
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Alessandro Pergoli Campanelli, nell'Esecuzione Immobiliare 459/2021 del R.G.E.

Prossima udienza 11 luglio 2023 ore 10.30

contro

**omissis* in persona del legale rappresentante pro tempore*

*Codice fiscale: *omissis**



INCARICO

All'udienza del 20 maggio 2022, l'arch. Alessandro Pergoli Campanelli, **omissis**, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24 maggio 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In data **12 giugno 2023** inviava al debitore, al creditore precedente e al Custode copia della bozza di relazione.

PREMESSA

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

- **Appartamento** al piano II interno 11, edificio A, ubicato in Via Cassia 1003.
- **Locale ad uso lavatoio** al piano III, edificio A, ubicato Via Cassia 1003.
- **Appartamento** al piano I interno 5, edificio B, ubicato in Via Cassia 997.

DESCRIZIONE

- **Appartamento** al piano II interno 11, edificio A, ubicato in Via Cassia 1003, composto da una camera con annesso bagno, cucina, soggiorno e terrazza con piccolo ripostiglio, confinante con il vano scale, con il cortile esterno e con unità censita part. 515, salvo altri;
- **Locale ad uso lavatoio** al piano III, edificio A, ubicato Via Cassia 1003, composto da un unico vano e da una terrazza da cui si accede, confinante con il vano scale, vano ascensore e i distacchi sui cortili esterni, salvo altri;
- **Appartamento** al piano I interno 5, edificio B, ubicato in Via Cassia 997, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, un wc, un bagno e un balcone con annesso vano caldaia, confinante con gli appartamenti distinti dagli interni 20 e 18, il vano scale, il vano ascensore e il cortile esterno, salvo altri.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Cassia 1003:

- **Appartamento** al piano II interno 11, edificio A.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Cassia 1003:

- **Locale ad uso lavatoio** al piano III, edificio A.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Cassia 997:

- **Appartamento** al piano I interno 5, edificio B.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente in atti il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale a firma della dott.ssa **omissis** del 12 luglio 2021.

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** al piano II interno 11, edificio A, ubicato in Roma (RM) - Via Cassia 1003, confina con il vano scale, con il cortile esterno e con un'unità censita alla part. 515, salvo altri;

CONFINI LOTTO 2

- **Il Locale ad uso lavatoio** al piano III, edificio A ubicato Via Cassia 1003 confina con il vano scale, il vano ascensore e i distacchi sui cortili esterni, salvo altri;

CONFINI LOTTO 3

- **L'Appartamento** al piano I interno 5, edificio B, ubicato in Via Cassia 997, confina con gli appartamenti distinti dagli interni 20 e 18, il vano scale, il vano ascensore e il cortile esterno, salvo altri.



CONSISTENZA LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2.95 m	P2
Terrazzo scoperto	66,00 mq	0,25	16,50 mq		P2
Totale superficie convenzionale:			86,50 mq		

CONSISTENZA LOTTO 2

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale lavatoi	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2.65 m	P3
Terrazzo scoperto	163,00 mq	0,25	40,75 mq		P3
Totale superficie convenzionale:			108,75 mq		

CONSISTENZA LOTTO 3

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2.79 m	P1
balcone scoperto	22,00 mq	0,25	5,50 mq		P1
Totale superficie convenzionale:			81,50 mq		

DATI CATASTALI LOTTO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	42	516	6	A/2	8	3,5 vani	78 m2 Totale escluse aree scoperte b): 66 m2	€ 786,31	2	

Corrispondenza catastale LOTTO 1

Non vi è piena corrispondenza fra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi (si evidenziano la mancanza della parete del wc, la diversa posizione della porta della cucina e la diversa forma del ripostiglio esterno).



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	
	208	42	517	6	C/2	7	64 m ²	86 m ²	€ 188,40	3		

Corrispondenza catastale LOTTO 2

Non vi è piena corrispondenza fra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi (manca la rappresentazione di un muretto basso sul terrazzo e di un dislivello sempre sul terrazzo di fronte al vano tecnico dell'ascensore).

DATI CATASTALI LOTTO 3

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	208	41	510	6	A/2	8	6 vani	83 m ² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 76 m ²	€ 1.347,95	1	

Corrispondenza catastale LOTTO 3

Vi è corrispondenza fra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi. Si segnala la presenza di una tettoia in legno e pvc sul terrazzo non rappresentata.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 1

L'appartamento si trova in pesse condizioni d'uso, a causa della probabile interruzione di lavori di ristrutturazione non meglio noti e non completati, come evidenziato dai cavi sospesi, dalla mancanza delle finiture e dalla presenza di materiali da costruzione; una finestra è solo appoggiata alla sua sede (cfr. doc. *Allegati* n. 27 "**Documentazione fotografica lotto 1**").

STATO CONSERVATIVO LOTTO 2

La terrazza è in normali condizioni d'uso; il locale, invece, è senza porta di accesso (con la saracinesca delle finestre calata non vi è modo di accedere) e, internamente, allo stato di rustico senza pavimento e finiture, con le travi in ferro e i pannelli di copertura a vista (cfr. doc. *Allegati* n. 28 "**Documentazione fotografica lotto 2**").



STATO CONSERVATIVO LOTTO 3

L'appartamento si trova in normali condizioni d'uso, con i soli segni dei vari arredi rimossi. Nel wc manca il lavandino e in cucina manca l'intero arredo; la camera da letto presenta pregressi segni di infiltrazioni (cfr. doc. *Allegati* n. 29 "**Documentazione fotografica lotto 3**").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 1

Le finiture interne sono assenti e/o 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**, con un solo affaccio sul lato Est.

Altezza interna utile: mt. 2,95.

Pareti esterne: appaiono, sempre al solo esame visivo, rifinite in intonaco o rivestite in laterizio smaltato (cfr. doc. *Fotografica* allegata).

Pareti interne: Le pareti interne presentano la sola rasatura in attesa delle finiture finali.

Pavimentazione interna: manca la pavimentazione, ad eccezione di alcune zone (bagno e cucina).

Infissi esterni ed interni: le porte interne mancano, gli infissi esterni sono in alluminio di colore scuro, senza avvolgibili. Porta d'ingresso blindata manomessa per accedere al locale.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco. In alcuni punti si notano i segni di un precedente controsoffitto rimosso.

L'impianto elettrico, come il resto dell'appartamento, è in essere, con scatole vuote e cavi penzolanti. Non risulta allacciata alcuna utenza

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 2

Le finiture interne sono assenti e/o 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: il locale si affaccia prevalentemente sul lato **Sud**, con le sole finestre alte sul lato Nord.

Altezza interna utile: mt. 2,65 (finito a livello del pavimento, 287 sopra le travi).

Pareti esterne: appaiono, sempre al solo esame visivo, rifinite in laterizio smaltato (cfr. doc. *Fotografica* allegata).



Pareti interne: Le pareti interne presentano la sola rasatura in attesa delle finiture finali.

Pavimentazione interna: manca la pavimentazione.

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio di colore scuro; NB con gli avvolgibili abbassati non vi è possibilità di accesso dal terrazzo esterno.

Soffitti: piani con travi in ferro a vista.

L'impianto elettrico è quasi del tutto assente; si segnala una tubazione probabilmente dei condizionatori proveniente dal piano inferiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 3

Le finiture interne sono in normali condizioni d'uso, ad eccezione della camera da letto dove vi sono segni di degrado dell'intonaco; in cucina manca il lavello e gli arredi; nel locale wc è stato rimosso il lavandino.

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 sui lati **Ovest e Nord**.

Altezza interna utile: mt. 2,79.

Pareti esterne: appaiono, sempre al solo esame visivo, rivestite in laterizio smaltato (cfr. *doc. Fotografica* allegata). Si segnala la presenza di una tettoia in legno e pvc in pessime condizioni.

Pareti interne: Le pareti interne sono perlopiù di colore bianco con alcune parti a contrasto in color beige scuro.

Pavimentazione interna: parquet di rovere e piastrelle ceramiche nei bagni.

Infissi esterni ed interni: le porte interne sono in legno bianco, una di esse scorrevole; gli infissi esterni sono in alluminio di colore scuro, con avvolgibili in pvc bianco. Porta d'ingresso blindata manomessa in occasione dell'accesso con il Custode.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco. In alcuni punti si notano i segni di un precedente controsoffitto rimosso.

L'impianto elettrico sembra a norma, sebbene non si abbia contezza di alcuna documentazione che attesti il rispetto delle norme vigenti, così come per l'impianto del gas (con riscaldamento probabilmente autonomo) e quello citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento del **sopralluogo con il fabbro** del 30 novembre 2022 risultavano liberi, come riportato nel verbale di accesso.



PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 1, 2 E 3)

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/05/2002	<i>*omissis*</i> Compravendita	Notaio <i>*omissis*</i> di Roma	14/05/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	4/06/2002	61224	40290
Dal 28/05/2004	<i>*omissis*</i> Compravendita	Notaio <i>*omissis*</i> di Genzano	28/05/2004	1371	880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/7/2004	82269	52510
Dal 19/12/2005	<i>*omissis*</i> Compravendita	Notaio <i>*omissis*</i>	19/12/2005	28266	9764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/12/2005	101213	174861
Dal 19/12/2005	<i>*omissis*</i>	Notaio <i>*omissis*</i>	19/12/2005	28269	9766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/01/2006	1643	2533

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO 1, 2 E 3)

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscrizione 11/01/2006
n. 518/2534
A favore di **omissis** .
Contro **omissis**

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto il 21/01/2020
4460/6013
A favore di **omissis**
Contro **omissis** .
- **Domanda giudiziale**
Trascritto il 4/12/2020
86350/126955
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
- **pignoramento**
Trascritto il 25/05/2021
6781/67489
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto il 8/02/2013
10508/13848
A favore di **omissis**
Contro **omissis** .
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto il 1/02/2016
6528/9762
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto il 16/02/2016
10699/15638
A favore di **omissis**
Contro **omissis**



- **Contratto preliminare di compravendita**

Trascritto il 18/02/2019

12599/18563

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale è inserito l'immobile 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 controdedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema 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. XX n. 2 **Tomba di Nerone, cfr. Allegati 31-32**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

-Licenze edilizie originarie

I fabbricati in oggetto sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù delle licenze edilizie n. **1659/AR** protocollo 40931 e n. **1660/AR** protocollo n. 40932 del 1959 rilasciate in data 21.11.1959 e successive varianti n. **70/AR** prot. n. 24426 e n. **71/AR** prot. n. 24425, del 18 gennaio **1961**.

-Abitabilità

I due villini di cui al civico 1003 e 997 sono stati dichiarati abitabili in virtù dei certificati di agibilità n. **1492** (Edificio **B**) e n. **1491** (Edificio **A**) rilasciati dal Comune di Roma in data 20 ottobre **1962**.

B-Condono edilizio:

In seguito ad opere eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie ultimate al **29.01.1977**, "**modifica di prospetti esterni e spostamento di alcune pareti interne, senza aumento di superficie utile**" e "**per ristrutturazione e frazionamento con cambio di destinazione d'uso**" da villino unifamiliare "**a Collegio Scolastico**" sono state presentate al Comune di Roma presso la XV ripartizione urbanistica in data 29 marzo 1986 le seguenti domande di concessione in sanatoria:

EDIFICIO A

in data 29 marzo 1986 presso il Comune di Roma - Ripartizione XV, istanza di sanatoria protocollo n. 69923, modello D progressivi n.596301708/1-2-3



EDIFICIO B

in data 29 marzo 1986 presso il Comune di Roma - Ripartizione XV, istanza di sanatoria protocollo n. 69922, modello D protocollo n. 69922 /86 progressivi n. 596301809/ 1-2-3

- Concessioni edilizie in sanatoria

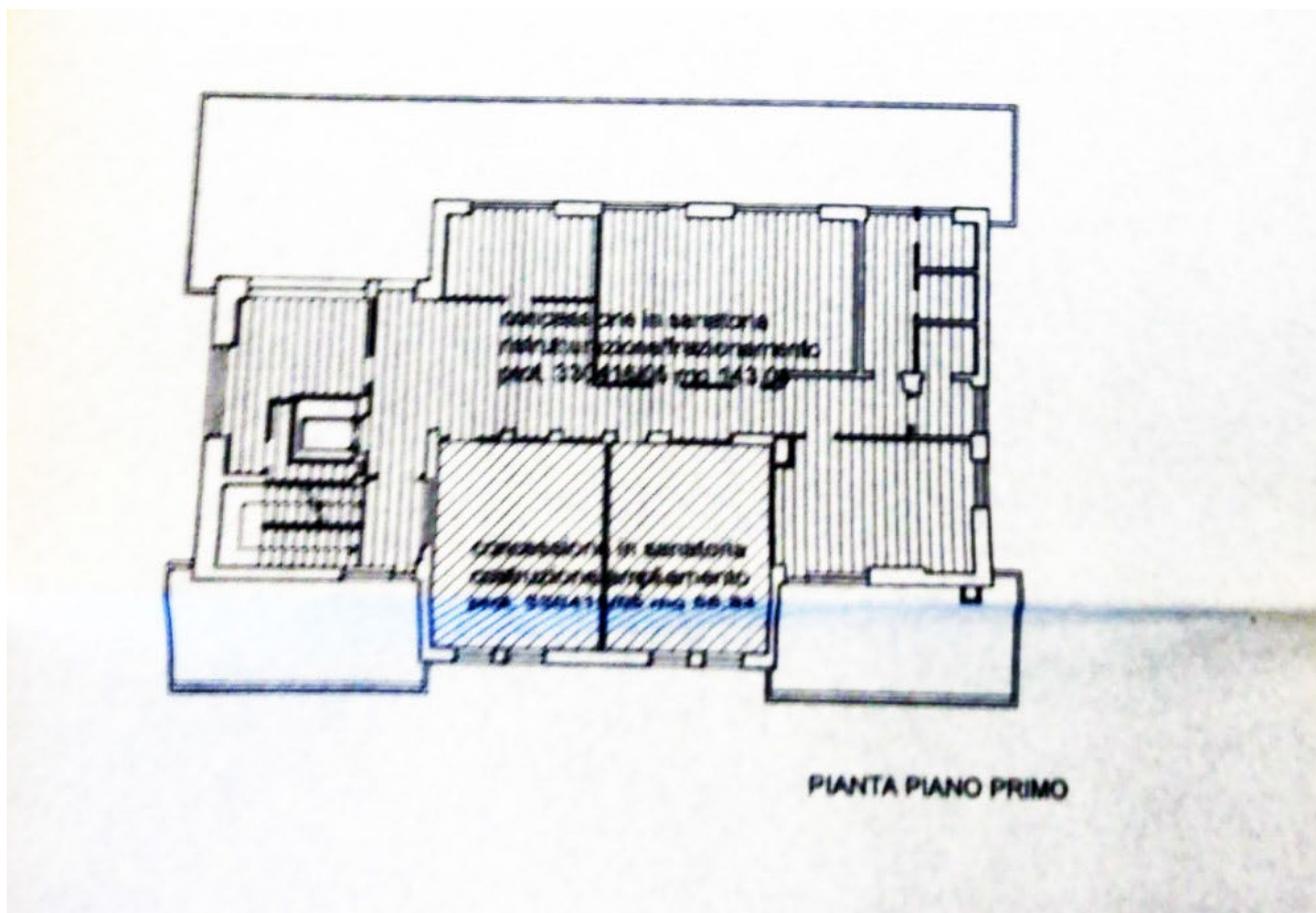
La ricerca esperita presso gli archivi dell'USCE di Roma ha prodotto i seguenti risultati: sono state rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria in data **22 dicembre 2005** relative al primo condono del **1986**

Edificio A:

-prot. n. **330415** (69923 sot. 1, ampliamento e nuova costruzione, destinazione d'uso Collegio mq. 335,39)

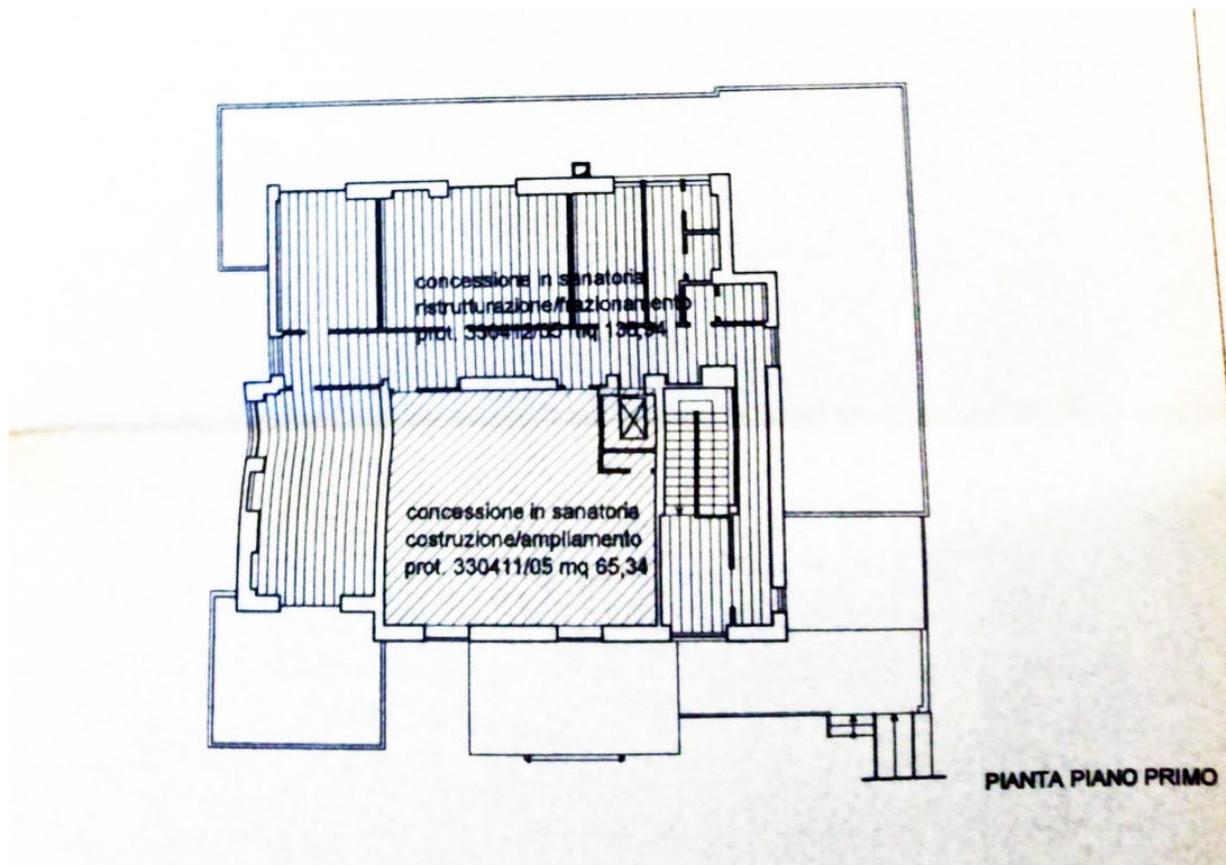
-Prot. n. **330416** (69923 sot. 2, ristrutturazione e frazionamento, destinazione d'uso Collegio mq. 512,92)

-Prot. n. **330417** (69923 sot. 3, sanatoria per opera senza aumento di superficie)



Edificio B:

- prot. n. **330411** (69922 sot. 1, ampliamento e nuova costruzione)
- Prot. n. **330412** (69922 sot. 2, ristrutturazione e frazionamento)
- Prot. n. **330414** (69922 sot. 3, sanatoria per opera senza aumento di superficie)



Richiesta cambio destinazione d'uso da scuola a ufficio:

N.B. Questo è il titolo riportato nell'atto di provenienza

In data 13 febbraio 1996 è stata presentata al Comune di Roma, Municipio XX (oggi XV) con protocollo 1211, la comunicazione n. 5729 per **cambio di destinazione d'uso da scuola ad ufficio privato**.

In data 23 gennaio 1997 ai sensi della legge 662 /1996 è stata presentata una DIA (Denuncia di Inizio Attività) presso il medesimo Municipio con protocollo 2618, per **manutenzione straordinaria** e successiva comunicazione, presentata al in data 13 agosto 1998 prot. 28740 di ultimazione dei lavori.

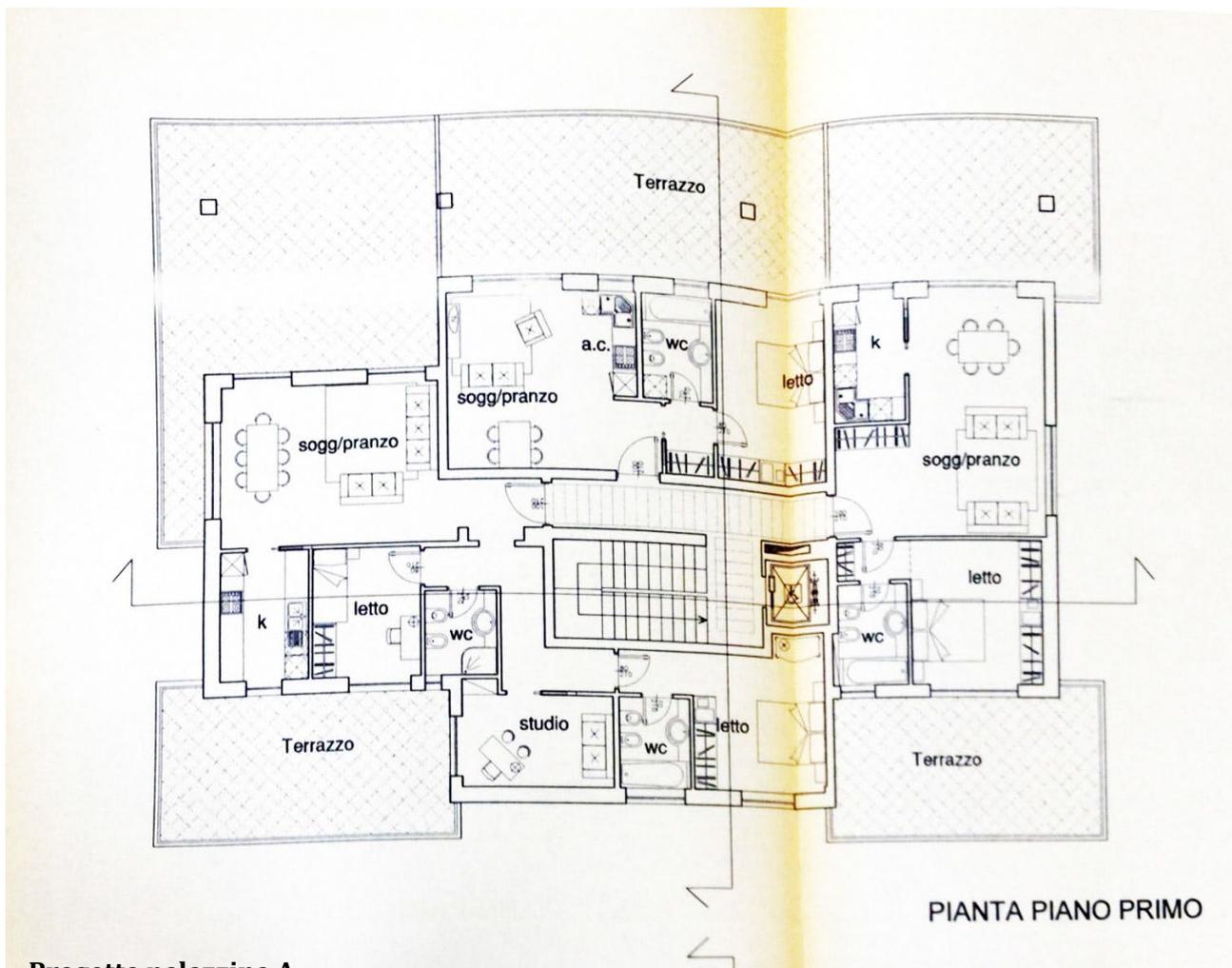


D.I.A. per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ad abitativo

in data **21 settembre 2006** ai sensi della Legge 443/2001 è stata presentata per i due fabbricati al comune di Roma -Dip. IX urbanistica - con prot. 63901 DIA per **ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da ufficio privato ad abitazione (ristrutturazione e frazionamento)**.

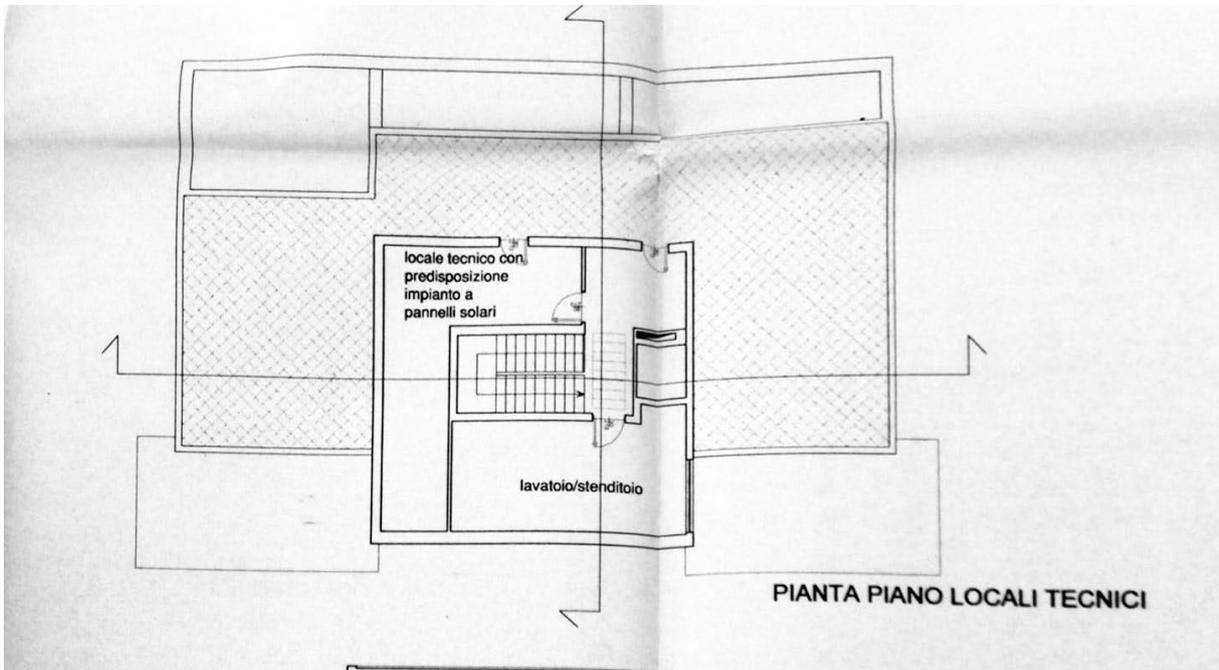
Detta D.I.A. è stata oggetto di Conferenza dei servizi in data 07-11-2006 convocata con nota prot. Dip.to IX n. 67804/06 e n. 67806/06 (La conferenza di servizi istruttoria viene indetta nelle ipotesi in cui si debba effettuare un esame contestuale di differenti interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo o in più procedimenti amministrativi connessi tra loro, viene richiesta e convocata dall'amministrazione precedente, cioè dalla Pubblica Amministrazione coinvolta in prima battuta, per mezzo del responsabile del procedimento. In tale sede è stato rilasciato il parere favorevole (a condizione) dei vari organi competenti).

Il titolo è l'ultimo in ordine di tempo trovato presso gli archivi del comune di Roma e presenta una situazione planimetrica del tutto difforme da quanto esistente (cfr. Allegati)

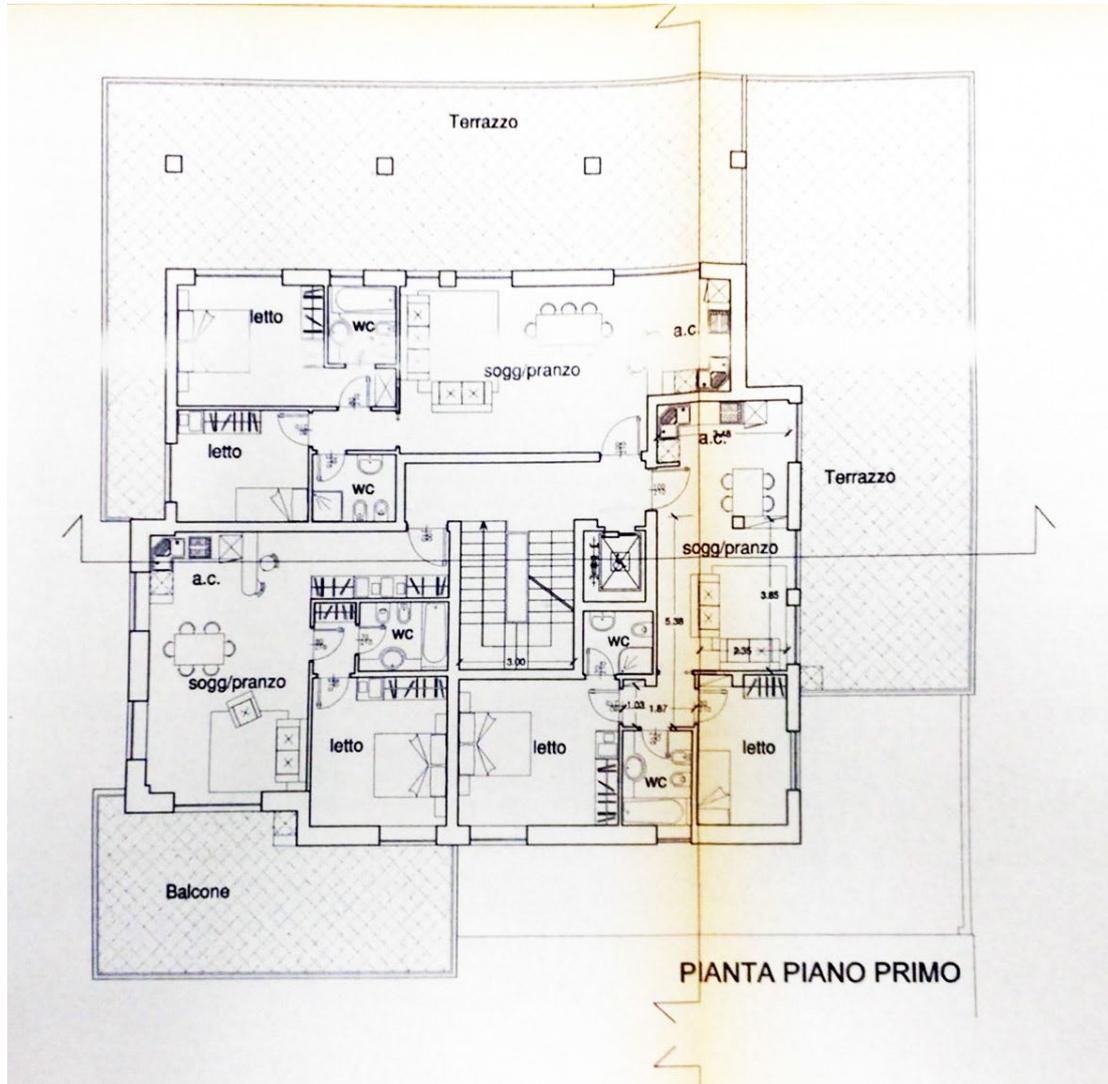


Progetto palazzina A





Progetto palazzina A



Progetto palazzina B



Altri titoli 'citati' ma irreperibili (cfr. Allegato 33, Risposta Municipio XV- documenti irreperibili per Allagamento Archivi 2012):

- DIA in variante presentata presso il *Dipartimento Urbanistica* in data 7 gennaio 2008 prot. n. 723
- Comunicazione fine lavori del 05-07-2012 prot. 47035 presentata presso l'ex XX Municipio
- Comunicazione di fine lavori presso il Dip. IX in data 30 marzo 2015 prot. n. 52698.

Domanda Agibilità

richiesta presentata in data 17.12.2015 prot. 206419, nella quale si attesta la legittimità dei titoli edilizi.

Conclusioni in merito alla legittimità degli immobili di cui ai Lotti 1-3

Dalle ricerche esperite presso i pubblici uffici (Archivio USCE, Archivio Edilizio Comune di Roma, Archivio Municipio XV) e finanche presso il tecnico firmatario dell'ultimo progetto in ordine di tempo, emerge la **totale difformità planimetrica** fra quanto autorizzato con DIA del 21 settembre 2006, sottoposta a conferenza dei servizi, e l'esistente.

La successiva variante è di fatto irreperibile sia presso l'archivio del Municipio (vedi risposta Allegato n. 33) che presso l'archivio edile (cfr. documenti disponibili); in ogni caso non vi è alcuna dimostrazione che tale variante sia stata approvata in una ipotetica successiva conferenza dei servizi, di cui non vi è alcuna traccia.

In tale situazione, potendo e dovendo valutare i soli titoli reperiti, l'eventuale regolarizzazione degli immobili di cui ci si occupa potrebbe passare solo per un'attenta analisi e una successiva **regolarizzazione dell'intero complesso**, in quanto le difformità riguardano anche gli immobili a fianco e non solo quelli pignorati.

Non è pertanto allo stato ipotizzabile alcuna regolarizzazione edilizia dei soli immobili di cui ai lotti 1, 2 e 3, non avendo titolo per proporre qualsiasi intervento che riguardi anche le proprietà adiacenti a quelle oggetto di perizia.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si è inteso stimare con un fortissimo deprezzamento, nell'ordine del 50%, i beni di cui ai lotti 1, 2 e 3.

La costruzione nella sua attuale configurazione è posteriore al 01/09/1967. Il progetto originario, invece, risale alla fine degli anni Cinquanta e i lavori furono ultimati nel maggio del 1961 (cfr. *Allegati*).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile di cui al lotto 1 e al lotto 3, essendo realizzati all'interno dell'incarico ricevuto.



VINCOLI LOTTO 2

Il locale risulta vincolato ad un uso conforme al progetto approvato (locale tecnico con predisposizione impianto a pannelli solari \ lavatoio stenditoio, cfr. Allegati) come da vincolo a rogito notaio *omissis* di Recanati del 11 dicembre 2006, numero 60165 di repertorio (Trascrizione nn. 1143/2203 del 8 gennaio 2007, cfr. *Relazione Notarile* in atti):

... la società ", intendendo uniformarsi a quanto richiesto dal comune, si obbliga irrevocabilmente e definitivamente, a seguito della delibera del consiglio comunale n. 165/97: 1- **a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali tecnici** e cantine nei piani seminterrati e **nei piani copertura degli edifici** ...

Si segnala altresì che **il regolamento di condominio non comprende il locale fra le parti comuni**, come riportato nel "Regolamento di condominio" a rogito notaio *omissis* di Roma del 11 febbraio 2016, numero 107107/8986 di repertorio (Trascrizione nn. 9978/14582 del 12 febbraio 2016, cfr. *Relazione Notarile in Atti*):

... dai beni comuni sono stati espressamente esclusi (costituendo proprietà di uso esclusivo) le seguenti porzioni dell'edificio "a": l'area scoperta nella sua interezza con annesso lavatoio ubicati al piano terzo/copertura ed il tratto di scala per l'accesso al suddetto locale, collegante i piani secondo e terzo/copertura. Detta unità immobiliare che è stata espressamente esclusa dai beni comuni risulta censita al catasto dei fabbricati del comune di Roma, al foglio 208, particella 42, sub. 517.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Cassia 1003:

- **Appartamento** al piano II interno 11, edificio A.

DESCRIZIONE

- **Appartamento** al piano II interno 11, edificio A, composto da una camera con annesso bagno, cucina, soggiorno e terrazza con piccolo ripostiglio, confinante con il vano scale, con il cortile esterno e con unità censita part. 515, salvo altri;

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

Valore di stima del bene: **€ 80.000,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico - Roma (RM) - Via Cassia 1003, Appartamento al piano II interno 11, edificio A	86,50 mq	924 €/mq	€ 80.000,00	100/100	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Cassia 1003:

- **Locale ad uso lavatoio** al piano III, edificio A.

DESCRIZIONE

- **Locale ad uso lavatoio al piano III, edificio A**, ubicato Via Cassia 1003, composto da un unico vano e da una terrazza da cui si accede, confinante con il vano scale, vano ascensore e i distacchi sui cortili esterni, 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) - Via Cassia 1003 Locale ad uso lavatoio al piano III, edificio A	108,75 mq	459 €/mq	€ 50.000,00	100/100	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 50.000,00



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Via Cassia 997:

- **Appartamento** al piano I interno 5, edificio B.

DESCRIZIONE

- **Appartamento al piano I interno 5**, edificio B, ubicato in Via Cassia 997, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, un wc, un bagno e un balcone con annesso vano caldaia, confinante con gli appartamenti distinti dagli interni 20 e 18, il vano scale, il vano ascensore e il cortile esterno, salvo altri;

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

Valore di stima del bene: **€ 100.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Roma (RM) - Via Cassia 997 Appartamento al piano I interno 5, edificio B	81,50 mq	1227 €/mq	€ 100.000,00	100/100	€ 100.000,00
Valore di stima:					€ 100.000,00

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 Cassia 997-1003**. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile, 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 2022**) 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 2022”**. 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 2022 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 le **abitazioni** e del **7%** per il **locale**.

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 per gli appartamenti e per il locale: s'è considerato in base a indagini sul luogo, per i lotti 1 e 3, comparando le richieste per appartamenti analoghi, un canone mensile di circa **€/m² 11**, mediato criticamente fra quelli minimi proposti dall'Agenzia del Territorio per la zona in esame rilevata con il software *GEPOI* per il **secondo semestre del 2022** (con valori minimi di **€/m² 9,0** e massimi di **€/m² 13** cfr. doc. allegato, con valore medio di **€/m² 13,9**) e quello riscontrato dal riscontro sui luoghi (cfr. **Allegati, schede immobiliari**).

Il valore scelto è stato ridotto del 30% per il lotto 1 in virtù dell'assenza delle finiture; i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva precedentemente ricavata pari a circa 86,50 metri quadri per il lotto 1 e 81,50 mq per il lotto 3 indicano per il **lotto 1** un valore complessivo di $(86,50 \text{ m}^2 * 11 * 0,7 \text{ € / m}^2 * 12 \times 100 / 5,0)$ **€ 159.852,00** e per il **lotto 3** $(81,50 \text{ m}^2 * 11 * \text{€ / m}^2 * 12 \times 100 / 5,0)$ **€ 215.160,00**.

Viceversa per il lotto 2 si è utilizzato lo stesso valore delle abitazioni normalizzandolo con un coefficiente correttivo pari a 0,5 $(108,75 \text{ m}^2 * 5,5 * \text{€ / m}^2 * 12 \times 100 / 7,0)$ **€ 102.535,71**.

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 tre i lotti in quanto la collocazione rispetto alla zona omogenea in esame è ottimale.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo tutti e tre i lotti in quanto gli immobili sono dotati di buona visuale e ottimo affaccio.

c') tecnologiche: si è considerato un valore massimo per il lotto 3 in quanto tutte le dotazioni appaiono di qualità ordinaria e in buona efficienza e ridotto per i lotti 1 e 2, dove le finiture e le dotazioni impiantistiche sono assenti.

d') produttive: si è considerato un valore massimo, 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.

valore medio	caratteristiche	Posizionali	estrinseche	$X_{pe} = 0,30$	(0,30);
valore medio	caratteristiche	Posizionali	intrinseche	$X_{pi} = 0,30$	(0,30);
valore medio	caratteristiche	tecnologiche		$X_t = 0,30/0,0$	(0,30);
valore medio	caratteristiche	produttive		$X_p = 0,10$	(0,10).
Coefficiente totale				X = 0,90/0,70	(1,00).



Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,90 per il lotto 3**, ovvero sul valore determinato si scontrerà una **riduzione del 10% e pari a 0,70 per i lotti 1 e 2**, ovvero sul valore determinato si scontrerà una **riduzione del 30%**.

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI

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 2022**, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **D30 – microzona 92 “Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)”**, individuata grazie all'utilizzo puntuale del software *Geopoi*, con valori compresi fra i **205,00** e i **2900,00 €/m²** per le “abitazioni civili”, con un valore medio di circa **€/m² 2500**.

Analizzando pertanto con attenzione i dati 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 immediatamente limitrofa, con diversi esempi nello stesso complesso immobiliare (cfr. *schede immobiliari* di cui agli *Allegati*)

scheda Immobiliare 1, valore m² € 3.577
scheda Immobiliare 2, valore m² € 3.909
scheda Immobiliare 3, valore m² € 2.352
scheda Immobiliare 4, valore m² € 3.571
scheda Immobiliare 5, valore m² € 2.391
scheda Immobiliare 6, valore m² € 2.720
scheda Immobiliare 7, valore m² € 2.796

s'è scelto il valore unitario, medio adottato per la presente stima di **2800,00 €/mq.** che, ridotto del 10% come da calcolo del coefficiente X, produce un valore unitario pari a **2520,00 €/mq.** per il lotto 3 e ridotto del 30% produce un valore unitario pari a **1960,00 €/mq.** per il lotto 1 e parametrato alla destinazione di locale (con una riduzione del 50%) produce un valore **1960,00 980 €/mq.** per il lotto 2.

IL VALORE DI MERCATO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Applicando il valore unitario così ricavato alla consistenza convenzionale precedentemente individuata, e pari a circa 86,50 metri quadri per il lotto 1 e 81,50 mq per il lotto 3 si ricava un valore complessivo di **€ 169.540,00** per il lotto 1, **€ 106.575,00** per il lotto 2 e **€ 205.380,00** per il lotto 3.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lotto 1

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico (€ 159.852,00) con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo (€ 169.540,00), si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in **€ 164.696,00**.



Sul prezzo finale della stima è stata quindi applicata una riduzione percentuale sul valore finale del bene per tener conto di tutto quanto esposto in precedenza in merito alla regolarità urbanistica del bene e 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 50%**.

Pertanto il valore finale del bene al netto di tale detrazione è pari a (€ 164.696,⁰⁰– [€ 164.696,⁰⁰ * 0,5]) € 82.484,⁵⁰ arrotondato per difetto a € **80.000,00** (ottantamila/00).

Lotto 2

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico (€ 102.535,⁷¹) con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo (€ 106.575,⁰⁰), si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € **104.555,⁰⁰**.

Sul prezzo finale della stima è stata quindi applicata una riduzione percentuale sul valore finale del bene per tener conto di tutto quanto esposto in precedenza in merito alla regolarità urbanistica del bene e 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 50%**.

Pertanto il valore finale del bene al netto di tale detrazione è pari a € 52.277,⁵⁰ arrotondato per difetto a € **50.000,00** (cinquantamila/00).

Lotto 3

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico (€ 215.160,⁰⁰) con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo (€ 205.380,⁰⁰), si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € **210.270,⁰⁰**.

Sul prezzo finale della stima è stata quindi applicata una riduzione percentuale sul valore finale del bene per tener conto di tutto quanto esposto in precedenza in merito alla regolarità urbanistica del bene e 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 50%**.

Pertanto il valore finale del bene al netto di tale detrazione è pari a € 105.135,⁰⁰ arrotondato per difetto a € **100.000,00** (centomila/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 9/06/2023

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 Visura storica immobile 1.pdf
- ✓ 2 Visura storica immobile 2.pdf
- ✓ 3 Visura storica immobile 3.pdf
- ✓ 4 Planimetria bene 1.pdf
- ✓ 5 Planimetria bene 2.pdf
- ✓ 6 Planimetria bene 3.pdf
- ✓ 7 bonifico copia atto provenienza.pdf
- ✓ 8 Copia conforme atto di provenienza.pdf
- ✓ 9 accesso agli atti RicevutaPagamento PP2022000002738259.pdf
- ✓ 10 accesso agli atti RicevutaPagamento_PP2022000002738259.pdf
- ✓ 11 Domanda accesso agli atti 206919_2022.pdf
- ✓ 12 Domanda accesso agli atti 206917_2022.pdf
- ✓ 13 Accesso agli atti RicevutaPagamento_PP2022000002738338.pdf
- ✓ 14 Domanda accesso agli atti 206920_2022.pdf
- ✓ 14149798s.pdf
- ✓ 15 Accesso agli atti RicevutaPagamento_PP2022000002758470.pdf
- ✓ 16 Domanda_accesso agli atti_207843_2022.pdf
- ✓ 16b Accesso agli atti RicevutaPagamento_PP2022000002758576.pdf
- ✓ 18 Domanda_207849_2022.pdf
- ✓ 19 Accesso agli atti RicevutaPagamento_PP2022000002758644.pdf
- ✓ 20 Domanda_207860_2022.pdf
- ✓ 21 Fatt. Elettr. 904 05.12.2022.pdf
- ✓ 21 fattura atto provenienza.pdf
- ✓ 22 RicevutaPagamento_PP2023000003398762.pdf
- ✓ 23 Ric.Pag_PP2023000003502378.pdf
- ✓ 24 Domanda accesso agli atti 242622023.pdf
- ✓ 25 dimostrazione grafica catastale via cassia 997.pdf
- ✓ 26 dimostrazione grafica catastale via cassia 1003.pdf
- ✓ 27 Documentazione fotografica lotto 1.pdf
- ✓ 28 Documentazione fotografica lotto 2.pdf
- ✓ 29 Documentazione fotografica lotto 3.pdf
- ✓ 30 Documentazione fotografica complesso.pdf
- ✓ 31 PRINT relazione-tecnica.pdf
- ✓ 32 PINT-schema-assetto.pdf
- ✓ 33 Risposta Municipio ricerca DIA.pdf
- ✓ 34 Rilievo Lotto 1.pdf
- ✓ 35 licenza edilizia 1660.pdf
- ✓ 36 concessione in sanatoria 330415.pdf
- ✓ 37 concessione in sanatoria 330416.pdf
- ✓ 38 concessione in sanatoria 330417.pdf
- ✓ 38 licenza edilizia 71.pdf
- ✓ 39 certificazione fine lavori 1961.pdf
- ✓ 40 certificazione fine lavori 1961.pdf



- ✓ 41 Quotazioni Borsino Immobiliare Abitazioni.pdf
- ✓ 42 allegati domande condono accatastamento.pdf
- ✓ 43 allegati domande condono certificato idoneità statica.pdf
- ✓ 44 allegati domande condono denuncia variazione catastale.pdf
- ✓ 45 allegati domande condono dichiarazione sostitutiva atto notorietà.pdf
- ✓ 46 allegati domande condono documentazione fotografica.pdf
- ✓ 47 allegati domande condono domanda condono.pdf
- ✓ 48 allegati domande condonoperizia.pdf
- ✓ 49 allegati domande condonoprogetto.pdf
- ✓ 50 allegati domande condono relazione abuso.pdf
- ✓ 51 allegati domande condonoversamenti.pdf
- ✓ 52 DIA progetto comune - condoni B.jpg
- ✓ 52 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 53 DIA progetto comune -condoni.jpg
- ✓ 54 DIA progetto comune -.pdf
- ✓ 55 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 56 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 57 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 58 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 59 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 60 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 61 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 62 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 63 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 64 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 65 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 66 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 67 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 68 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 69 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 70 DIA progetto comune -.jpg
- ✓ 71 DIA progetto comune -palazzina B piano primo DIA.jpg
- ✓ 72 DIA progetto comune -locale tecnico.jpg
- ✓ 73 DIA progetto comune -progetto piano primo palazzina A.jpg
- ✓ 74 Scheda immobiliare 1.pdf
- ✓ 75 Scheda immobiliare 2.pdf
- ✓ 76 Scheda immobiliare 3.pdf
- ✓ 77 Scheda immobiliare 4.pdf
- ✓ 78 Scheda immobiliare 5.pdf
- ✓ 79 Scheda immobiliare 6.pdf
- ✓ 80 Scheda immobiliare 7.pdf
- ✓ 81 APE LOTTO 1
- ✓ 82 APE LOTTO 3

