e 5](#)).

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la

gestione energetica siano molto alti.

▶ **Superficie**

Dall'esame delle planimetrie catastali ([allegati n. 7, 8 e 9](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie del complesso immobiliare, al netto delle murature, risulta:

Magazzini al piano seminterrato = mq 100 (altezza m 2,90);

Villa al piano terra = mq 270 (altezza variabile da m 2,65 a 2,95);

Locali al piano sottotetto = mq 65 (altezza variabile da m 1,50 a 2,10);

Area giardinata e/o pavimentata = mq 1.690 (catastali).

▶ **Confini**

Gli immobili nel loro insieme confinano con via Giosuè Carducci, terreni in C.T. al foglio 33 di Nepi, particelle 572, 252, 258, 664, 272, salvo altri [allegato n. 1](#)).

▶ **Dati Catastali** ([allegati n. 2, 3, 4 e 5](#))

C.F. Comune di Nepi (Codice F868)

- Unità immobiliare: Foglio **33** particella **257 sub. 3**
Via Giosuè Carducci n. 13 piano **S1**
Zc. -; Cat. **C/2**; Classe **2**; Cons. **97 m²**; Sup. Cat. **116 m²**; Rendita: **€ 120,23**
- Unità immobiliare: Foglio **33** particella **257 sub. 5**
Via Giosuè Carducci n. 13 piano **T**
Zc. -; Cat. **Area urbana**; Classe -; Cons. **1.690 m²**; Sup. Cat. - **m²**; Rendita: **€ -**
- Unità immobiliare: Foglio **33** particella **257 sub. 6** (già particella 257 sub. 2)
Via Giosuè Carducci n. 13 piano **T - 1**
Zc. -; Cat. **A/2**; Classe **3**; Cons. **18 vani**; Sup. Cat. **344 m²**; Rendita: **€ 2.091,65**

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata al C.T. del Comune di Nepi al Foglio 33, particella 257, Ente Urbano, superficie mq 2000, comprende il fg. 33 n. 576.

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (C.F. di Nepi foglio 33 part.lla 257 sub. 3, sub. 2, sub. 5 e C.T. foglio 33 p.lla 257) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali in quanto il sub. 2, indicato nell'atto di acquisto, a seguito di ampliamento come da S.C.I.A. in Sanatoria (pratica 81/2019) prot. 11043 del 23.05.2019, è ora identificato con sub. 6 (allegati n. 2, 6, 7, 11 e 12).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato con planimetrie corrispondenti con

lo stato dei luoghi ([allegati n. 7, 8 e 9](#)).

Risposta al quesito n. 13

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato compresa l'area di pertinenza, ricade in zona B5 – Completamento convenzionato Grezzano della Variante Puntuale al P.R.G. del Comune di Nepi approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 748/2009, corrispondente alla Zona omogenea B del D.M. 02.04.1968 n. 1444; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in “Paesaggio degli insediamenti urbani”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in “Aree urbanizzate del PTPR” e ricade in area tutelata per legge “c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche” ai sensi dell'art. 136 del D.lvo 42/04”.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato principale è stato costruito in epoca anteriore al 1967, quindi ampliato con C.E. in Sanatoria n. 27 del 21.03.2002 (realizzazione dei magazzini al piano seminterrato e ampliamento al piano terra) ([allegato n. 10](#)), oggetto di D.I.A. (pratica 118/21008) del 24.07.2008 (diversa distribuzione interna), C.I.L.A. (pratica 237/2007) del 02.10.2017 (diversa distribuzione interna), S.C.I.A. in Sanatoria (pratica 81/2019) prot. 11043 del 23.05.2019 (utilizzo del sottotetto)

▶ ***Agibilità***

In data 19.10.2017, prot. 19632 è presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità del fabbricato

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetrie corrispondenti con lo stato dei luoghi e con i titoli autorizzativi ([allegati n. 11 e 12](#)); tuttavia la sottoscritta rileva il cambio di destinazione d'uso del piano primo – sottotetto da deposito a soggiorno con camera e servizio igienico, il tutto realizzato senza titolo edificatorio; tali interventi non hanno i requisiti per una sanatoria edilizia e sono da rimuovere in modo da ottenere il pristino stato come da S.C.I.A. in Sanatoria n. 81 del 23.05.2019 ([allegati n. 11 e 12](#)).

I costi per il pristino stato dei luoghi, con la rimozione del servizio igienico e degli impianti di tipo residenziale presenti nel piano sottotetto, comprensivi dell'adeguamento degli impianti, compresi il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri della sicurezza, le spese tecniche e quant'altro necessario a dare l'opera finita nel pristino stato sono quantificate a corpo in € 2.000,00.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi non risultano istanze di condono ancora in essere per l'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul terreno in oggetto risultano gravami di usi civici di spigare, liquidati con imposizione di canone che non risulta affrancato ([allegato n. 14](#)).

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie e le unità immobiliari non sono parte di edificio condominiale; tuttavia

ricadono all'interno del consorzio "Grezzano"

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione dei beni ne consentono la vendita in singolo lotto unitario senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

Gli immobili sono pignorati per l'intero,

pervenuti per atto di compravendita

, trascritto

presso il S.P.I. di Viterbo in data **26.06.2013**, R.P. n. 6582 R.G. n. 8509 di formalità,

gli immobili in Nepi, via G. Carducci n. 13, censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 2, sub. 3 e il terreno della superficie di mq 1.690 censito in C.F. al foglio 33, p.la 257 sub. 5 e in C.T. al foglio 33, p.la 257, Ente Urbano ([allegato n. 18](#)).

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

Gli immobili alla data del sopralluogo erano occupati

, come da contratto di locazione del 03.08.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 10.08.2017, serie 3T n. 6703, con validità 04.08.2017 al 03.08.2021, rinnovabili per ulteriori 4

anni e canone di € 1.700,00 mensili.

Con scrittura del 23.06.2020 hanno concordato la riduzione del canone annuale per il solo periodo 01.07.2020 al 30.06.2021 ad € 14.400,00 con rate mensili di € 1.200,00.

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

Analizzati i prezzi di locazione del mercato immobiliare di Nepi anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2020 Semestre 2 (Nepi/Periferica comprensori turistici residenziali: Tipologia Ville e Villini), la sottoscritta reputa **congruo** il canone mensile di € 1.200,00.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma ricadono tutti in area tutelata per legge “c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche” ai sensi dell’art. 136 del D.lvo 42/04”.

▶ ***Oneri condominiali***

Gli immobili non sono parte di alcun condominio.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sul terreno in oggetto risultano gravami di usi civici di spigare, liquidati con imposizione di canone che non risulta affrancato ([allegato n. 14](#)).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

► ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015"; con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Nepi anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2020 Semestre 2 (Nepi/Periferica comprensori turistici residenziali: Tipologia Ville e Villini) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante, nonché della circostanza che le unità immobiliari, nel loro insieme sono oggetto di contratto di locazione con scadenza 03.08.2021 rinnovabile automaticamente con un canone annuo attuale di € 14.400,00:

Magazzini al piano seminterrato =	€/mq	200,00
Villa al piano terra =	€/mq	1.200,00
Locali al piano sottotetto =	€/mq	400,00
Area giardinata e/o pavimentata =	A corpo	€ 30.000,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Magazzini al piano S1	100	200,00	€	20.000,00
Villa al piano terra	270	1.200,00	€	324.000,00
Sottotetto	65	400,00	€	26.000,00
Area giardinata		A corpo	€	30.000,00
		TOTALE	€	400.000,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	400.000,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 400.000,00 =$	€	- 20.000,00
oneri per rimuovere le irregolarità riscontrate =	€	- 2.000,00
Valore definitivo	€	378.000,00

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari all'intero, su villa unifamiliare sita nel Comune di Nepi, località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13, che si sviluppa al piano terra e parziale sottotetto, composta al piano terra da veranda di ingresso, cucina con ripostiglio, ampio vano distributivo a tre camere, servizio igienico e ulteriore vano, fornito di camino in muratura; dalla veranda si accede al soggiorno – pranzo, completo di camino in muratura, corridoio, due servizi igienici, tre camere, delle quali una dotata di servizio igienico esclusivo; dal soggiorno - pranzo una scala in

legno a vista permette di salire al piano sottotetto, composto da tre vani in successione comunicanti tra loro e forniti di finestra nella falda del tetto; la superficie calpestabile della villa al piano terra è di mq 270 circa ed altezza variabile da m 2,65 a 2,95, e al piano sottotetto di mq 65 con altezza variabile da m 1,50 e 2,10; completano la proprietà un magazzino al piano seminterrato, completamente al rustico, di circa 100 mq calpestabili e altezza di circa m 2,90 e un'area giardinata, in parte pavimentata, recintata e fornita di cancello carrabile della superficie catastale di mq 1.690.

La villa nel suo insieme confina con via Giosuè Carducci, terreni in C.T. al foglio 33 di Nepi, particelle 572, 252, 258, 664, 272, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato. Il bene è censito al C.F. del Comune di Nepi al Foglio 33 Via Giosuè Carducci n. 13,

particella 257 sub. 3, piano S1, Zc. -; Cat. C/2; Classe 2; Cons. 97 m²; Sup. Cat. 116 m²; Rendita: € 120,23 (magazzino al piano seminterrato);

particella 257 sub. 5, piano T, Zc. -; Cat. Area urbana; Classe -; Cons. 1.690 m²; Sup. Cat. - m²; Rendita: € -, (corte esterna);

particella 257 sub. 6, piano T-1, Zc. -; Cat. A/2; Classe 3; Cons. 18 vani; Sup. Cat. 344 m²; Rendita: € 2.091,65 (villa al piano terra e sottotetto).

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata al C.T. del Comune di Nepi al Foglio 33, particella 257, Ente Urbano, superficie m² 2.000.

L'immobile è occupato, giusto contratto di locazione del 03.08.2017, di 4 anni con scadenza 03.08.2021 rinnovabili automaticamente con un canone annuo attuale di € 14.400,00.

Prezzo a base d'asta € 378.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per il pristino stato della destinazione d'uso a deposito del piano sottotetto con la rimozione del servizio igienico e degli impianti di tipo residenziale quantificate a corpo in € 2.000,00.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto facilmente commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona residenziale diffusa a circa 2 chilometri dal centro del Comune di Nepi.

Risposta al quesito n. 27

▶ ***Contratto di locazione***

La villa è occupata

, come da contratto di locazione del 03.08.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 10.08.2017, serie 3T n. 6703, con validità 04.08.2017 al 03.08.2021, rinnovabili per ulteriori 4 anni e canone di € 1.700,00 mensile; tale contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento del 01.07.2020.

Con scrittura del 23.06.2020 _____ hanno concordato la riduzione del canone annuale per il solo periodo 01.07.2020 al 30.06.2021 ad € 14.400,00 con rate mensili di € 1.200,00, canone che la sottoscritta reputa **congruo**.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica al custode e alle parti, con termine per eventuali note di osservazione fino al 03 giugno 2021, senza ricevere ad oggi alcuna nota o richiesta di chiarimenti in merito e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o * * o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 23, di n. 15 fotografie e dei seguenti documenti:

1. Estratto di mappa catastale del Foglio 33 del Comune di Nepi;
2. Visura storica C.F. al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 sub. 6;
3. Visura storica C.F. al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 sub. 3;
4. Visura storica C.F. al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 sub. 5;
5. Visura storica C.T. al foglio 33 di Nepi, p.lla 257, Ente Urbano;
6. Elaborato planimetrico al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 (non attuale);
7. Elaborato planimetrico al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 (attuale);
8. Planimetria C.F. al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 sub. 6;
9. Planimetria C.F. al foglio 33 di Nepi, p.lla 257 sub. 3;
10. C.E. in Sanatoria n. 27 del 21.03.2002 e stralcio di elaborato grafico appr.;
11. S.C.I.A. in Sanatoria n. 81 del 23.05.2019;
12. Elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. in Sanatoria n. 81 del 23.05.2019;

- 13. S.C.A. prot. n. 19632 del 19.10.2017;
- 14. Verifica di usi civici;

* o * o * o *

Tuscania, 22 giugno 2021

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text "ORDINE INGEGNERI VITERBO". The inner circle contains the text "Ing. DI BIAGIO AMALIA", "civile ed ambientale industriale dell'informazione", and "A-317". Below the stamp is a handwritten signature in purple ink.

dott. ing. Amalia Di Biagio

*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 1

Nepi, 11 dicembre 2020

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Veranda di ingresso del corpo con copertura a tetto.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020

Fotografia n. 2

Nepi, 11 dicembre 2020

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Corpo con copertura piana.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 3

Nepi, 11 dicembre 2020

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Retro della villa e terrazza di copertura del piano seminterrato



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 4

Nepi, 11 dicembre 2020

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Magazzini al piano seminterrato.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 5

Nepi, 11 dicembre 2020

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Magazzini al piano seminterrato.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 6

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Cucina al piano terra.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020

Fotografia n. 7

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Vano con camino al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 8

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Camera al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 9

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Servizio igienico al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 10

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Soggiorno – pranzo con camino al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 11

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Corridoio al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 12

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Servizio igienico al piano terra.



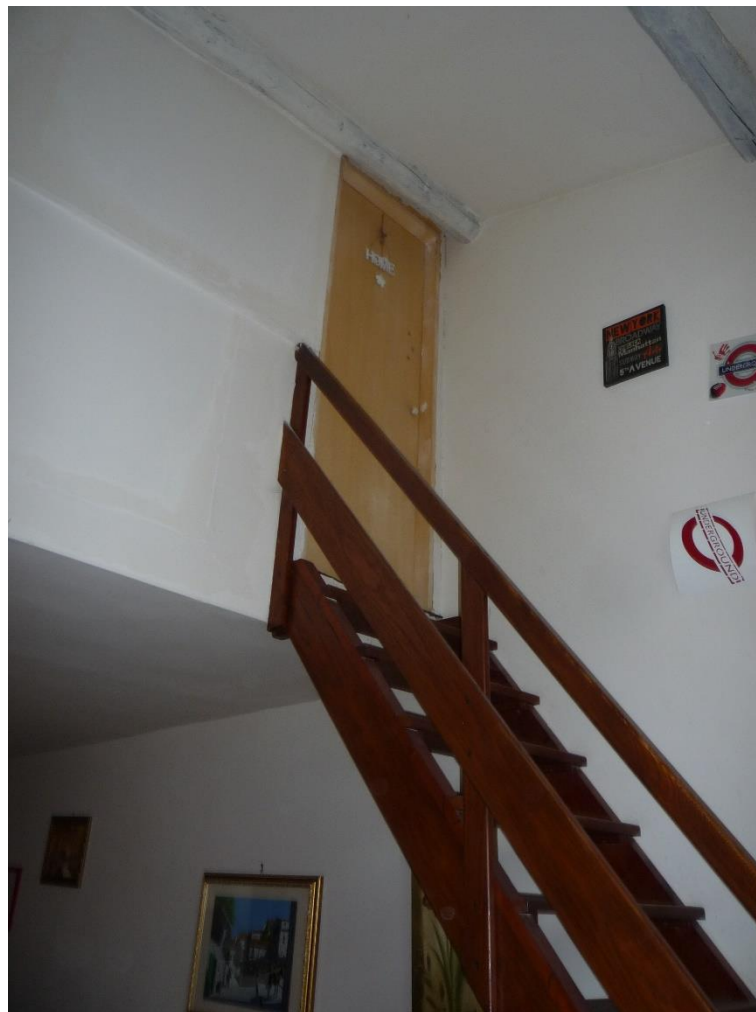
*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 13

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Scala di accesso al sottotetto, posta nel soggiorno - pranzo al piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 14

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Vano al piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 79/2020*

Fotografia n. 15

Nepi, 09 marzo 2021

Immobile in località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13.

Servizio igienico al piano sottotetto.

