

TRIBUNALE CIVILE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 14/2024

Giudice: dott.ssa M. T. Latella

Giudiziario: avv. Marika Fiorentini

RAPPORTO DI STIMA PRIVACY

(aggiornata al 29/11/2024)

*Tecnico incaricato: geom. Nicola Paciulli
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 8476
iscritto all'Albo del Tribunale di LODI al n° 61/Vr*

*con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59
telefono: 029837220, fax: 0298129924
e-mail: nicolapaciulli@libero.it*

**Beni in Graffignana (LO) –via Vittorio Veneto n. 82
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativa all'abitazione (nello stato rustico) sita nel Comune di Graffignana (LO), via Vittorio Veneto n. 82, **piano primo**.

Costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone.

L'unità immobiliare, con l'applicazione degli indici mercantili (*1,00 per l'abitazione e 0,30 per il balcone*), sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m² 68,94 che si arrotondano in **m² 69,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, foglio 5, mapp. 760, sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie totale m² 71,00, superficie escluse aree scoperte m² 67,00, piano 1, via Vittorio Veneto n. 42, rendita € 130,15.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (**cf. all. 1 e 1.1**)

Coerenze, in un sol corpo, da Nord in senso orario: a Nord mappali 1127 e 756, a Est beni comuni al sub. 1 (vano scale); a Sud mapp. 1469, a Ovest altra u.i.u. al sub. 4 del mapp. 760.

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 760, in cui è inserito il bene in esame (**cf. all. 2**).

NOTA: L'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione (*ferma oramai da tempo*) ed è al rustico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale a traffico locale con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: centro storico, aree prevalentemente residenziali, aree agricole. La zona è completa di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada (Km 12), ferrovia (Km 16).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido parrocchiale, scuola di primo e secondo grado, scuola secondaria (Sant'Angelo Lod.no), centro commerciale (Sant'Angelo Lod.no – San Colombano al Lambro), farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, polizia locale, forze dell'ordine (Sant'Angelo Lod.no) spazi verdi, supermercato, Vigili del Fuoco (Sant'Angelo Lod.no), ospedali (Sant'Angelo Lod.no – San Colombano al Lambro), luoghi per il culto religioso, sportelli bancari, servizi postali. La cittadina è servita da mezzi di trasporto pubblico con autopullman.

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione, come già detto, è allo stato rustico, è libero ed è nella disponibilità della proprietà e del custode giudiziario. Non vi sono contratti di locazione in essere, così come attestato dall'Agenzia delle Entrate (**cf. all.3**).

Custode Giudiziario nominato: **avv. Marika Fiorentini**, con studio in Lodi (LO), via Magenta n. 57, tel. 0371/564063 – fax 0371/548486.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: **Non figurano**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: **Non figurano**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: **Non figurano**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: **Non figurano.**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizioni:**

✓ Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a **garanzia di apertura di credito** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto a firma del notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 11/05/2010 rep. 331813/15610, iscritta a Lodi il 26/05/2010 ai nn. 9110/2313.

✓ Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a **garanzia di apertura di credito** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto a firma del notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 11/05/2010 rep. 331813/15610, iscritta a Lodi il 09/03/2016 ai nn. 3476/557.

nota: formalità ripresentata in rettifica di quella di cui al punto precedente per errata indicazione del Comune.

4.2.2. **Pignoramenti:**

✓ Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 17/05/2016 rep. 2746, trascritto a Lodi il 09/06/2016 ai nn. 8692/5273.

✓ Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 20/01/2018 rep. 47, trascritto a Lodi il 26/02/2018 ai nn. 3280/2195.

✓ Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/01/2024 rep. 3774, trascritto a Lodi il 01/02/2024 ai nn. 1759/1207.

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dall'elenco sintetico delle formalità chiesto dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 26/04/2024 (cfr. all. 4).

4.2.3. *Altri oneri*: **Non figurano**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: **Difforme**

Premessa: al punto 7 della presente sono elencate le pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Graffignana e che riguardano la Concessione Edilizia n. 116/93 prot. n. 3882 e le successive n. 2 Denunce di Inizio attività presentate nel 2000 e nel 2009. Per entrambe D.I.A. non è stato concluso l'iter è pertanto sono decadute e prive di efficacia. Allo stesso pari anche la prima C.E. è decaduta.

Ragione per cui, al fine della verifica della conformità edilizia del bene, ci si deve attenere al primo titolo abilitativo, ossia alla C.E. pratica n. 116/93 prot. n. 3882.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e lo stato assentito di cui alla C.E. pratica n. 116/93 prot. n. 3882 si rilevano le seguenti difformità:

- minor volume edificato, sia in termini di SLP sia in termini di altezze interne;
- mancata costruzione della parete e della porta che divide il soggiorno/angolo cottura dal disimpegno notte;
- traslazione di alcuni tavolati interni che hanno variato la superficie netta dei locali;
- modifiche delle dimensioni delle porte finestre, una delle quali, per il bagno, è stata trasformata in finestra.

Dal confronto avuto con il tecnico del Comune, le sopra elencate difformità sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente, fatta eccezione per la parete e la porta di separazione tra il soggiorno/angolo cottura e il disimpegno notte, che dovrà essere comunque costruita.

Eventuali oneri concessori di regolarizzazione saranno determinati dall'ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del permesso che regolarizza le difformità, secondo le disposizioni al momento vigenti.

Indicativamente si stimano € 1.000,00 per l'oblazione ed € 3.000,00 per le spese tecniche oltre ad € 1.000,00 per opere di costruzione della parete che dovrà separare il soggiorno/angolo cottura dal disimpegno notte.

4.3.2. *Conformità catastale: da ritenere **Conforme***

- la scheda catastale è rispondente allo stato di fatto;
- il bene è correttamente intestato agli attuali proprietari.

In visura catastale viene indicato erroneamente il numero civico 42 anziché il civico 82; ciò non compromette i dati censuari e di classamento del bene. Il numero civico potrà essere aggiornato con la prossima variazione catastale conseguente alla sanatoria.

Si osserva che, come già detto, il bene si trova nello stato rustico ossia, in fase di costruzione, ed in quanto tale, avrebbe dovuto essere censito in categoria catastale F/3 anziché nella definitiva categoria A/3.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: attualmente non vi sono spese; è possibile ipotizzare spese condominiali ordinarie nell'ordine di € 100.00/anno.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non conosciute**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non conosciute**

Cause in corso: **non conosciute**

Nel fabbricato vi sono 3 unità immobiliari ed in comune il vano scala. Il fabbricato non è costituito in condominio e non v'è alcuna gestione condominiale, così come dichiarato dai debitori nel corso del sopralluogo del 29/02/2024.

Le unità immobiliari non possiedono millesimi di compartecipazione alle spese sugli enti e parti comuni del fabbricato.

NOTA: per il completamento dei lavori di finiture interne, si dovrà presentare al Comune di Graffignana altra pratica edilizia (C.I.L.A.), successivamente all'ottenimento della regolarizzazione in sanatoria.

5.1 **Classe Energetica: Non attestata.**

Nell'ambito delle procedure esecutive, i beni sono esclusi dall'applicazione della norma sull'APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 19/09/2008

xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 19/09/2008 ad oggi in forza di Denuncia di Successione legittima per *mortis causa* di xxxxxxxxxxxxxxxx (*nato il 27/04/1940 e deceduto a Graffignana il 19/09/2008*), registrata a Lodi il 03/09/2009 al n. 588 Vol. 2009 e trascritta a Lodi il 19/11/2009 ai nn. 19308/10636. Si allega copia della Dichiarazione di Successione fornita dalla parte (cfr. all. 5).

- **Accettazione Tacita dell'eredità**, a firma del notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxx del 07/08/2012 rep. 335266/17331, trascritta a Lodi il 06/09/2012 ai nn. 12780/8434 (cfr. all. 5.1).

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 19/09/2008 AL 17/10/1978

xxxxxxxxxxxxxx proprietario per l'intero dal 17/10/1978 al 19/09/2008 in forza di Denuncia di Successione legittima per *mortis causa* di xxxxxxxxxxxxxxxx (*nato il 31/07/1906 e deceduto a Graffignana il 17/10/1978*), trascritta a Lodi il 26/02/1979 ai nn. 1688/1292.

- **Accettazione Tacita dell'eredità**, a firma del notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxx del 07/08/2012 rep. 335266, trascritta a Lodi il 25/11/2024 ai nn. 19399/13522 (cfr. all. 5.1.2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia** – pratica edilizia n. 116/93 prot. n. 3882 rilasciata dal Comune di Graffignana (LO) in data 19/09/1994 per la ristrutturazione di fabbricato in via Vittorio Veneto n. 82. Si allega copia della C.E. e stralcio delle tavole grafiche (cfr. all. 6).
- **D.I.A. del 11/04/2000 prot. 18354 prat. 162/2000** per opere di adeguamento impianti termico, igienico ed elettrico, posizionamento serramenti interni ed esterni e per rifacimento pavimentazione. La D.I.A. non risulta conclusa ed è pertanto decaduta.

Si allega copia della D.I.A. e stralcio delle tavole grafiche (cfr. all. 6.1).

- **D.I.A. del 09/12/2009 prot. 6941 prat. 45/09** per opere di manutenzione straordinaria relative alla posa di pavimenti, di sanitari, di rinnovamento delle parti metalliche esterne, di tinteggiature delle facciate e di pavimentazione della corte. La D.I.A. non risulta conclusa ed è pertanto decaduta. Si allega copia della D.I.A. e stralcio delle tavole grafiche (cfr. all. 6.2).

Si vuole ricordare che l'unità immobiliare si trova allo stato rustico e, i titoli abilitativi edilizi di cui sopra, sono decaduti. Per il completamento dei lavori (di finitura) si dovrà ripresentare la richiesta di nuovo titolo abilitativo edilizio e, completati i lavori, ed esperito l'iter amministrativo di chiusura della pratica, occorrerà presentare al Comune altra pratica per la richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Il Comune di Graffignana con lettera del 03/04/2024, ha attestato le pratiche messe a disposizione e visionate dallo scrivente e di cui all'elenco anzi riportato (cfr. all. 7).

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativa all'abitazione (nello stato rustico) sita nel Comune di Graffignana (LO), via Vittorio Veneto n. 82, **piano primo**.

Costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone.

L'unità immobiliare, con l'applicazione degli indici mercantili (1,00 per l'abitazione e 0,30 per il balcone), sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa m² 68,94 che si arrotondano in **m² 69,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 5, mapp. 760, sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie totale m² 71,00, superficie escluse aree scoperte m² 67,00, piano 1, via Vittorio Veneto n. 42, rendita € 130,15.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze, in un sol corpo, da Nord in senso orario: a Nord mappali 1127 e 756, a Est beni comuni al sub. 1 (vano scale); a Sud mapp. 1469, a Ovest altra u.i.u. al sub. 4 del mapp. 760.

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale del Comune di Graffignana (LO), fg. 5, mapp. 760, in cui è inserito il bene in esame (cfr. all. 2).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna, al rustico ovvero dalla cappa del solaio al soffitto, di mt 2,95 circa 2,95.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione P. 1°	m ² 64,69	1,00	m ² 64,69	
Balcone	m ² 14,18	0,30	m ² 4,25	
Totale	m ² 78,86		m ² 68,94	m ² 69,00

Sintesi caratteristiche descrittive:

Fondazioni materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.

(struttura):

Strutture verticali materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.

(struttura):

Solai (struttura): materiale: latero cemento, condizioni: la cappa di cls alleggerito presenta crepe da ritiro

Copertura tipologia: a capanna con aggetto in cemento armato ,

(struttura): materiale: tegole, condizioni: non verificabili.

Scale comuni tipologia: a due rampe parallele, materiale: cemento

(struttura): armato, rivestimento: non presente (al rustico) nel vano

Balcone (struttura): scale comune vi sono infiltrazioni d'acqua e zone di intonaco degradate.

Infissi esterni tipologia: a uno e due battenti a seconda della

(componente edilizia): destinazione d'uso dei locali, materiale: Alluminio

anodizzato e verniciati di colore bianco e vetrocamera,

	protezione: persiane di alluminio anodizzato e verniciato a forno di colore verde, condizioni: buone ma necessitano di registrazione. tipologia: non presenti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: verosimilmente di laterizio Poroton coibentato e intonacato e con finitura di malta fine (civile)
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	non presente in tutti i locali
<i>Pareti e soffitti (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e finitura di malta fine (civile) e tinteggiatura. Per il bagno e cucina, intonaco rustico per la zona preposta al rivestimento, condizioni: normali
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: non presenti
<i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Antenna TV collettiva</i>	presente, solo predisposizione sottotraccia con tubazione corrugata
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, solo predisposizione sottotraccia con tubazione corrugata
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	presente, solo predisposizione sottotraccia con tubazione corrugata e scatolette per punti luce e di derivazioni
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presente sottotraccia, non in funzione conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: presente sottotraccia, non in funzione conformità: non attestata. Nel bagno mancano i sanitari fuorché per il piatto doccia. Nella cucina è presente l'attacco per il lavandino.
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente, solo predisposizione sottotraccia con tubazione corrugata
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo. È presente la sola predisposizione dell'impianto per il riscaldamento e per l'ACS. Mancano completamente i radiatori e la caldaia, conformità: non attestata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo, per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Graffignana(LO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi e Provincia, ufficio tecnico del Comune, studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.

L'indagine di mercato ha poi coperto un arco temporale di circa 24 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni similari, parametri di confronto. A tal riguardo non sono stati reperiti rogiti (*comparabili*) relativi alla compravendita di beni di segmento simile a quello oggetto della presente stima, che, per le sue caratteristiche costruttive e di mancanza di finiture interne, in pratica, si pone in un segmento unico nel suo genere.

Considerata l'incidenza dei costi per le finiture che, nel caso di specie, mancano tutte, si stima il bene così come nello stato di fatto, riconducendolo ad immobili da ristrutturare, venduti di recente nella zona

e per i quali, scartando i valori più alti e più bassi, si ritiene ragionevole assumere come più probabile valore di mercato per il bene in oggetto € 500,00 per metro quadrato di costruzione.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	m² 69,00	€ 34.500,00	€ 34.500,00 pari a € 500,00/m ²
<i>Totali:</i>		€ 34.500,00	€ 34.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.175,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 29.325,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:

€ 24.325,00

Melegnano, 29 novembre 2024

il perito
geom. Nicola Paciulli

**Elenco allegati
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. R.G.E. n° 14/2024**

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE – FG. 5, MAPP. 760, SUB. 3
1.1	SCHEDA CATASTALE – FG. 5, MAPP. 760, SUB.3
2	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – FG. 5, MAPP. 760,
3	LETTERA AGENZIA ENTRATE – NO LOCAZIONE
4	ELENCO SINTETICO FORMALITÀ AL 26/04/2024
5	COPIA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE
5.1	COPIA NOTA TRASCR. ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ
5.1.2	COPIA NOTA TRASCR. ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ
6	COPIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 E TAVOLA GRAFICA
6.1	COPIA DELLA D.I.A. DEL 11/04/2000 PROT. N. 1834
6.2	COPIA D.I.A. PROT. 10970 DEL 5/9/1996 E STRALCIO TAVOLA GRAFICA
7	LETTERA COMUNE DI GRAFFIGNANA DEL 03/04/2024
8	ELABORATO FOTOGRAFICO
9	CERTIFICATI ANAGRAFICI
10	RICEVUTA INVIO PARIZIA AL CREDITORE E AL DEBITORE

Il perito
geom. Nicola Paciulli