

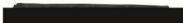
TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sezione Civile

Proc. Esec. n°73/2023 R.G.Es.

promossa da

AURORA 2023 SPV S.R.L.

nei confronti di



STUDIO d'INGEGNERIA
Sandro SCHILLACI
ingegnere

via Isonzo, 2
95129 - Catania



tel. 338 6298534
contatto Skype: sandro.ing

email ordinata
inschillaci@tin.it

email certificata
sandro.schillaci@ingpec.eu

PERIZIA DI STIMA

L'esperto stimatore
dott. ing. Sandro SCHILLACI

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Angela CHISARI

ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica dell'immobile pignorato
- B) Rilievo planimetrico stato di fatto del cespite pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atti Urbanistici (istanza di sanatoria)
- F) Comunicazione e verbale del sopralluogo

Gestione documento

Perizia di stima depositata in data 24/04/2025

Note:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

INDICE

1	Premessa.....	4
2	Breve Riepilogo Degli Atti Giudiziari.....	4
3	Espletamento Dell'incarico.....	4
3.1.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALU.....	4
4	Risposte ai quesiti Di Cui Al Mandato.....	5

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. 5
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 5
- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi. 6
- d) accerti l'esatta provenienza dell'immobile, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio. 6
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente..... 7
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento..... 7
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario..... 8
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente..... 9
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità..... 9
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiara, quindi, se i cespi medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi..... 10
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio..... 11
- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui

essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.....	11
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento	11
m) determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;.....	12
n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice	15
o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati	15
p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.....	15
q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente	15
5 Conclusioni	15
6 Allegati	16

1 PREMESSA

Con decreto del 25/09/2024, nell'ambito della procedura esecutiva rubricata al N.73/2023 R.G.E.I. del Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile, promossa dalla società Banco BPM SPA, con sede legale in Milano, piazza Filippo Meda, 4, cod. fisc. 09722490969, cui è succeduta la società **Aurora 2023 SPV srl**, con sede legale in Milano, piazza Generale Armando Diaz, 5, cod. fisc. 113080070967, in danno di [REDACTED] nata a Catania [REDACTED] il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Angela Chisari nominava lo scrivente ing. Sandro Schillaci, con studio professionale in via Isonzo, 2, Catania, esperto per la stima dei cespiti pignorati.

2 BREVE RIEPILOGO DEGLI ATTI GIUDIZIARI

Con atto di pignoramento depositato il 16/01/2023 presso la Corte d'Appello di Catania – Ufficio Unico Uff. Giudiziari, il creditore procedente, la società **Banco BPM SPA**, con sede in Milano, Filippo Meda, 4, cod. fisc. 09722490969, non in proprio ma quale mandataria di **BP MORTGAGES S.r.l.** con sede legale in Milano, via Vittorio Beltroni 2, cod. fisc. e p.iva 08705611005, con atto di precetto intimava [REDACTED] di pagare l'importo dovuto scaturito dalle inadempienze alle obbligazioni assunte con il contratto di mutuo ipotecario. Considerato che l'intimazione di pagamento non ha sortito alcun effetto, la società Banco BPM SPA, quale mandataria di BP MORTGAGES S.R.L. dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti diritti, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze, ai sensi dell'art. 2912 c.c., nulla escluso o riservato, sull'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

- Comune di Catania

Foglio 8 – part. 1048 – sub. 4 – cat. A/6 – con. 4.5 vani

Intestato [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1

In data 07/01/2025, con atto di intervento, la società Aurora 2023 SPV s.r.l., chiedeva di intervenire ex art. 111 c.p.c. nella procedura in questione e la pronuncia dell'estromissione del Banco BPM s.p.a. in relazione alla cessione del credito.

3 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Ricevuto l'incarico di esperto per la stima del cespite staggito ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, lo scrivente ha preso contatti con parte esecutata, in occasione dei quali ha concordato e stabilito il sopralluogo per il giorno 23 ottobre 2024, ore 16:00 presso l'immobile pignorato.

3.1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 23/10/2024, alle ore 16:00, così come comunicato, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile pignorato sito in via Emilio Praga, 7, del Comune di Catania, per accedere in esso ed espletare il mandato ricevuto. Oltre allo scrivente, era presente la signora [REDACTED] qualità di parte esecutata.

In tale occasione, il sottoscritto ha dapprima ispezionato l'immobile staggito e, successivamente, ha eseguito un rilievo planimetrico e fotografico degli ambienti che compongono il cespite, annotando le misure e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in separato foglio. Inoltre, ha confrontato lo stato di fatto dei luoghi con la planimetria catastale, riscontrando delle lievi variazioni delle quali si dirà in seguito.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17,30, al termine delle quali il sottoscritto ha redatto il verbale delle operazioni peritali svolte in presenza di parte esecutata, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

4 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Identificazione

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al terzo piano di un edificio condominiale sito in via Emilio Praga, 7 (negli atti di compravendita e al portone, sulla strada pubblica, è riportato il civico n. 5 e anche il numero 7), del Comune di Catania, di piena proprietà della debitrice, costituito da soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, locale bagno, corridoio e balcone verandato in cui sono state realizzate la cucina e la lavanderia, quest'ultime destinazioni d'uso non ammesse.

Dati catastali

L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

Foglio	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1046	4	A/4	5	4,5 vani	Totale 64 m ² Totale escluse aree scoperte 61 m ²	€ 178,95
Intestato	[REDACTED]						
Indirizzo	[REDACTED]						

Confini

Esso confina a nord con il vano scala condominiale, a ovest con area soprastante il cortile interno comune, a est e a sud con area soprastante la proprietà di altre ditte.

- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito interamente la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo alla debitrice.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

Il bene pignorato è di proprietà della debitrice [REDACTED] pervenutole in data 23/11/2006 per rogito del notaio Marco Cannizzo, repertorio n. 36177 e raccolta n.19677, trascritto in data 24/11/2006, registro particolare n. 44390 e registro generale n. 76373, mediante il quale la debitrice ha acquistato dalla venditrice, La [REDACTED] immobile sito in via Emilio Praga, 7 del Comune di Catania, avente natura di abitazione di tipo popolare, consistenza di 4,5 vani, censito al N.C.E.U. del Comune medesimo al fg. 8, p.la 1046 e subalterno 4.

In occasione dell'accesso nell'immobile pignorato, parte esecutata ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

- d) **accerti l'esatta provenienza del bene**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

E' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento degli atti pubblici:

Data di trascrizione	Continuità delle trascrizioni immobile N.C.E.U. fg. 7 part.la 941 sub 4		
N.1 19/01/2006	Trascrizione del 24/11/2006	Reg. particolare 44390	Reg. generale 76373
	Atto di Compravendita del 23/11/2006	Pubblico Ufficiale Notaio Marco Cannizzo	Rep. 36177 - Racc.19677
	con il presente atto la debitrice ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] la seguente immobile, oggi oggetto della presente stima: "appartenente alla parte dell'edificio sito in Catania, via E. Praga n.5, con [REDACTED] quattro vani e mezzo catastali; confini: [REDACTED] con vano scale, ad est con proprietà [REDACTED] del medesimo caso, a sud con proprietà [REDACTED] al avanti causa e ad ovest con proprietà [REDACTED] cortile comune, salvi i confini e più attuali confini. Iscritto nel Catasto [REDACTED] di Catania al foglio 8, particella 1046 sub. 4, via Emilio Praga, n. 7, piano 3, categ. A/4, classe 5, vani 4,5, R.C. Euro 178,45". Nota dell'esperto: nella descrizione dell'immobile compravenduto è indicato il civico n.5 mentre nell'indicazione dei dati catastali è indicato il civico n.7		
N.2 10/05/2005	Trascrizione del 02/11/2005	Reg. particolare 37918	Reg. generale 71249
	Decreto di trasferimento immobile del 10/10/2005	Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania	rep. 4718
	con il presente atto il Tribunale di Catania, a seguito della procedura esecutiva n. 1281/04		

Proc. Esec. N. 73/2023 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: AURORA 2023 SPV S.R.L. Parte esecutata: [REDACTED]
---	---

promossa dal Banco di Roma S.p.a. in danno di [REDACTED] e trasferito all'aggludicataria, [REDACTED] la seguente unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: "appartamento sito in Catania, via E. Praga, 5, posto al piano terzo, composto da due vani ed accessori, confinante nell'insieme a nord con vano scala, ad est con proprietà [REDACTED] aventi causa, sud con proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad ovest con proprietà [REDACTED] cortile comune, distinto nel catasto fabbricati del Comune medesimo al foglio 7, particella 941 e subalterno 4, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, R.C. € 178,95".

N.3 04/01/1991	Trascrizione del 04/01/1991	Reg. particolare 633	Reg. generale 737
	Atto di divisione del 18/12/1990	Pubblico Ufficiale Notaro Michele Patti	Reg. 25643 – Racc. 3268
[REDACTED] la signora [REDACTED] Catania il [REDACTED] che l'altro 1/4 si appartiene alla stessa [REDACTED] del seguente immobile: "appartamento per civile abitazione sito in Catania, [REDACTED] al terzo piano, composto da due vani [REDACTED] bagno e cucina, [REDACTED] con vano scala, ad est [REDACTED] sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] come comune, [REDACTED] salvi migliori conti, [REDACTED] presente atto di compravendita [REDACTED] non era ancora catastato ma denunciato all'U.T.E. di Catania con scheda n. 3659 del 24/08/1982			

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un accertamento dell'immobile pignorato.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

A seguito dell'ispezione ipotecaria del 27/09/2024, eseguita per immobile, è stato desunto che sul cespite pignorato, censito al fg. 8 p.la 1046 sub 4, gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (Allegato E) da cancellare con il decreto di trasferimento:

N.	Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile censito al fg. 69 p.la 4581 sub. 78			
1	Trascrizione del 20/02/2023	Atto esecutivo – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE	Reg. particolare 5853	Reg. generale 7664
	Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania		Rep. 308/2023	Racc. III/1 13/01/2023

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sull'unità negoziale n. 1 costituita da: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Catania al fg. 8 p.la 1046 sub 4, avente natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, piano 3, sito in via Emilio Praga, 7, del Comune di Catania	
A FAVORE BP MORTGAGES SRL con sede a Milano c.f. 08705611005 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	CONTRO [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Iscrizione del 24/11/2006	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo	Reg. particolare 21658	Reg. generale 76374
Pubblico Ufficiale Notaio Marco Cannizzo		Rep. 36178	Racc. 19678
23/11/2006			
Sull'unità negoziale n. 1 costituita da: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Catania al fg. 8 p.la 1046 sub 4, avente natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, piano 3, sito in via Emilio Praga, 7, del Comune di Catania			
A FAVORE BP MORTGAGES SRL con sede a Milano c.f. 08705611005 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà		[REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

L'unità immobiliare pignorata è stata identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue (cfr.

Allegato C):

Foglio	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1046	4	A/4	5	4,5 vani	Totale 64 m ² Totale aree scoperte [REDACTED] m ²	€ 178,95
Intestato	[REDACTED]						
Indirizzo	[REDACTED]						

E' stata accertata, altresì, l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

In sede di sopralluogo è stata confrontata la planimetria catastale con lo stato di fatto, riscontrando delle difformità interessanti la distribuzione interna, ossia l'eliminazione di alcune pareti divisorie, la variazione di destinazione d'uso di un ambiente, da cucina a cameretta, la presenza di una veranda sul balcone e il suo cambio di destinazione in cucina e lavanderia. Tuttavia, si ritiene che tali difformità, in questa fase, non impediscano il trasferimento del bene, pertanto non si ritiene necessario apportare tali variazioni alla planimetria catastale, fermo restando qualsiasi altra decisione in merito che il Giudice dell'Esecuzione voglia adottare.

Si evidenzia, inoltre, che nella visura catastale, laddove è riportato l'indirizzo dell'immobile in esame, è indicato il numero civico 7, mentre, negli atti di compravendita è indicato il numero 5.

Si allega alla presente la planimetria catastale e il rilievo planimetrico dello stato di fatto eseguito in occasione del sopralluogo (cfr. Allegato C).

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'benef prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. Tuttavia, dall'istanza di condono edilizio dell'immobile (cfr. Allegato E), si rileva che l'immobile oggetto della presente stima ricade nella zona territoriale omogenea "B" (art. 14 bis e 16 ter delle norme di attuazione).

l) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

Dagli atti di trasferimento succedutesi durante gli anni, si evince che l'immobile è stato costruito abusivamente, ossia senza il rilascio di un titolo autorizzativo da parte del Comune di Catania e che è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85, L.R. 37/45 e successive modifiche e integrazioni. Infatti, a seguito di richiesta dello scrivente inoltrata all'Ente competente, questi ha rintracciato l'istanza di condono edilizio presentata in data 29/03/1986, prot. gen. n. 17415, pratica n. 5067, a nome [REDACTED] [REDACTED] cui sono succeduti gli eredi e i nuovi proprietari dell'immobile.

Dall'istanza di sanatoria si rileva che la procedura non è stata portata a termine, ossia non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria seppur, con istanza del 01/06/1992, prot. n. 2145, e del 14 maggio 1993, prot.n. 1799, il Comune di Catania abbia richiesto di integrare i documenti presentati al fine di istruire e definire la pratica di condono edilizio.

Dai documenti si rileva che l'edificio condominiale in cui ricade l'immobile oggetto di sanatoria è stato costruito prima del 1967, in particolare ultimato nel 1966, sulla particella catastale 1046 del foglio 8 e consistente in quattro piani fuori terra per un volume totale di 910,23 mc.

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato all'istanza di condono e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, è scaturita la non conformità del cespite pignorato al progetto proposto in sanatoria. In particolare, rispetto al progetto proposto sono state rilevate le seguenti difformità:

- eliminazione della parete divisoria tra il corridoio e il primo vano;
- eliminazione della porta interna e realizzazione di un arco lungo il corridoio;
- eliminazione della parete divisoria tra la cucina e il vano adiacente e la porta interna di accesso a quest'ultimo, al fine di realizzare un vano più ampio oggi destinato a cameretta, cui si accede dal corridoio;
- allineamento della parete divisoria tra corridoio e vano, oggi destinato a camera letto matrimoniale;
- chiusura della porta finestra del locale cucina di cui al progetto proposto in sanatoria e realizzazione di un armadio incassato;
- realizzazione di una veranda sul balcone che prospetta sul cortile interno;
- realizzazione della cucina e della lavanderia sul balcone verandato

Le difformità rappresentate sopra sono state evidenziate anche graficamente nel confronto tra la planimetria riportata nel progetto proposto e la planimetria dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (cfr. Allegato B).

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cessipi medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota

Come descritto in risposta al quesito precedente, il cespite oggetto della presente perizia di stima è stato realizzato abusivamente e per esso risulta già presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e L.R. 37/85. Tuttavia, le difformità rispetto al progetto proposto in sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo e rappresentate in risposta al quesito precedente, non rientrano nella pratica di condono.

Inoltre, considerato che il condono edilizio ancora non è stato definito, ossia non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, l'immobile non risulta legittimato e, pertanto, qualsiasi intervento su un immobile non condonato, non è ammesso perché ripete le caratteristiche di illegittimità dell'opera abusiva. In definitiva, le difformità riscontrate devono essere rimosse e deve essere ripristinato lo stato di cui al progetto proposto in sanatoria.

Pertanto, in questa sede sono stati stimati in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) gli oneri per l'eliminazione delle difformità rilevate e il ripristino dello stato del cespite di cui al progetto proposto in sanatoria.

Per quanto riguarda la definizione della pratica di condono edilizio, dai documenti presenti nell'archivio del Comune di Catania si rileva che l'oblazione è stata interamente versata in un'unica soluzione, pertanto, in questa sede, è stato quantificato, in via approssimativa, solamente l'importo da pagare a titolo di oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), oltre interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza fino alla data di deposito della presente perizia. In sostanza, sommando i diritti di segreteria e l'imposta di bollo, l'importo occorrente per la definizione della pratica di condono edilizio è stato stimato, in via approssimativa, in € 2.000,00.

Agli importi sopra indicati occorre aggiungere l'importo stimato di circa € 3.500,00, da corrispondere a titolo di onorario al tecnico di fiducia che sarà incaricato dall'aggiudicatario per ultimare i documenti tecnici necessari per la definizione della pratica di condono edilizio e per l'ottenimento del certificato di agibilità.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

In occasione del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare pignorata era occupata dalla debitrice.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

L'immobile staggio si riferisce a un appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo di un edificio condominiale, con ingresso da via Emilio Praga, 5 (al portone è indicato anche il numero civico 7) del Comune di Catania, nel quartiere denominato "Picanello". Esso confina a nord con vano scala, a sud e ad est con area soprastante proprietà di altre ditte, a ovest con cortile comune. E' censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 78 particella 1046 subalterno 4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con copertura piana, e si sviluppa in altezza su quattro piani fuori terra mentre in pianta su una superficie lorda di circa 70 metri quadrati.

L'appartamento staggio è costituito da tre vani e da un locale bagno e, allo stato attuale, la cucina è presente sul balcone interno che è stato verandato. Tuttavia, così come descritto in risposta ai quesiti, tale difformità rispetto al progetto proposto in sanatoria non potrà essere sanata e quindi dovrà essere ripristinata la distribuzione interna di cui all'istanza di sanatoria, che consiste in due vani oltre accessori quali bagno e cucina.

In definitiva, l'immobile staggito si sviluppa su una superficie utile così suddivisa:

Appartamento piano 3 – via E. Praga, 7, Catania	
Superficie utile coperta	Sup. Utile [mq]
corridoio	8,78
soggiorno	14,15
camera matrimoniale	12,94
bagno	6,28
cameretta (e cucina da ripristinare)	12,73
Totale superficie utile coperta	54,88
Superficie utile scoperta	Sup. Utile [mq]
Balcone	5,30
Totale superficie utile scoperta	5,30

Gli ambienti sono rivestiti con pavimentazione in gres, mentre le pareti sono tinteggiate ad eccezione di quelle del locale bagno che sono rivestite con maiolica. Gli ambienti sono provvisti di porte interne in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato senza vetrocamera nella cameretta mentre, nel locale bagno, con vetrocamera. Nella camera matrimoniale e nel corridoio sono presenti due infissi di piccole dimensioni che fungono da luci.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è certamente provvisto di impianto idraulico ed elettrico, mentre è assente l'impianto di riscaldamento. Nei tre locali, alla data del sopralluogo erano presenti le pompe di calore.

In merito alla manutenzione, l'immobile, internamente, è in discrete condizioni, ad eccezione della presenza di umidità nel locale bagno, mentre, esternamente, è in pessime condizioni e, in direzione est e sud, la tamponatura è addirittura allo stesso grezzo, cioè manchevole dell'intonaco di rifinitura e protezione.

Nel condominio non è presente un amministratore, pertanto, come riferito da parte esecutata, le spese condominiali sono suddivise amichevolmente tra i comunisti.

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Catania, nel quartiere Picanello, in cui la destinazione prevalente degli edifici è civile abitazione. Tuttavia, nelle vicinanze si trovano le attività commerciali di vendita dei beni di prima necessità e la zona del porto di Ognina. Inoltre, l'immobile è ubicato nella vicina circoscrizione che, da una parte, consente di raggiungere la zona est della città e di imboccare l'autostrada, mentre dall'altra di raggiungere le località marine confinanti con Catania.

m) determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

L'immobile è destinato ad abitazione (cat. A/4), di tipo popolare, e il probabile valore di mercato è scaturito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico), al quale sono stati

sottratti gli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne riscontrate rispetto al progetto proposto in sanatoria.

Ai fini della stima è stata calcolata la superficie commerciale (Sc) definita come una superficie fittizia formata dalla superficie principale, regolare e/o regolabile, computata per intero e dalle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali) le quali concorrono alla formazione della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità), capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. In definitiva, la superficie commerciale è data dalla superficie principale lorda, comprendendo il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali non condivisi, il 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne, il 50% della superficie occupata in pianta da pareti perimetrali condivise, nonché le frazioni delle superfici accessorie, computando una sola volta la superficie occupata dalla scala e dai vani ascensori, laddove presenti.

Per quanto riguarda la valutazione delle frazioni delle superfici accessorie, in merito ai coefficienti di ponderazione, si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98, che prende in considerazione le diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), e anche alle diverse pubblicazioni in materia di estimi.

In definitiva, rilevando la superficie lorda dal rilievo planimetrico dell'immobile in esame (Allegato B), ed applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio, è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE	SUPERFICIE EFFETTIVA LORDA		COEFFICIENTI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
Appartamento piano III	m ²	67,65	1,00	m ²	67,65
Balcone	m ²	5,30	0,25	m ²	1,33
Totale sup. commerciale				m ²	68,98

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a 68,98 mq che si approssima a 70 mq.

a) Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Tenendo in considerazione l'ubicazione e la distribuzione interna dell'appartamento, si ritiene congruo il canone mensile di affitto pari a € 250,00. Conseguentemente, sottraendo dal reddito lordo annuo le spese di manutenzione, imposte, etc., stimate nel 25% del reddito, e applicando un tasso di capitalizzazione del 4,0% è stato stimato il valore dell'appartamento come segue:

- reddito lordo annuo € 250,00x12=€ 3.000,00
- spese di manutenzione, imposte ed altro 25% di € 3.000,00=€ 750,00
- reddito netto (€ 3.000,00 - € 750,00)= € 2.250,00
- tasso di capitalizzazione del 4,00%

Il probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato è stato stimato come segue:

$$V=2.250,00/0,04= € 56.250,00$$

b) Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore di mercato dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari.

Tenendo in considerazione la destinazione d'uso dell'immobile, a seguito di indagini di mercato in loco e attraverso riviste specialistiche, si ritiene congruo stimare il valore unitario di vendita in € 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tuttavia, sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi al fine di tenere in considerazione sia l'età e lo stato di manutenzione dell'edificio sia l'ubicazione dell'appartamento al piano terzo senza ascensore:

- 0,80 edificio costruito da circa 60 anni e in uno stato scadente di manutenzione
- 0,85 appartamento ubicato al piano terzo senza ascensore

In definitiva, il valore unitario di vendita è stato stimato come segue:

$$€ 1.100,00 \times 0,80 \times 0,85 = € 750,00 \text{ che si approssima a } € 750,00$$

Pertanto, il probabile valore di mercato del cespite pignorato, dato dal prodotto della Sup. commerciale x Valore unitario, è pari a:

$$V_a = m_q 70,00 \times 750,00 \text{ €/mq} = € 52.500,00$$

Eseguendo la media tra i due probabili valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra, otteniamo il seguente probabile valore di mercato:

$$(\text{€ } 56.250,00 + \text{€ } 52.500,00) / 2 = \text{€ } 54.375,00$$

a cui occorre decurtare i seguenti importi:

- a) € 5.000,00 per eliminare le difformità riscontrate rispetto al progetto proposto in sanatoria;
- b) € 2.000,00 a titolo di oneri concessori da versare all'Ente competente per la definizione della pratica di condono edilizio;
- c) € 3.500,00 a titolo di onorario da corrispondere al tecnico di fiducia che sarà incaricato dall'aggiudicatario per la definizione della pratica di sanatoria e il rilascio del certificato di agibilità;

pertanto, detraendo l'importo di € 10.500,00 si ottiene il seguente probabile valore di mercato del cespite pignorato

$$\text{€ } 54.375,00 - \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 43.875,00$$

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, a ciascun valore stimato si applica una riduzione del 20% ottenendo i seguenti probabili valori di mercato di ciascun bene pignorato:

$$\text{€ } 43.875,00 - 20\% \text{ di } \text{€ } 43.875,00 = \text{€ } 35.100,00$$

che si approssima a € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00);

- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

- o) alleghi idonea **documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)** degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

In allegato alla presente (cfr. Allegato A) è stata allegata una idonea documentazione fotografica sia dei prospetti esterni che degli ambienti costituenti l'unità immobiliare pignorata. È stata acquisita, inoltre, la planimetria catastale del cespite oggetto di stima (Allegato C).

- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

L'immobile pignorato appartiene interamente alla debitrice per la quota 1/1 di proprietà.

- q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Nella procedura in questione non sono presenti più beni pignorati in quota.

5 CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione al sottoscritto ing. Sandro Schillaci che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

➤ **CREDITORE PROCEDENTE:**

Aurora 2023 SPV srl, con sede legale in Milano, piazza Generale Armando Diaz, 5, cod. fisc. 113080070967

- **IMMOBILI PIGNORATI:**
Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare:
appartamento per civile abitazione ubicato al terzo piano di un edificio condominiale sito in via Emilio Praga, 7, del Comune di Catania, censito al N.C.E.U. al fg. 8 particella 1046 subalterno 4
- **CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**
C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- **PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO**
L'immobile pignorato è di proprietà della debitrice (nel corpo della relazione sono specificati i riferimenti dell'atto di compravendita)
- **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**
Esiste la continuità delle trascrizioni
- **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
Dall'ispezione ipotecaria per immobile risultano trascritte delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento. Nel corpo della presente, in risposta al quesito f) sono riportate in dettaglio le formalità da cancellare
- **BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI**
Il bene pignorato, in occasione del sopralluogo, era occupato dalla debitrice
- **FORMAZIONE DEI LOTTI**
La stima è stata eseguita per un unico lotto come segue:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano III di un edificio condominiale sito in via Emilio Praga, 7, del Comune di Catania, composto, di fatto, da tre vani oltre locale bagno e cucina nel balcone verandato ma non regolarizzabile, per una superficie interna utile di circa 58 mq e altezza utile interna di 3,00 m. Censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **folio 8, mappale 1046, sub 4**

Valore stimato del lotto
€ 35.000,00

6 ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica sia interna che esterna dell'immobile pignorato
- B) Rilievo planimetrico stato di fatto dell'immobile pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atti urbanistici (istanza condono edilizio ed elaborato grafico allegato)
- F) Comunicazione e verbale del sopralluogo

Lo scrivente CTU, con il deposito della presente relazione, costituita da 16 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione alla presente.

Catania, 24/04/2025

L'esperto stimatore
dott. ing. Sandro SCHILLACI

Proc. Esec. N. 73/2023 R.G. Es. Imm.
Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile
G.E. dott.ssa Maria Angela CHISARI

Parte esecutrice: AURORA 2023 SPV S.R.L.
Parte esecutata: [REDACTED]

DEBITRICE ESECUTATA:
[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

Aurora 2023 SPV srl, con sede legale in Milano, piazza Generale Armando Diaz, 5, cod. fisc. 113080070967,
subentrata a Banco BPM

ASTE
GIUDIZIARIE®

