

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 199/2022

Giudice: LIBERATI CATERINA

Parti:

Debitore:



IL CTU

Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , in data 13.02.2023 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 14.02.2023 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

☐ Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

☐ Acquisisca ove mancante ed esami il titolo di provenienza in favore del debitore;

☐ Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

☐ Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

☐ Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del



Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda 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 di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode Avv. Alessia Tartaro ed a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 05.04.2023 ore 15.30, presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

Risposta

Dalla verifica effettuata della documentazione, si precisa che la stessa risulta essere completa, con relativa Certificazione notarile.

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua



completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. Alessia TARTARO della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno 05.04.2023 alle ore 15.30 congiuntamente al custode Avv. Alessia TARTARO, siamo stati accolti dalla sig.ra, compagna dell'esecutato, la quale si è resa disponibile a fare eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 15.40 sono iniziate le operazioni peritali con rilevamenti fotografici e planimetrici dell'immobile, detto accesso è stato eseguito presso l'immobile sito nel Comune di Cave via delle Selce n°218

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta su due livelli, piano terra e primo collegati tra loro mediante una scala in legno, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente. L'immobile è così suddiviso:

Piano Terra: Soggiorno; Cucina; due camere, Bagno e corte esterna

Piano Primo: Locale pluriuso, due Camere da letto, bagno.

La sig.ra compagna dell'esecutato fornisce il seguente indirizzo mail per l'invio della Consulenza Tecnica:

Alle ore 16.20 terminano le operazioni peritali, ed alle ore 16.30 viene chiuso il verbale (allegato 1).

2° Quesito

[Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;](#)

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che il sig.

, ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 dai sigg.

, con atto di compravendita del 18/12/2007 a rogito Notaio GIORGI G., numero di repertorio n° 97913/21961 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19.12.2007 ai numeri 94944/48844 (allegato 2)

[Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;](#)

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà della sig. o separato legalmente per la quota di proprietà 1/1

4° Quesito

[Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;](#)

Detto atto di proprietà risulta regolarmente registrato e trascritto come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta: (allegato 2)

Sulla base dei documenti in atti, ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato 3)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2007 - Registro Particolare 48844 Registro Generale 94994
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97913/21961 del 18/12/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAVE(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE



ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2007 - Registro Particolare 27604 Registro Generale 94995 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97914/21962 del 18/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CAVE(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2022 - Registro Particolare 28815 Registro Generale 40305 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2686 del 22/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2017 - Registro Particolare 37007 Registro Generale 53912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI - UNEP Repertorio 5025 del 04/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAVE(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile

ISCRIZIONE del 20/10/2000 - Registro Particolare 9330 Registro Generale 40561 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 76398/14226 del 18/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 9449 del 24/10/2000
Comunicazione n. 2213 del 11/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2003. Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 24/10/2000 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 41093 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 76398/14226 del 18/10/2000
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9330 del 2000

ISCRIZIONE del 28/02/2003 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 8265 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 64385 del 26/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 5606 del 13/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale non eseguibile.
Comunicazione n. 7364 del 22/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale non eseguibile.
Comunicazione n. 9010 del 08/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 48844 Registro Generale 94994 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97913/21961 del 18/12/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 27604 Registro Generale 94995 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97914/21962 del 18/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 28815 Registro Generale 40305 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2686 del 22/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobili

ISCRIZIONE del 24/10/2000 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 41093 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 76398/14226 del 18/10/2000

IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9330 del 2000

ISCRIZIONE del 28/02/2003 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 8265 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 64385 del 26/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 5606 del 13/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale non eseguibile.

Comunicazione n. 7364 del 22/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale non eseguibile.

Comunicazione n. 9010 del 08/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 48844 Registro Generale 94994 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97913/21961 del 18/12/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 27604 Registro Generale 94995 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97914/21962 del 18/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 28815 Registro Generale 40305 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2686 del 22/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile

ISCRIZIONE del 24/10/2000 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 41093 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 76398/14226 del 18/10/2000

IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9330 del 2000

ISCRIZIONE del 28/02/2003 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 8265 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 64385 del 26/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 5606 del 13/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale non eseguibile.

Comunicazione n. 7364 del 22/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data



11/01/2008. Cancellazione totale non eseguibile.

Comunicazione n. 9010 del 08/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 48844 Registro Generale 94994 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97913/21961 del 18/12/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 27604 Registro Generale 94995 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97914/21962 del 18/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 28815 Registro Generale 40305 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2686 del 22/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' presente nel fascicolo è presente relazione notarile della continuità delle trascrizioni nel ventennio

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

Così come risulta dalle visure alla conservatoria dei registri e dal reperimento degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto (ALLEGATO 3B)

Al Sig. _____ o nato Roma il _____, e pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/1 dai sigg. _____ e, con atto di compravendita del 18/12/2007 a rogito Notaio GIORGI G. , numero di repertorio n° 97913/21961

TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 48844 Registro Generale 94994 Pubblico

Ai Sigg _____ è pervenuto dai Sigg _____ a per la quota di 5/6 e _____ per la quota 1/6 , con atto di compravendita del 20/07/1988 a rogito Notaio FORLINI M. di Roma numero di repertorio n° 16679/3473

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/1988- Registro Particolare 17449 Registro Generale 27004

Ai Sigg _____ per la quota di 1/6 ed al sig _____ per la quota di 1/6 è pervenuto per successione per la morte del Sig _____ giusta Denuncia di Successione presentata a Roma Ufficio delle successioni in data 23.11.1984 Volume 10640 Numero 48

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/1986 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 9096

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Non Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità

Ai Sigg _____ per la quota di 2/3 ed al sig _____ per la quota di 1/3 è pervenuto dalla sig.ra _____ con atto di compravendita del 18.10.1980 rep 18088



TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1980- Registro Particolare 26569 Registro Generale 21497

Nella Certificazione notarile risulta quanto segue

* A _____, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cave Foglio 7 Particella 552, Cave Foglio 7 Particella 266 Particella 552 è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/1988 NOTAIO FORLINI M. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16979 - Voltura n. 87479.2/1988 in atti dal 09/08/2000 da potere di _____ a ROMA Codice fiscale _____

Tale provenienza risulta errata in quanto ai Sigg. _____ è pervenuto dai Sigg. _____ per la quota di 5/6 e _____ o per la quota 1/6 , con atto di compravendita del 20/07/1988 a rogito Notaio FORLINI M. di Roma numero di repertorio n° 16679/3473(vedi allegato 3C)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/1988- Registro Particolare 17449 Registro Generale 27004

5° Quesito Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Esiste corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di CAVE con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Foglio 7 Particella 552 Categoria A/7 Classe 1, Consistenza 7 vani Rendita: Euro 560,36

Indirizzo: VIA DELLA SELCE Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 126 m

CATASTO TERRENI

Foglio 7 Particella 552 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 740 m2

Foglio 7 Particella 266 R.D.€ 6,88 RA € 4,01 SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 740 m2

Ditta Intestataria Catastale _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Risultano le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed identificativi catastali :

Nello stato di fatto per accedere al fabbricato ed ai terreni oggetto di esecuzione è necessario attraversare la p.lla 554 non riportata nell'atto di compravendita e non oggetto di esecuzione immobiliare.

Nell'atto di compravendita gli immobili acquistati dal sig. _____ sono così identificati :

Appartamento ai piani terra e primo composto di 7(sette)vani catastali con annesso giardino.

Censito nel Catasto Urbano del Comune di Cave :

Foglio 7 mappale 552 ctg A/7 cl. 1 vani 7 mentre il giardino è censito al catasto terreni



Foglio 7 mappale 552

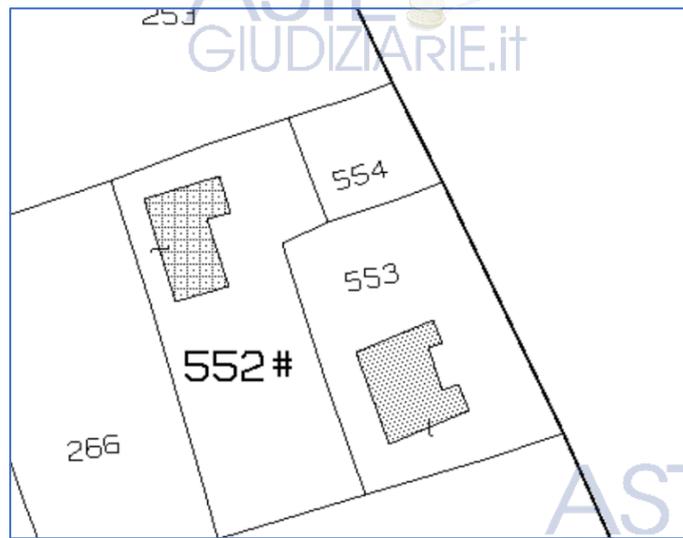
Foglio 7 mappale 266

Estratto dall'atto di compravendita

Via della Selce n. 218 (in catasto snc) e precisamente:
- appartamento ai piani terra e primo composto di 7 (sette)
vani catastali con annesso giardino;
confini: strada comunale della Selce, proprietà eredi
o loro aventi causa, salvo altri.
Censito nel Catasto Urbano del Comune di: Cave
Foglio 7 Mappale 552 categoria A/7 classe 1 vani 7 R.C.E.
560,36;
mentre il giardino è censito in catasto terreni al
Foglio 7 mappale 552 di are 7,40 R.D.E. 6,88 e R.A.E. 4,01;
Foglio 7 mappale 266 di are 7,40 R.D.E. 6,88 e R.A.E. 4,01;
in ditta alla parte venditrice cui è pervenuto per atto di
compravendita a rogito Notaio Forlini di Roma del 20 luglio
1988 repertorio 16979 registrato il 23 luglio 1988 al numero
37589 e trascritto il 22 luglio 1988 al numero 17449
particolare.

Non risulta acquistata la p.lla 554

Pertanto sarà necessaria la costituzione di una servitu' di passaggio coattiva per l'accesso agli immobili staggiti sulla particella 554.



La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per diversa distribuzione spazi interni, ed ampliamento al piano terra



CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Abitazione fg 7 p.lla 552



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023 Dati identificativi: Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 7 Particella 552 Partita: 1004896

Dati di classamento

Dati di classamento dal 23/09/1980 al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Rendita: Lire 1.288 Categoria A/7(c), Classe 1, Consistenza 7,0 vani Partita: 1004896	COSTITUZIONE del 23/09/1980 in atti dal 09/08/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 15170.1/1980)
dal 01/01/1992 Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Rendita: Euro 560,36 Rendita: Lire 1.085.000 Categoria A/7(c), Classe 1, Consistenza 7,0 vani Partita: 1004896	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte : 126 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/09/1980, prot. n. 15170
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAVE C390 RM Fo lio 7 Particella 552	
	1.COSTITUZIONE del 23/09/1980 in atti dal 09/08/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 15170.1/1980)
dall'atto 2	2.Atto del 20/07/1988 Pubblico ufficiale NOT. FORLINI M. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16979 - Voltura n. 87479.2/1988 in atti dal 09/08/2000
dall'atto 3)	3. Atto del 18/12/2007 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 97913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48844.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/12/2007

CATASTO TERRENI fg 7 p.IIa 552

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023 Dati identificativi: Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 7 Particella 552 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 740 m2

Annotazione di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE

Dati di classamento dall'impianto al 24/11/2009 Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Redditi: dominicale Euro 6,88 Lire 13.320 agrario Euro 4,01 Lire 7.770	Impianto meccanografico del 02/04/1984
--	--

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 740 m2 Partita: 3725	
dal 24/11/2009 Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 740 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Variazione del 24/11/2009 Pratica n. RM1666422 in atti dal 24/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22403.1/2009) Annotazione di immobile: geometria da verificare
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552	
	1.COSTITUZIONE del 23/09/1980 in atti dal 09/08/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 15170.1/1980)
	3. Atto del 18/12/2007 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 97913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48844.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/12/2007
a 'atto 3	

CATASTO TERRENI fg 7 p.IIa 266

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023 Dati identificativi: Comune di CAVE (C390) (RM)

Foglio 7 Particella 266 Partita: 3726 Classamento: Redditi: dominicale Euro 6,88 Lire 13.320 agrario Euro 4,01 Lire 7.770

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 740 m

Dati di classamento dall'impianto Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 266 Redditi: dominicale Euro 6,88 Lire 13.320 agrario Euro 4,01 Lire 7.770 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 740 m2 Partita: 3726	Impianto meccanografico del 02/04/1984
dal 24/11/2009 Immobile attuale Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 552 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 740 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Impianto meccanografico del 02/04/1984
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAVE (C390) (RM) Foglio 7 Particella 266	
	1.COSTITUZIONE del 23/09/1980 in atti dal 09/08/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 15170.1/1980)
	3. Atto del 18/12/2007 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 97913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48844.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/12/2007
a a o	

Per una corretta identificazione degli immobili è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia del Territorio riferibile agli immobili oggetto di pignoramento.

(allegato 5 Documentazione catastale)

6) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili



anche sul web, con le mappe catastali.

VILLINO CON CORTE ANNESSA E TERRENO

L'immobile è sito nel Comune di CAVE via della Selce n° 218 , confinante via della Selce ; p.lla 253 ; p.lla 270 ; p.lla 553 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villa Indipendente con corte esclusiva e terreno circostante , destinata a civile abitazione, la struttura portante parte in muratura parte cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate copertura a tetto.

L'immobile è composto da due livelli, piano Terra e piano Primo Sottotetto , si accede allo stesso da via della Selce 218 ,con l'attraversamento della particella 554 (non oggetto di esecuzione) , al momento dell'accesso l'immobile è occupato .

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , non risultano opere urgenti di manutenzione straordinaria ed ordinaria .

Le pareti e soffitti tinteggiati , la pavimentazione in ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in alluminio con persiane ,

Gli impianti tecnologici , hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna ed il terreno circostante hanno un'andatura pianeggiante ed incolti

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione è dislocata su due livelli collegati tra loro da una scala in legno , allo stato attuale risulta così composta :

Piano terra : Soggiorno ,Cucina , due Camere , bagno, , corte esterna e terreno

Piano Primo Sottotetto : Locale pluriuso , ang. Cottura , due camere da letto e bagno.

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta :

Piano Terra : Superficie residenziale mq 92.00 corte e terreno di superficie di circa 1400.00 mq

Piano Primo Sottotetto : Superficie non residenziale mq 86.00 ;

Dalla planimetria catastale , l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi) :

Piano Terra : Ampliamento ad uso Cucina ed Ingresso e Diversa distribuzione degli spazi interni

Piano Primo Sottotetto Cambio di destinazione d'uso da soffitta ad uso residenziale

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali saranno di seguito indicati e rimarranno a carico



dell'aggiudicatario

CATASTO URBANO

Foglio 7 Particella 552 Categoria A/7 Classe 1, Consistenza 7 vani Rendita: Euro 560,36

Indirizzo: VIA DELLA SELCE Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 126 m

CATASTO TERRENI

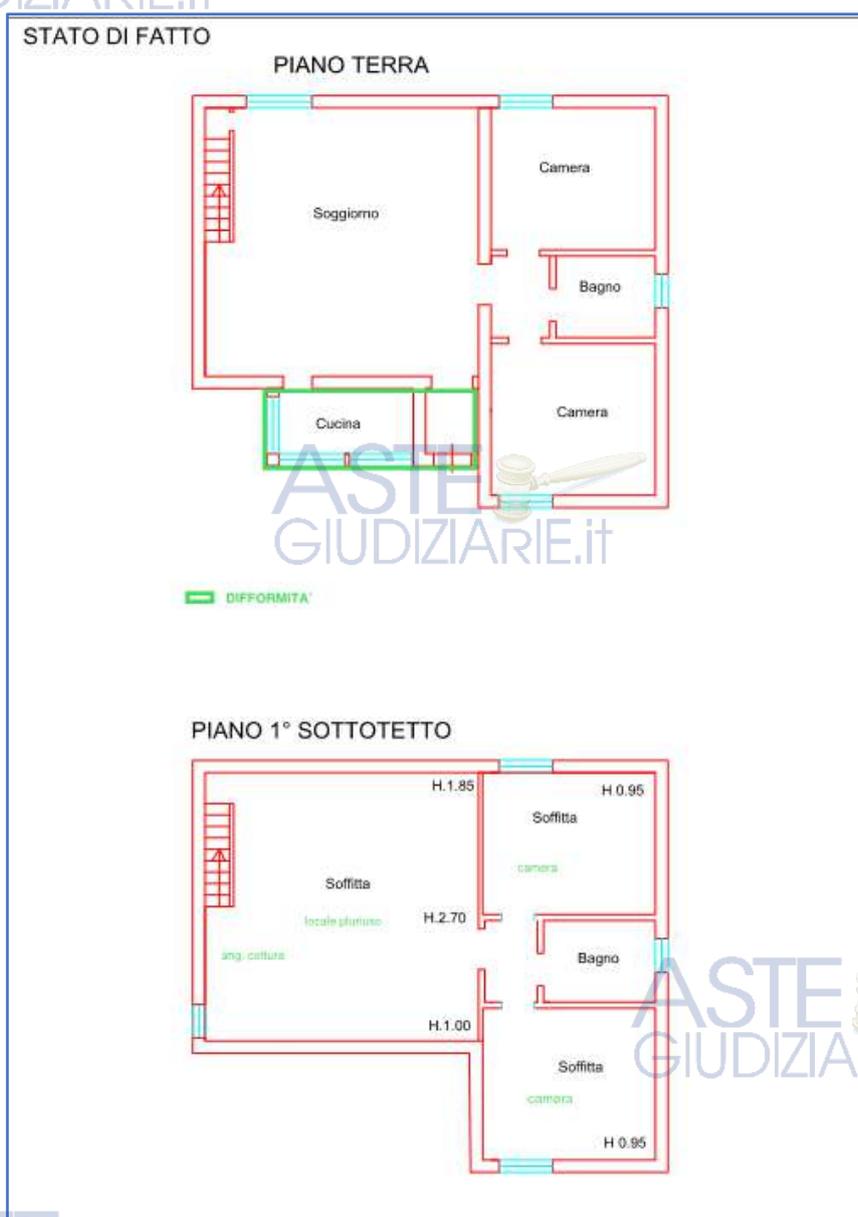
Foglio 7 Particella 552 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 740 m2

Foglio 7 Particella 266 R.D.€ 6,88 RA € 4,01 SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 740 m2

Ditta Intestataria Catastale

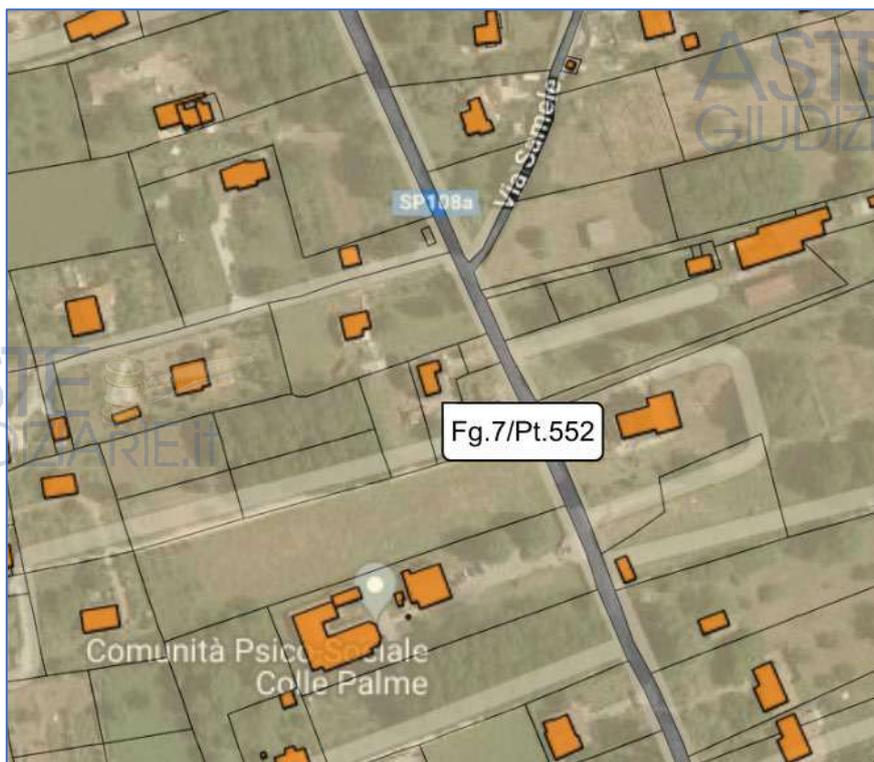
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una



sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. (allegato 6)



COORDINATE 41.810709, 12.922174



7) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



L'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia

8) Verifichi anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici idrogeologici forestali storico-artistici di prelazione di stato ex Dlgs 42/2004 ecc.

Il fabbricato non è interessato vincoli di prelazione, l'area in cui sorge il fabbricato risulta avere la seguente destinazione urbanistica (allegato 8 CDU):

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE : PUGC

B) DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona r2 -Aree Agricole di Interesse secondario ;

Vincolo Sismico

Sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale 22.12.1999, n. 38.

Il terreno non risulta gravato da uso civico.

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Non risultano vincoli di natura condominiale -L'immobile è indipendente

Verifichi se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica

Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dalla accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Cave e' risultato quanto segue

(allegato 7):

L'immobile è stato realizzato con il seguente titolo edilizi :

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n°19 del 31.04.1964

Concessione Edilizia in sanatoria n° 2744 del 13.05.1993

Non risulta reperibile rilasciata l'autorizzazione di allaccio in fogna

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile presenta le seguenti difformità :

Piano Terra : Ampliamento ad uso cucina ed ingresso, mediante la chiusura del portico, detti abusi



non sono sanabili pertanto andranno demoliti , deve essere ripristinato il portico e deve essere realizzata la cucina all'interno dell'unita immobiliare, cosi come previsto nella concessione edilizia in sanatoria .

Piano Primo Sottotetto : Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale opera non sanabile , deve essere ripristinata la destinazione d'uso a soffitta

Sul terreno sono presenti dei manufatti in muratura non autorizzati andranno demoliti

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

11)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dal Certificato di destinazione urbanistica , si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o USO CIVICO.(Allegato8)

12)indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trattasi di fabbricato indipendente

13) Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda 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 di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

LOTTO UNICO

VILLINO CON CORTE ANNESSA E TERRENO

L'immobile è sito nel Comune di CAVE via della Selce n° 218 , confinante via della Selce ; p.lla 253 ; p.lla 270 ; p.lla 553 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villa Indipendente con corte esclusiva e terreno circostante , destinata a civile abitazione, la struttura portante parte in muratura parte cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate copertura a tetto. L'immobile è composto da due livelli, piano Terra e piano Primo Sottotetto , si accede allo stesso da via della Selce n° 218,con l'attraversamento della particella 554 (non oggetto di esecuzione) , al momento dell'accesso l'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , non risultano opere urgenti di manutenzione straordinaria ed ordinaria .



Le pareti e soffitti tinteggiati, la pavimentazione in l ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in alluminio con persiane ,

Gli impianti tecnologici , hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna ed il terreno hanno un'andatura pianeggiante ed incolta

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione è dislocata su due livelli collegati tra loro da una scala in legno , allo stato attuale risulta così composta :

Piano terra : Soggiorno ,Cucina , due Camere , bagno, corte esterna e terreno circostante

Piano Primo Sottotetto : Locale pluriuso , ang. Cottura , due camere da letto e bagno.

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta :

Piano Terra : Superficie residenziale mq 92.00 corte e terreno di superficie di circa 1400.00 mq

Piano Primo Sottotetto : Superficie non residenziale mq 86.00 ;

Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio , l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi). :

Piano Terra : Ampliamento ad uso cucina ed ingresso, mediante la chiusura del portico, detti abusi non sono sanabili pertanto andranno demoliti , deve essere ripristinato il portico e deve essere realizzata la cucina all'interno dell'unità immobiliare, così come previsto nella concessione edilizia in sanatoria .

Piano Primo Sottotetto : Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale opera non sanabile , deve essere ripristinata la destinazione d'uso a soffitta

Sul terreno sono presenti dei manufatti in muratura non autorizzati andranno demoliti

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

CATASTO URBANO

Foglio 7 Particella 552 Categoria A/7 Classe 1, Consistenza 7 vani Rendita: Euro 560,36

Indirizzo: VIA DELLA SELCE Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 126 m

CATASTO TERRENI

Foglio 7 Particella 552 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 740 m2

Foglio 7 Particella 266 R.D.€ 6,88 RA € 4,01 SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 740 m2

Ditta Intestataria

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



CRITERIO DI STIMA

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

La superficie virtuale viene determinata, ragguagliando il tutto in superficie utile, applicando come segue alle singole superfici i coefficienti moltiplicativi che seguono:

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

Superficie autorimesse, box, cantine, soffitte, deposito x 0.50,

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

**CARATTERISTICHE**

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante in muratura e cemento armato

Rivestimento esterno ad intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in ceramica e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in alluminio e persiane esterne

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Terra: Superficie residenziale mq 92.00, corte e terreno di circa 1400.00 mq

Piano Primo Sottotetto: Superficie non residenziale mq 86.00;

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	



PT Residenziale	92.00			
P1° Soffitta		86.00		
Corte e terreno			1400	
Totale	92.00	86.00	1400	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
PT Residenziale	92.00		1		1,10	101.20	
P1° Soffitta	86.00		0.50		1.10	47.30	
Corte e terreno	1400.00		0.05		1.00	70	
Totale						218.50arr	Mq .218.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: CAVE Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Agenzie immobiliari	€ 1100,00	€ 1.500,00	
Borsino immobiliare	€ 1000,00	€ 1.400,00	

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:

€ 1.300,00	X	218	=	€ 283.400,00
------------	---	-----	---	--------------

Valore di mercato € 283.000,00

Considerato che l'immobile presenta delle difformità edilizie le quali devono essere demolite ed altre sanate, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Demolizione dell'ampliamento con ripristino del portico e realizzazione della cucina, demolizione



manufatti in muratura sul terreno e Mancata Cila per diversa distribuzioni spazi interni € 10.000,00.
Rispristino della destinazione d'uso a soffitta del piano primo mediante la demolizione della cucina € 3500.00

COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLA P.LLA 554

Le spese per la costituzione della servitu' di passaggio € 5000,00



GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD € 18.500,00

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

La stima dell'immobile è stata calcolata al netto degli oneri per la regolarizzazione

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Villino con corte annessa	€ 283.000,00	€ 18.500,00	€ 264.500,00

Valore dell'immobile aggiornato € 265.500,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Valore di mercato € 264.500,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 26.450,00	=	Valore di mercato aggiornato € 238.050,00 arr. € 238.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	---

Valore dell'immobile aggiornato € 238.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 238.000,00 (euroduecentotrentottomila/00)

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B) Trascrizioni nel ventennio
- 3C) Titolo di proprietà
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Documentazione fotografica

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione dopo averla inviata all'esecutato ,al creditore precedente ed al custode .

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 18.07.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

