

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Alessandro Pergoli Campanelli, nell'Esecuzione Immobiliare 1283/2022 del R.G.E.

Prossima udienza 12 novembre 2024 ore 11.00

contro

omissis

Codice fiscale: **omissis**



All'udienza del 11 marzo 2024 l'arch. Alessandro Pergoli Campanelli, *omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18 marzo 2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In data **18 settembre 2024** inviava al Debitore, al Creditore procedente e al Custode copia della relazione aggiornata a seguito dell'accesso nell'immobile di via Machiavelli eseguito con l'ausilio della forza pubblica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili siti in **Roma**, e precisamente dalla piena proprietà di:

- **Appartamento** al piano terra/seminterrato, interno 1, ubicato in via Suor Maria Agostina 118
- **Cantina** al piano seminterrato ubicata in via Suor Maria Agostina 118
- **Box auto** al piano seminterrato con accesso carrabile da via Suor Maria Agostina 116
- **Negozi** ubicato al piano terra di via Nicolò Machiavelli 49

DESCRIZIONE

- **Appartamento al piano terra, interno 1, in via Suor Maria Agostina 118** posto su due piani, rialzato (terraneo catastale) e seminterrato (ad uso cantina), tra loro collegati mediante scala interna esclusiva, composto da: ingresso/soggiorno, camera, cameretta, cucina, due bagni e disimpegno, con annessa area ad uso giardino su tre lati, al piano rialzato e da un unico ambiente (indicato come "sala Hobby" nella planimetria catastale) con un cortile (indicato come "Area annessa" nella planimetria catastale) al piano seminterrato, confinante con l'appartamento interno 2, il Condominio di Via Suor Maria Agostina n. 112, il Condominio di Via Suor Maria Agostina n. 120 e il vano scale condominiali salvo altri;
- **locale ad uso cantina al piano seminterrato via Suor Maria Agostina 118 con accesso dal box auto n. 1**, distinto con il numero 1 (uno), confinante con il box auto int. 1, il terrapieno, l'intercapedine e la "sala hobby" dell'appartamento distinto con l'int. 2, salvo altri.
- **Box auto contraddistinto dal n. 1 al piano interrato di via Suor Maria Agostina 118 con accesso carrabile da via Suor Maria Agostina 116**, distinto con il numero 1 (uno) e confinante con la cantina interno 1, il locale ad uso autorimessa distinto con il numero 2, lo spazio di manovra comune, la cosiddetta "sala hobby" annessa all'appartamento interno 2 e il giardino annesso all'appartamento interno 2 salvo altri.
- **Negozi in via Nicolò Machiavelli 49** composto da un unico ambiente con accesso dal cortile e da un piccolo bagno e confinante con cortile di accesso, vano scale, proprietà *omissis* o suoi aventi causa e proprietà *omissis* o suoi aventi causa, salvo altri.



Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Suor Maria Agostina:

- **Appartamento** al piano terra/seminterrato, interno 1, ubicato in via Suor Maria Agostina 118
- **Cantina** al piano seminterrato ubicata in via Suor Maria Agostina 118
- **Box auto** al piano seminterrato con accesso carrabile da via Suor Maria Agostina 116

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma (RM) - Via Nicolò Machiavelli 49:

- **Negozi** al piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente in atti il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale a firma del dott. ##*omissis*## del 6 dicembre 2022. Inoltre ho provveduto a recuperare copia degli atti di provenienza dai notai e dall'Archivio Notarile (cfr. doc. *Allegati*).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- *omissis*

Codice fiscale: *omissis*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI LOTTO 1

L'appartamento interno 1 confina con l'appartamento distinto con il n. 2, il Condominio di Via Suor Maria Agostina n. 112, il Condominio di Via Suor Maria Agostina n. 120 e il vano scale condominiale salvo altri.

Il locale ad uso cantina distinto dal n. 1 confina con il locale box auto distinto con il n. 1 (dal cui interno si accede alla cantina), il terrapieno, l'intercapedine e la cosiddetta "sala hobby" dell'appartamento interno 2, salvo altri.

Il box auto confina con il locale ad uso cantina distinto dal numero 1, il locale ad uso autorimessa distinto con il numero 2, lo spazio di manovra comune, la cosiddetta "sala hobby" annessa all'appartamento interno 2 e il giardino annesso all'appartamento interno 2, salvo altri.



- Il negozio confina con cortile di accesso al civico 49, il vano scale, la proprietà *omissis* o suoi aventi causa e proprietà *omissis* o suoi aventi causa, salvo altri (cfr. Atto di provenienza Allegato 44).

CONSISTENZA LOTTO 1

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,91 m	PT (rialzato)
Sala Hobby (vincolata ad uso cantina)*	40,00	0,20	8,00 mq	2,83 m	S1
cortile	40,00	0,25	10,00 mq		S1
Balconi scoperti	18,00 mq	0,25	4,50 mq		PT (rialzato)
Giardino	298,00 mq	0,18	12,50 mq		PT
Cantina	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,06 m	S1
Box auto	19,40 mq	1,00	19,40 mq	2,94 m	S1
Totale superficie convenzionale:			150,00 mq		

* Cfr. Allegato 26 "Atto d'obbligo". NB la consistenza della cosiddetta "sala hobby" è stata parametrata al valore di una cantina, utilizzando il coefficiente riduttivo del 20% per uniformarla alla superficie dell'appartamento.

CONSISTENZA LOTTO 2

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,60/2,80	PT
Totale superficie convenzionale:			25,00 mq		

DATI CATASTALI LOTTO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	348	1593	2, 4, 8		A/7	5	6,5 vani	152 m ²	€ 1.275,65	T-S1		
	348	1593	9	5	C/6	6	21 m ²	25 m ²	€ 129,06	S1		

Corrispondenza catastale LOTTO

Non vi è corrispondenza fra l'intestazione catastale (*omissis*) e la proprietà. Inoltre la planimetria catastale è difforme in alcune parti con quanto rilevato sui luoghi, per la presenza di alcuni pilastri e sporgenze non presenti nella planimetria catastale. Pertanto andrà presentato un nuovo aggiornamento delle planimetrie catastali il cui costo è stato detratto da quello finale di stima.

DATI CATASTALI LOTTO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	495	147	502	2	C/1	7	18 m ²	24 m ²	€ 1.642,64	PT		

STATO CONSERVATIVO LOTTO 1

L'appartamento si trova in pessime condizioni di conservazione, con l'intero appartamento al momento dell'accesso col fabbro ingombro di moltissime suppellettili che ne impediscono la visione e financo il muoversi all'interno

(cfr. *Allegato n. 40 "Documentazione fotografica lotto 1 Appartamento"*).

Il cortile è delimitato da un cancello che non è stato possibile aprire, mentre il giardino è completamente in stato di abbandono con molte piante cresciute in maniera disordinata.

Il box auto è ingombro di alcuni elementi di arredo e presenta al proprio interno nell'intercapedine il locale (qualificato nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale come) cantina.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 2

Il locale, visitato al momento dell'accesso con la forza pubblica, si trovava in pessime condizioni, con una serie di lesioni, fessure e cavillature sulle pareti che meritano di essere approfondite e che sono state segnalate alla Custode. Il locale si trova inoltre pieno di suppellettili di vario tipo e senza alcun allaccio o fornitura a eccezione di quella idrica del bagno. Il piccolo bagno non presenta finestre ma solo un piccolo ventilatore di estrazione dell'aria (sull'esterno sembrano visibili i segni di quella che forse era una precedente apertura); il rivestimento in piastrelle è in parte caduto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 1

NB: L'appartamento come sopra indicato si trovava al momento dell'accesso completamente ingombro di suppellettili quindi è possibile che alcune caratteristiche o difetti fossero occultati alla vista.

Le finiture interne all'appartamento sono ordinarie in pessime condizioni d'uso.

Di seguito si riporta una indicazione schematica delle caratteristiche costruttive prevalenti, realizzata sulla base dello schema proposto in perizia:

Fondazioni, strutture e solai: non si hanno elementi per determinare la natura o le condizioni delle fondazioni e delle strutture, tuttavia, all'esito del solo esame a vista si ipotizza che l'edificio abbia struttura in cls. armato con tamponature laterizie.

Esposizione: l'appartamento si affaccia prevalentemente sul lato **Nord, Est, Ovest**.

Altezza interna utile: mt. 2,91 al piano terra (rialzato) e 2,83 nella sala hobby al piano seminterrato.

Pareti esterne: appaiono, sempre al solo esame visivo, intonacate e di color rosso oca in cattive condizioni di conservazione; su una parete esterna **è presente una lesione** che andrebbe risarcita e indagata nella sua natura per risolverne le cause (cfr. *doc. Fotografica* allegata).

Pareti interne: La finitura delle pareti interne è di color bianco.

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno liscio di color marrone e esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco.

Pavimento: prevalentemente in ceramica della misura 30 x 30 circa di colore rosso.

L'impianto elettrico è apparentemente dotato del cosiddetto 'salvavita' (cfr. *Allegati doc. Fotografica*), tuttavia al momento del sopralluogo e, per quanto riferito dai vicini, da molti anni, le utenze sono distaccate ad eccezione di quella idrica. Inoltre al momento del sopralluogo era presente una bombola del gas in cucina (che è stata prontamente fatta rimuovere dal Custode in quanto pericolosa) il che fa ipotizzare che gli impianti siano tutti inefficienti o quanto non funzionanti da molto tempo e, quindi, da revisionare o, meglio, da rifare integralmente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 2

Il negozio è inserito in un contesto storico in un palazzo probabilmente in muratura portante (cfr. *doc. Fotografica* allegata).

Altezza interna utile: mt. 3,60/2,80.

Esposizione: l'appartamento si affaccia unicamente sul lato **Sud-Ovest**.

Pareti esterne: appaiono, sempre al solo esame visivo, intonacate a calce di colore bianco in pessime condizioni di conservazione con molte lesioni, fessurazioni e cavillature che andrebbero indagate nella loro natura per risolverne le cause ed escludere problematiche strutturali (cfr. *doc. Fotografica* allegata).

Pareti interne: La finitura delle pareti interne è di color bianco.

Pavimento: pavimentazione in piastrelle di graniglia di colore rosso/marrone, piastrelle in ceramica bianca nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1

L'appartamento ed il box auto erano al momento del sopralluogo chiusi (l'appartamento dall'interno) e senza alcun occupante. La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegati n. 27*) ha evidenziato che «non sussistono atti o contratti di locazione intestati» all'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2

Il negozio al momento dei vari sopralluoghi era sempre chiuso e non è dato sapere con certezza se fosse occupato da qualcuno. Al momento dell'accesso con la forza pubblica (16 luglio 2024) il locale era vuoto. La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato n. 27*) ha evidenziato che «non sussistono atti o contratti di locazione intestati» all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 1)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Periodo	Proprietà	Atti			
		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
25 ottobre 2000	*omissis*	Atto di compravendita *omissis* in Roma	24/02/1989	3872	
		Trascritto			
		Presso Roma 1	Data 31/10/2000	Registro Particolare 53870	Registro Generale 82351

Dati desunti dalla relazione notarile in atti e dall'atto di provenienza (cfr. *Allegati n. 4*).

PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 2)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



Periodo	Proprietà	Atti				
		Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
28 dicembre 1991	*omissis*	Atto di compravendita notaio *omissis* in Roma	28/12/1991	28277		
		Trascritto				
		Presso	Data	Registro Particolare	Registro Generale	
		Roma 1	3/01/1992	930	1088	

Dati desunti dalla relazione notarile in atti e dall'atto di provenienza (cfr. *Allegati*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI 1 E 2)

Dalle visure ipotecarie effettuate dal dott. *omissis*, notaio in Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
trascritto 29/04/2019
Registro Particolare n. 35130
Contro *omissis*
- **Ipoteca giudiziale**
iscritto 16/02/2022
Registro Particolare n. 3150
A favore di *omissis*
Contro *omissis*
- **Ipoteca giudiziale**
iscritto 16/02/2022
Registro Particolare n. 3151
A favore di *omissis*
Contro *omissis*
- **Pignoramento**
trascritto 21/11/2022
Registro Particolare n. 106538
A favore di *omissis*
Contro *omissis*

NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 1)

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame delle tavole di PRG 1: 10.000 *Sistemi e Regole del Piano Regolatore Generale* del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e contro dedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema Insediativo della *CITTA' DA RISTRUTTURARE "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali"* (art. 51, art. 52, art. 53 NTA).

Lo strumento di attuazione è il **PRINT** (*Programma Integrato* res. mun. XVIII n. 4 *Monte Spaccato - Citta' da ristrutturare*) come da stralcio di PRG allegato (cfr. *Allegato* n. 45).

NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 2)

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame delle tavole di PRG 1: 10.000 *Sistemi e Regole del Piano Regolatore Generale* del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e contro dedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema Insediativo della *CITTA' STORICA "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4"* (art. 24, art. 25 NTA).

L'area rientra nella **Carta della Qualità**, Tavola G1.a *Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca*, "Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare".

L'area su cui ricade l'immobile rientra inoltre all'interno della zona "**Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO**" e di quella "**Insediamenti urbani storici e territori contermini - Centri storici**" secondo le previsioni del PPTR Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 1)

In merito alla regolarità urbanistica sono state esperite complesse ricerche, a causa anche della difficile reperibilità (e in alcuni casi irreperibilità) dei documenti originali.

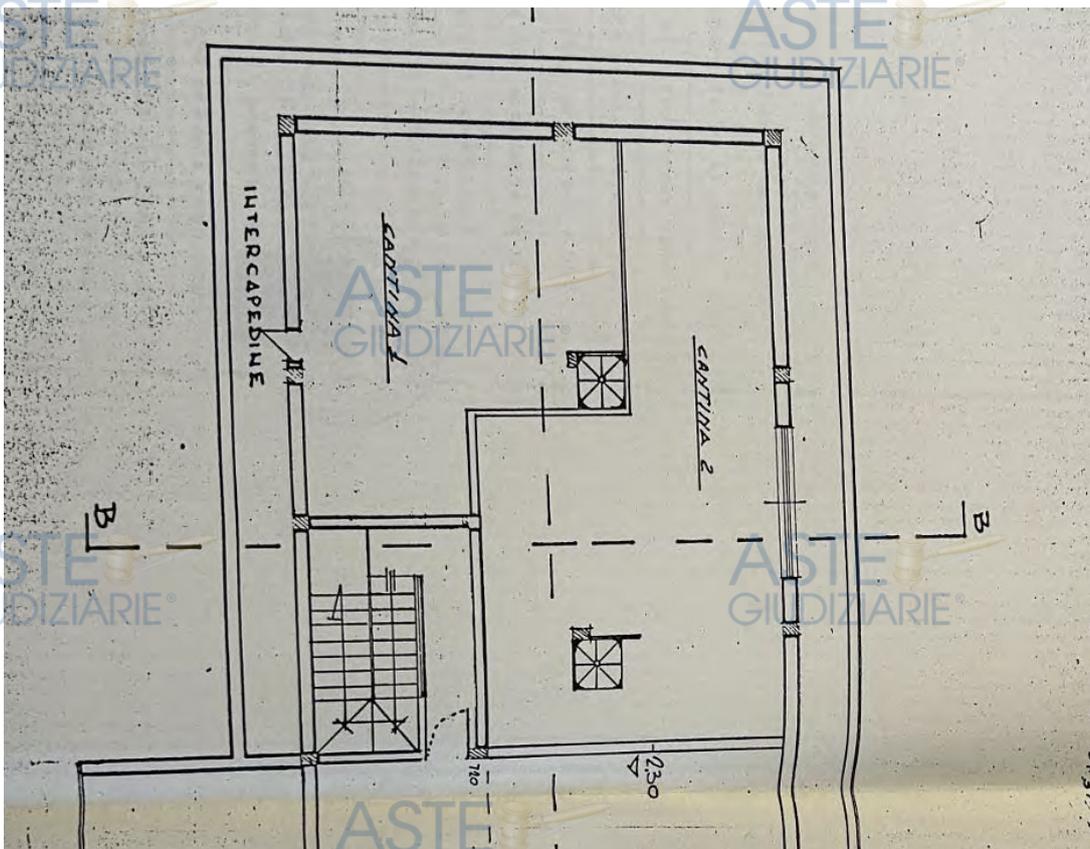
Di seguito si riepiloga schematicamente il risultato dell'indagine esperita.

-Concessione edilizia

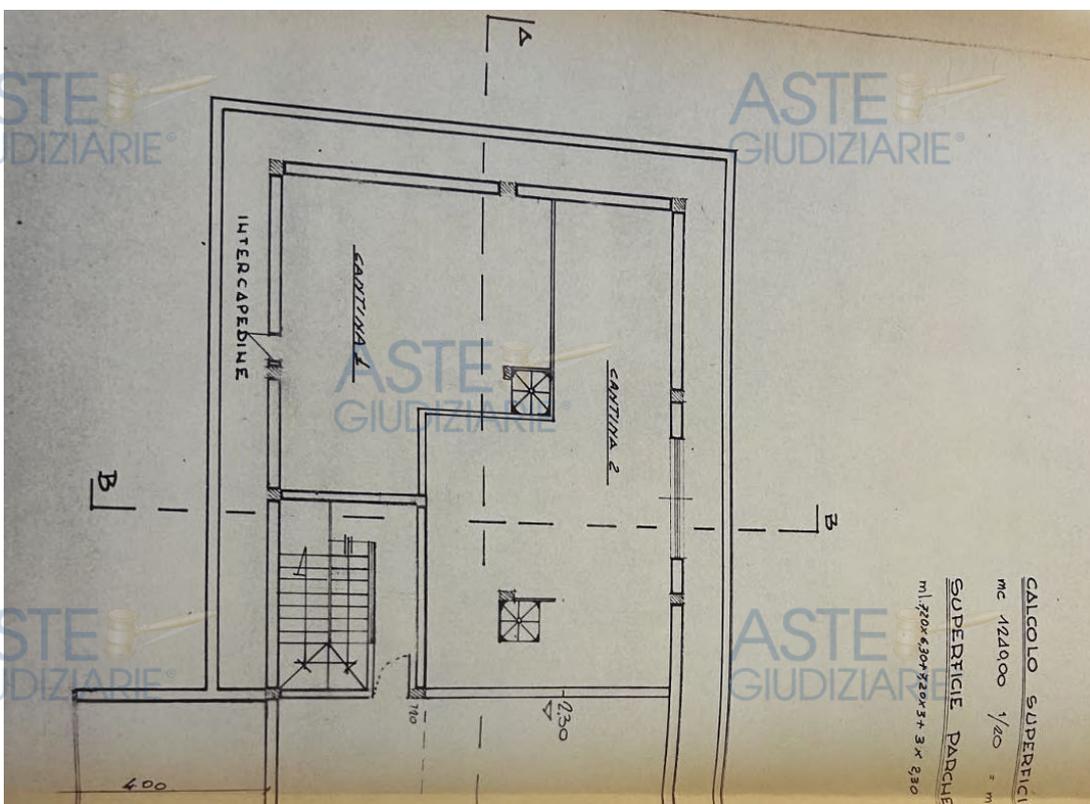
il fabbricato di cui gli immobili venduti sono parte è stato costruito in base alla **concessione edilizia 152/C**, prot. 26419/1984, rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma il **30 Gennaio 1985**, e successive voltura n. **622/C**, prot. 12986/1985 del 30 Maggio 1985, e progetto di variante del 1° Settembre 1986, prot. 174245, per l'esecuzione dei lavori relativi all'edificio "B" con parere favorevole espresso nella seduta del 1 ottobre 1986 (cfr. **Allegati 22-23**) e **concessione edilizia 132/C** del 10 febbraio 1987 (cfr. **Allegati 25**).

La ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Roma USCE non ha prodotto alcun esito in merito a domande di concessione edilizia in sanatoria (cfr. *Allegato* 9).

Si precisa che fra i documenti visionati in occasione dell'accesso agli atti presso l'archivio edile il locale denominato "sala hobby" al piano seminterrato risulta *vincolato al servizio dell'edificio così come riportato nelle planimetrie* allegate all' **atto d'obbligo** a firma del notaio Raffaele Capasso in Roma del 16 dicembre 1986, ovvero ad uso **cantina** (cfr. *Allegato* 26), **così come previsto nel progetto originario che lo collegano all'appartamento**. Di seguito il confronto fra le due planimetrie che sono corrispondenti.



Stralcio dalla planimetria allegata all'Atto d'obbligo (cfr. Allegato 26)



Stralcio dalla planimetria allegata al progetto originario (cfr. Allegato 22)

-Abitabilità

Il Comune di Roma ha rilasciato il precesso di **abitabilità** con provvedimento in data 5 Giugno 1991 n. **97 (cfr. Allegato 5)** con la seguente prescrizione "l'uso dei locali autorimesse private è subordinato al rilascio del N.O. dell'ufficio prevenzioni del comando prov. V.V.F.F. di Roma da richiedersi a cura dell'interessato".

REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 2)

In merito alla regolarità urbanistica sono state esperite ricerche presso l'archivio edilizio del comune di Roma, con accesso agli atti cartacei effettuato in data 3 giugno 2024.

La ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Roma USCE non ha prodotto alcun esito in merito a domande di concessione edilizia in sanatoria (cfr. Allegato 9).

Di seguito si riepiloga schematicamente il risultato dell'indagine esperita.

-Concessione edilizia

Il locale ha ottenuto **concessione edilizia 551/C**, prot. 15290/1986, rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma il **11 maggio 1987**, per cambio di destinazione d'uso di un locale magazzino a **negozio** (cfr. **Allegati 30-39**).

La ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Roma USCE non ha prodotto alcun esito in merito a domande di concessione edilizia in sanatoria (cfr. Allegato 9).

-Abitabilità

Le ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Roma non hanno prodotto alcun certificato di agibilità per l'indirizzo in questione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO 1)

Non si conosce l'esistenza di vincoli urbanistici al di fuori di quelli riportati nella normativa urbanistica citata e nell'atto di provenienza che di seguito si riportano (cfr. Allegati 4) e che cita:

"le servitù preesistenti, costituite con la costruzione del fabbricato di cui gli immobili venduti sono porzione, per tutti i servizi ed impianti anche interrati nelle proprietà esclusive, e per le seguenti trascrizioni presso l'Ufficio del Territorio di Roma, e precisamente:

- a) in data 26 Gennaio 1935 al n. 179 di formalità, contro i *omissis* ed a favore del Comune di Roma, della convenzione urbanistica detta "*omissis*" a rogito Notaio *omissis* in data 21 Dicembre 1934, registrata a Roma il 7 Gennaio 1935 al n. 10021;
- b) in data 13 Ottobre 1984 al n. 62897 di formalità, contro la "*omissis*.", dante causa della parte venditrice, ed a favore del Comune di Roma, a rogito Notaio *omissis* di Roma in data 9 Ottobre 1984 rep. 88428, registrato a Roma il 15 Ottobre 1984 al n. 42207, per il rilascio della concessione edilizia n. 152/C (voltura n. 622/C), con il quale la detta società si obbligava: a vincolare il terreno di mq. 1.010 (milledieci) su cui è stato



edificato il fabbricato di cui gli immobili suddescritti sono porzione al servizio dell'edificio; a destinare e a mantenere mq. 111,48 (centoundici virgola quarantotto) a parcheggio condominiale; a mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed interrato al servizio del fabbricato;

c) in data 6 Novembre 1984 al n. 66429 di formalità, contro la "*omissis*" ed a favore del Comune di Roma, a rogito medesimo Notaio in data 26 Ottobre 1984 rep. 88602, debitamente registrato a Roma, con il quale detta società vincolava tredici lotti di terreno, compreso quello su cui è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili suddescritti sono porzione, a servizio delle erigende costruzioni, nonchè la zona di terreno costituente medianza della strada vicinale che fronteggia i suddetti lotti;

d) in data 3 Luglio 1985 al n. 36302 di formalità, a carico della "*omissis*" ed a favore del Comune di Roma, giusta scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio in data 26 Maggio 1986, registrata a Roma il 3 Giugno 1986 al n. C/25995, in relazione alla domanda di imbocco in fogna delle acque di scarico del fabbricato di cui gli immobili suddescritti sono porzione; e per la seguente trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Roma di atto costitutivo di servitù, e precisamente:

e) in data 26 Ottobre 1985 al n. 49709 di formalità, riguardante una servitù a favore della "*omissis*", per il collocamento e la manutenzione di tubazioni per il gas, costituita giusta atto a rogito medesimo Notaio in data 21 Ottobre 1986 rep. 95417, debitamente registrato a Roma".

Inoltre il locale denominato "sala hobby" al piano seminterrato è vincolato ad uso **cantina** con **atto d'obbligo** a firma del notaio Raffaele Capasso in Roma del 16 dicembre 1986 (cfr. *Allegato 26*).

Si precisa inoltre che l'uso dei locali autorimesse private è subordinato al rilascio del N.O. dell'ufficio prevenzioni del comando prov. V.V.F.F. di Roma da richiedersi a cura dell'interessato" come da Agibilità (cfr. *Allegato 5*).

La costruzione su cui insiste il lotto 1 è posteriore al 01/09/1967.

La costruzione su cui insiste il lotto 2 è anteriore al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- I certificati energetici di cui al **lotto 1** e al **lotto 2**, sono realizzati all'interno dell'incarico ricevuto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **due lotti** così costituiti:

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM):

- **Appartamento** al piano terra/seminterrato, interno 1, ubicato in via Suor Maria Agostina 118
- **Cantina** al piano seminterrato ubicata in via Suor Maria Agostina 118
- **Box auto** al piano seminterrato con accesso carrabile da via Suor Maria Agostina 116

DESCRIZIONE

- **Appartamento al piano terra, interno 1, in via Suor Maria Agostina 118** posto su due piani, rialzato (terraneo catastale) e seminterrato (ad uso cantina), tra loro collegati mediante scala interna esclusiva, composto da: ingresso/soggiorno, camera, cameretta, cucina, due bagni e disimpegno, con annessa area ad uso giardino su tre lati, al piano rialzato e da un unico ambiente (indicato come "sala Hobby" nella planimetria catastale) con un cortile (indicato come "Area annessa" nella planimetria catastale) al piano seminterrato, confinante con l'appartamento interno 2, il Condominio di Via Suor Maria Agostina n. 112, il Condominio di Via Suor Maria Agostina n. 120 e il vano scale condominiali salvo altri;
- **locale ad uso cantina al piano seminterrato via Suor Maria Agostina 118 con accesso dal box auto n. 1**, distinto con il numero 1 (uno), confinante con il box auto int. 1, il terrapieno, l'intercapedine e la "sala hobby" dell'appartamento distinto con l'int. 2, salvo altri.
- **Box auto contraddistinto dal n. 1 al piano interrato di via Suor Maria Agostina 118 con accesso carrabile da via Suor Maria Agostina 116**, distinto con il numero 1 (uno) e confinante con la cantina interno 1, il locale ad uso autorimessa distinto con il numero 2, lo spazio di manovra comune, la cosiddetta "sala hobby" annessa all'appartamento interno 2 e il giardino annesso all'appartamento interno 2 salvo altri.

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 225.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Roma (RM) via Suor Maria Agostina 116/118 Appartamento al piano terra/seminterrato, interno 1 box auto al piano seminterrato int. 1; cantina al piano seminterrato int. 1	150,00 mq	1500 €/mq	€ 225.000,00	100/100	€ 225.000,00
Valore di stima:					€ 225.000,00

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma (RM):

- **Negozi** in via Nicolò Machiavelli 49

DESCRIZIONE

- **Negozi in via Nicolò Machiavelli 49** composto da un unico ambiente con accesso dal cortile e da un piccolo bagno e confinante con cortile di accesso, vano scale, proprietà *omissis* o suoi aventi causa e proprietà *omissis* o suoi aventi causa, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Roma (RM)	25,00 mq	2000 €/mq	€ 50.000,00	100/100	€ 50.000,00
Nicolò Machiavelli 49					
Negozi					
Valore di stima:					€ 50.000,00

CRITERI GENERALI DI STIMA

PREMESSE

Scopo della perizia è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel comune di Roma, in **via Suor Maria Agostina 116/118** e in **via Machiavelli 49**. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili, eseguito un'accurata ricerca presso gli uffici **dell'Agenzia delle Entrate** (già N.C.E.U.) di Roma, confrontate le risultanze acquisite con lo stato dei luoghi e acquisiti i necessari parametri estimativi attraverso indagini d'archivio, analisi dei principali studi editi sul mercato immobiliare romano, ricerche eseguite presso la banca dati dell'*Osservatorio Immobiliare* attraverso il software di geolocalizzazione **Geopoi**, la comparazione dei valori suggeriti dai principali operatori del mercato e dagli operatori locali sulla base dei valori attribuiti agli immobili analoghi in vendita anche nel medesimo contesto edilizio (e, in particolare, nella zona limitrofa il fabbricato) si espone, col presente atto il risultato della perizia tecnica estimativa effettuata, specificando analiticamente le metodologie estimative utilizzate.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare romano, così come l'intero mercato immobiliare nazionale nelle grandi aree urbane, dovrebbe ricominciare una **fase di ripresa** dopo molti anni di continua flessione. Le previsioni (fonte **NOMISMA, Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Rapporto quadrimestrale 2023**) indicano che il mercato immobiliare italiano si starebbe lentamente avvicinando al punto di svolta; il dinamismo delle compravendite non ha ancora trainato i prezzi, nonostante qualche segnale di svolta seppur sporadico.

Per Nomisma **“al dinamismo delle transazioni non ha fatto riscontro un’analoga tendenza dei valori che hanno, invece, continuato a flettere anche nei primi mesi del 2023”**. La residua debolezza rilevata in corrispondenza dei prezzi rappresenterebbe un retaggio del passato (sopravvalutazioni) e fragilità correnti (composizione della domanda e incertezza dei mutui).

Il mercato immobiliare residenziale ha confermato nella prima metà dell'anno, oltre a una certa dinamicità sul fronte degli scambi, anche un'attenuazione della flessione dei valori e una stabilizzazione delle tempistiche di formalizzazione dei contratti.

Sia nel segmento della compravendita che in quello della locazione, le flessioni semestrali dei valori sono risultate molto contenute, specialmente nelle zone centrali e di pregio dove, in particolare per le abitazioni da ristrutturare, le variazioni dei prezzi hanno fatto registrare un ritorno in territorio positivo (rispettivamente **0,1%** e **0,7%**).

I tempi medi di vendita sono rimasti quelli del 2023 per quanto riguarda le abitazioni da ristrutturare (**6,5 mesi**), mentre si sono allungati di circa un mese per le abitazioni nuove (**7,5 mesi**). I livelli di sconto sono rimasti stazionari per quanto riguarda le abitazioni usate (**14%**), soprattutto in virtù dell'azzeramento dell'effetto trattativa rispetto al prezzo di vendita, mentre risultano in leggero aumento per le abitazioni nuove (ora al **9,5%**). Ovviamente tali rapporti non sono aggiornati alla situazione di crisi e fermo totale causata dall'epidemia attualmente in corso.

METODOLOGIE ADOTTATE PER INDIVIDUARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODO ANALITICO

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato è opportuno mediare i dati raccolti con l'utilizzo di differenti metodologie estimative. In particolare è usuale avvalersi di almeno due metodi, fra loro concorrenti, così poi da mediare i risultati, affinché si riducano le probabilità di ottenere falsi valori. Il primo metodo adottato in questo caso è quello analitico. Si tratta d'una metodologia normalmente adoperata per determinare il valore dei beni che producono una rendita attraverso l'analisi della validità economica dell'investimento, ovvero dell'entità della rendita in funzione del capitale impiegato. Il rapporto fra queste due entità è il saggio di capitalizzazione, indicato con la lettera 'i'. Ne deriva che il valore finale (V) si ricaverà come rapporto

$$V = R / i$$

ove con 'R' si indica la **rendita netta**, ottenuta epurando la rendita lorda degli oneri a carico della proprietà, quali tasse, manutenzione, servizi forniti dal proprietario, ammortamento, assicurazione, amministrazione, sfitti ed insolvenze. In questo caso specifico, per semplicità, adottando un valore del saggio di capitalizzazione lordo, si utilizza come dato base il più probabile canone d'affitto intero, ovvero la più probabile rendita lorda. È evidente la natura strettamente analitica di questo sistema di stima, che è più valido quanto più ci si riferisce a beni

d'impresa, quali possono essere immobili che per la loro natura producono reddito e quanto più i prezzi di affitto (ovvero la rendita del bene) siano legati a un mercato di libera contrattazione; in ogni caso, è un valido metodo di confronto per verificare i valori, più attendibili, (soprattutto per quanto riguarda le abitazioni, penalizzate da un mercato degli affitti timoroso e non sempre libero da vincoli normativi) desunti dall'analisi diretta dei prezzi medi per unità di misura proposti dal mercato immobiliare (metodo sintetico - comparativo).

SCELTA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Particolare importanza ha, in questo metodo la corretta scelta del saggio di capitalizzazione, in quanto un solo punto percentuale di differenza può portare a valori del tutto differenti; è evidente come a valori maggiori del saggio di capitalizzazione corrispondano capitali inferiori, ovvero investimenti con maggior rendita a parità di capitale impiegato. È il caso degli immobili d'impresa (uffici, negozi ecc.) che, notoriamente, rendono di più rispetto alle abitazioni e, quindi, hanno un saggio di capitalizzazione superiore. Il saggio di capitalizzazione scelto in questo caso, coerentemente con i dati prevalenti nel mercato immobiliare romano è del **5,0 %** per l'abitazione, il box auto e la cantina (lotto 1) e del **6%** per il negozio (lotto 2).

IL VALORE DI MERCATO COL METODO ANALITICO

Il valore per i beni oggetto di stima si sono ottenuti applicando il saggio di capitalizzazione al più probabile canone d'affitto percepibile: s'è considerato in base a indagini sul luogo:

- per **il lotto 1**, comparando le richieste per appartamenti analoghi, un canone mensile di circa **€/m² 8,00** mediato criticamente fra quelli minimi proposti dall'Agenzia del Territorio per la zona Suburbana/MONTEPACCATO (VIA CORNELIA) rilevata con il software *GEPOI* per il **secondo semestre del 2023** (con valori minimi di **€/m² 7,8** e massimi di **€/m² 11,3** cfr. *Allegati n. 51, Abitazioni di tipo economico*, con valore medio di **€/m² 9,5**) e quello riscontrato dal riscontro sui luoghi (circa €/m² 11 circa, cfr. *Allegati, schede immobiliari*).

Il valore scelto è stato applicato alla superficie convenzionale complessiva precedentemente ricavata pari a circa 116 metri quadri ottenendo un valore complessivo di (150,00 m² * 8,00 € / m² * 12 x 100/ 5,0) per il **Lotto 1** di **€ 288.000,00**.

- per **il lotto 2**, comparando le richieste per appartamenti analoghi, un canone mensile di circa **€/m² 15**, mediato criticamente fra quelli minimi proposti dall'Agenzia del Territorio per la zona Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO) rilevata con il software *GEPOI* per il **secondo semestre del 2023** (con valori minimi di **€/m² 14,8** e massimi di **€/m² 29** cfr. *Allegati n. 50*, con valore medio di **€/m² 21,9**) e quelli reperiti sul mercato immobiliare.

Il valore scelto è stato applicato alla superficie convenzionale complessiva precedentemente ricavata pari a circa 25 metri quadri ottenendo un valore complessivo di (25 m² * 15 € / m² * 12 x 100/ 6,0) per il **Lotto 2** di **€ 75.000,00**.

METODO SINTETICO - COMPARATIVO

Con questo metodo di stima si attribuiscono invece congrui valori unitari alle superfici commerciali, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

È evidente come fondamentale importanza assuma la scelta del valore più corretto; è altresì vero come questo metodo sia di sovente il più attendibile perché strettamente collegato con il mercato reale, nel quale viene normalmente adoperato per la sua estrema semplicità.

Il metodo sintetico-comparativo, basandosi su dati raccolti riferiti a immobili 'standard' per estensione e caratteristiche deve essere ulteriormente affinato, attribuendo una serie di punti di merito determinati come sommatoria di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche peculiari del fabbricato. Così procedendo si stima il valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione applicando al valore tipo un coefficiente X che rapporti il prezzo standard al bene specifico oggetto della stima.

Pertanto, una volta acquisito il prezzo unitario per metro quadro, scegliendo il più attendibile fra quelli proposti dai principali operatori del mercato e dall'analisi diretta su beni analoghi, si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare, analizzandone le singole caratteristiche e attribuendo ad ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

In questo caso sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche, riferite all'intero edificio:

- a) *posizionali estrinseche*: sono in funzione dell'ubicazione dell'edificio. Si considerano: le qualità abitative della zona e le tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; l'accessibilità e l'ubicazione rispetto al centro urbano; la disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; -
- b) *posizionali intrinseche*: si esamina il rapporto con l'intorno nel quale è inserito l'immobile, valutando eventuali servitù, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, esposizione.
- c) *tecnologiche*: si considera: lo stato di conservazione del bene; la dotazione di impianti e servizi; la loro funzionalità; il grado delle finiture interne ed esterne.
- d) *produttive*: la valutazione è in funzione dell'attitudine a produrre redditi coerenti con l'utilizzo attuale del cespite.

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

In questa sede vengono applicate le considerazioni enunciate nel paragrafo precedente, esponendo le motivazioni che sono alla base della scelta del valore X che s'è ritenuto opportuno applicare al valore medio di mercato.

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo per tutti e due i lotti in quanto la collocazione rispetto alla zona omogenea in esame è ottimale.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore ridotto per il Lotto 1 (appartamento al piano Terra) e massimo per il lotto 2 (negoziato).

c') tecnologiche: si è considerato un valore minimo per il lotto 1 e 2 in quanto tutte le dotazioni sono stimate di qualità ordinaria, obsolete e in pessima efficienza.



d') produttive: si è considerato un valore massimo per il lotto 1 e 2, in quanto tutti gli immobili appaiono omogenei con la zona in esame e in grado di produrre un reddito compatibile con l'area in esame.

Caratteristiche	Valore di riferimento	Valore Lotto 1	Valore Lotto 2
Posizionali estrinseche	$X_{pe} = 0,30$	0,30	0,30
Posizionali intrinseche	$X_{pi} = 0,30$	0,20	0,30
Tecnologiche	$X_t = 0,30$	0,10	0,10
Produttive	$X_p = 0,10$	0,10	0,10
Coefficiente Totale	X = 1,00	0,70	0,80

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,70 per il lotto 1**, ovvero sul valore determinato si sconta una **riduzione del 30%** e **pari a 0,80 per il lotto 2** ovvero sul valore determinato si sconta una **riduzione del 20%**.

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI DEL LOTTO 1

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, sono stati scelti i valori unitari utilizzati. Per completezza si riportano di seguito alcuni dei valori raccolti. L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (**2° semestre del 2023**, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **E8 - microzona 88 "Suburbana/MONTEPACCATO (VIA CORNELIA)"**, individuata grazie all'utilizzo puntuale del software *Geopoi*, per le abitazioni di tipo economico (Lotto 1) valori compresi fra i **1500,00** e i **2250,00 €/m²**, con un valore medio di circa **€/m² 1875,00**.

L'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona immediatamente limitrofa è sintetizzata nei dati di seguito riportati (cfr. *schede immobiliari* di cui agli **Allegati**):

scheda Immobiliare 1, valore m² € 1.584

scheda Immobiliare 2, valore m² € 2.608

scheda Immobiliare 3, valore m² € 2.181

Pertanto, sulla base dei dati sopra esposti s'è scelto il valore unitario, medio adottato per la presente stima di **2120,00 €/mq.** che, ridotto del 30% come da calcolo del coefficiente X, produce un valore unitario pari a circa **1500,00 €/mq.**

IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Applicando il valore unitario così ricavato alla consistenza convenzionale precedentemente individuata, e pari a circa 150 metri quadri per il lotto 1 si ricava un valore complessivo di € 225.000,00.

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI DEL LOTTO 2

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti (in funzione dell'edificio da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, sono stati scelti i valori unitari utilizzati. Per completezza si riportano di seguito alcuni dei valori raccolti. L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre del 2023, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **B18 - microzona 24 "Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)"**, individuata grazie all'utilizzo puntuale del software *Geopoi* per i Negozi (Lotto 2) valori compresi fra i **2000,00** e i **3900,00 €/m²**, con un valore medio di circa **€/m² 2.950,00**.

L'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona immediatamente limitrofa è sintetizzata nei dati di seguito riportati (cfr. *schede immobiliari* di cui agli *Allegati*):

scheda Immobiliare 1, valore m² € 4.090

scheda Immobiliare 2, valore m² € 1.716

Pertanto, sulla base dei dati sopra esposti s'è scelto il valore unitario, medio adottato per la presente stima di 2500,00 €/mq. che, applicando il coefficiente X pari a 0,8, produce il valore unitario di **2000,00 €/mq.**

IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Applicando il valore unitario così ricavato alla consistenza convenzionale precedentemente individuata, e pari a circa 25 metri quadri per il lotto 2 si ricava un valore complessivo di € 50.000,00.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Lotto 1

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico (€ 225.000,00) con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo (€ 288.000,00), si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 256.500,00.

A tale cifra va sottratto il costo previsto per l'adeguamento catastale e lo sgombero dei locali, stimato in via precauzionale forfettariamente pari a € 6.500, riducendo l'importo stimato in € 250.000,00.

Sul prezzo finale della stima è stata quindi applicata una riduzione percentuale sul valore finale del bene per tener conto della "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto" ai sensi dell'art. 568 del cpc, riduzione stimata **nella misura**

del 10%. Pertanto il valore finale del LOTTO 1 al netto di tale detrazione è pari a (€ 250.000,00 * 0,9) € **225.000,00** (duecentoventicinquemila/00).

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

Lotto 2

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico (€ 50.000,00) con quello analogo ottenuto col metodo sintetico-comparativo (€ 75.000,00), si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € **62.500,00**.

Sul prezzo finale della stima è stata quindi applicata una riduzione percentuale sul valore finale del bene per tener conto della "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto" ai sensi dell'art. 568 del cpc, riduzione stimata **nella misura del 20% in ragione anche delle numerose lesioni, fessurazioni e cavillature presenti nel locale.**

Pertanto il valore finale del LOTTO 2 al netto di tale detrazione è pari a (€ 62.500,00 * 0,8) € **50.000,00** (cinquantamila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Alessandro Pergoli Campanelli

ELENCO ALLEGATI (60):

- ✓ 1) Ricevuta Pagamento_PP2024000007 995717 accesso agli atti.pdf
- ✓ 2) Domanda accesso agli atti prot 77814_2024.pdf
- ✓ 3) Risposta Ufficio Condono ricerca.pdf
- ✓ 4) Atto provenienza Notaio *omissis* (appartamento).pdf
- ✓ 5) Visura Agibilità.pdf
- ✓ 6) Ricerca progetto - Ricevuta Pagamento PP2024000008021540.pdf
- ✓ 7) Domanda accesso atti progetto.pdf
- ✓ 8) prenotazione visura.pdf
- ✓ 9) Ricerca condoni USCE.pdf
- ✓ 10) planimetria negozio.pdf
- ✓ 11) planimetria 1593 sub 2.pdf
- ✓ 12) planimetria 1593 sub 4.pdf
- ✓ 13) planimetria storica part. 1593 sub 4 (1986).pdf
- ✓ 14) allegato planimetrico foglio 348 part 1593.pdf

- ✓ 15) elenco subalterni foglio 348 part 1593.pdf
- ✓ 18) Visura particella 1593 sub 2 4 8.pdf
- ✓ 19) Visura particella 1593 sub 9 (box).pdf
- ✓ 20) planimetria box.pdf
- ✓ 21) planimetria storica box.pdf
- ✓ 22) Progetto variante.pdf
- ✓ 23) parere favorevole variante.pdf
- ✓ 24) Cover fascicolo progetto.pdf
- ✓ 25) concessione 132-87.pdf
- ✓ 26) Atto d'obbligo.pdf
- ✓ 27) ricerca affitti con risposta.pdf
- ✓ 28) visura archivio edilizio via Machiavelli.pdf
- ✓ 30) Via Machiavelli Copertina fascicolo archivio edilizio.pdf
- ✓ 31) Via Machiavelli Concessione 551C 1987.pdf
- ✓ 32) Via Machiavelli Domanda cambio destinazione d'uso.pdf
- ✓ 33) Via Machiavelli Elaborato grafico concessione cambio destinazione d'uso.pdf
- ✓ 34) Via Machiavelli Foto allegata domanda concessione cambio d'uso.pdf
- ✓ 35) Via Machiavelli integrazione documenti.pdf
- ✓ 36) Via Machiavelli Parere favorevole sottocommissione 20 ottobre 1986.pdf
- ✓ 37) Via Machiavelli Perizia locale prima concessione edilizia cambio d'uso.pdf
- ✓ 38) Via Machiavelli Planimetria catastale da archivio edilizio.pdf
- ✓ 39) Via Machiavelli Stralcio catastale archivio.pdf

- ✓ 40) Documentazione fotografica LOTTO 1 Appartamento.pdf
- ✓ 41) Documentazione fotografica LOTTO 1 box cantina.pdf
- ✓ 42) ricevuta archivio notarile.pdf
- ✓ 43) ricevuta archivio notarile.pdf
- ✓ 44) Atto provenienza via Machiavelli.pdf
- ✓ 45) stralcio PRG lotto 1 aggiornamenti.pdf
- ✓ 46) stralcio PRG.pdf
- ✓ 47) stralcio PRG carta per la qualità.pdf
- ✓ 48) stralcio PRG Lotto 2 1-10000.pdf
- ✓ 49) stralcio PRG Lotto 2 1-5000.pdf
- ✓ 50) banca dati Geopoi lotto 2.pdf
- ✓ 51) banca dati Geopoi lotto 1.pdf
- ✓ 52) scheda immobiliare 1.pdf
- ✓ 53) scheda immobiliare 2.pdf
- ✓ 54) scheda immobiliare 3.pdf
- ✓ 55) scheda immobiliare 4.pdf
- ✓ 56) scheda immobiliare 1 lotto 2.pdf
- ✓ 57) scheda immobiliare 2 lotto 2.pdf
- ✓ 58) scheda immobiliare 3 lotto 2.pdf
- ✓ 59) scheda immobiliare 4 lotto 2.pdf
- ✓ 60) Ape 5809124001030224 lotto 1
- ✓ 61) Ricevuta pagamento APE
- ✓ 62) Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ 63) APE lotto 2

