

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 - CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 157/14 R.G.
UDIENZA :
03/05/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato : dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: _____

Contro: _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Vaglio Basilicata (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Febbraio 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU
Arch. Canio ROMANIELLO

Canio Romaniello

ORDINE DEGLI
INGEGNERI E
ARCHITETTI
PESAGGI
E CONSERVATORI
PROVINCIA DI POTENZA

Canio
Romaniello
architetto

631 sez. A

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 3477699890

N. 157/14 R.G.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Daniela DI GENNARO
TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N. 157/14 R.G. tra _____ contro _____.

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Daniela DI GENNARO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 21/07/2017.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Valerio DI PALMA, fissavamo per il giorno 11 del mese di Agosto alle ore 11.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Vaglio di Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentata la _____, nata a _____ il _____ e residente a _____ in qualità di proprietaria dei beni immobili in questione, identificata mediante documento di riconoscimento rilasciato dal Comune di _____ il _____ N. _____. La Sig.ra _____ ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.
Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.00.

Successivamente, insieme al Custode Avv. Valerio di PALMA, veniva fissato per il giorno 30 del mese di Agosto alle ore 11.00 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. _____ nato ad _____ il _____ e residente a _____ ir. _____ in qualità di _____ identificato mediante documento quale Patente di Guida rilasciato dalla _____. Il Sig. _____ ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 13.00.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI



Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Vaglio Basilicata (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- All'immobile oggetto del pignoramento, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 1147, sub 1 – 2 - 3 si accede tramite una strada privata interna alla particella 1146, non oggetto della procedura.
- Si sono riscontrate delle difformità a livello Urbanistico tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993) e le Planimetrie dello Stato di Fatto, le suddette sono di seguito descritte:
 - 1- Il Piano Seminterrato, nelle Planimetrie di Progetto sui tre lati era privo di aperture in quanto Interrato, lo stesso è stato modificato in Seminterrato, nella muratura perimetrale sono state aperte una porta e quattro finestre.
 - 2- Il Piano Terra, nelle Planimetrie di Progetto presentava un vano semicircolare lungo il prospetto anteriore, lo stesso è stato modificato, realizzando un corpo di fabbrica aggiuntivo che consente l'accesso sia al piano terra che alla scala interna, nella muratura perimetrale sono state aperte due finestre.
 - 3- Al Piano Primo, nelle Planimetrie di Progetto era prevista la realizzazione sia del balcone sul prospetto laterale che l'ampliamento del terrazzo sul prospetto anteriore, inoltre è stata realizzata una volumetria aggiuntiva lungo il prospetto anteriore, nella muratura perimetrale sono state aperte tre finestre.
 - 4- Nelle Planimetrie di Progetto, il corpo scala circolare che doveva fermarsi al Piano Primo, è stato alzato per permettere l'accesso anche al Piano Sottotetto, l'intera copertura del fabbricato è stata alzata di circa 50 cm, nella muratura perimetrale sono state aperte quattro finestre e nella falda di copertura tre lucernai.

Le Volumetrie aggiuntive realizzate in Difformità del Titolo Abilitativo è possibile sanarle secondo i modi previsti dalla Legge.

Nello specifico gli Oneri Concessori comprensivi di bolli e diritti di segreteria ammontano a circa Euro 7.000,00 (Euro Duemilasettecentocinquanta,00).

Si ribadisce che gli oneri per la Sanatoria non sono stati computati nel prezzo della stima; al valore complessivo del lotto di € 516.009,50 vanno aggiunti gli oneri concessori per la sanatoria che ammontano a circa € 7.000,00.



- Si sono riscontrate delle variazioni, tra le Planimetrie dello Stato di Fatto e le Planimetrie Catastali, le suddette sono di seguito descritte:

- 1- Il Piano Seminterrato, precedentemente costituito da tre ambienti è composto da un unico ambiente ed un piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala; nella muratura perimetrale sono state aperte una porta e quattro finestre, è stata eliminata una finestra nel corpo scala circolare.
- 2- Il Piano Terra, precedentemente costituito da quattro ambienti, è composto da un unico ambiente ed un ingresso con relativa scala interna che consente l'accesso al livello superiore. Nella muratura perimetrale sono state aperte una porta e due finestre, sono stata eliminate due finestre, una nel corpo scala circolare, una sul prospetto anteriore. È stata realizzata una scala interna che permette l'accesso al Piano Primo, ed il vano semicircolare lungo il prospetto anteriore è stato modificato, si è realizzato un corpo di fabbrica aggiuntivo che consente l'accesso sia al piano terra che alla scala descritta precedentemente.
- 3- Al Piano Primo, i tramezzi nel bagno di servizio e nel ripostiglio sono stati modificati per creare un disimpegno più ampio, i tramezzi nella camera da letto e nel bagno sono stati modificati per creare spazi più ampi, nella cucina/pranzo è stata realizzata una scala che consente l'accesso all'interno dell'abitazione. Nella muratura perimetrale sono state aperte due finestre, è stata eliminata una finestra nel corpo scala circolare. Sul prospetto laterale è stato realizzato un balcone, sul prospetto anteriore è stato ampliato il terrazzo, le due variazioni erano già presenti nelle Planimetrie di Progetto, inoltre è stata realizzata una volumetria aggiuntiva sul prospetto anteriore.
- 4- Al Piano Sottotetto, per sfruttare l'altezza il filo interno della muratura posteriore, laterale destra e parte di quella anteriore è stato arretrato. Il locale precedentemente costituito da un ambiente unico è stato adibito ad Abitazione, si è realizzato un soggiorno, una cucina/pranzo, una camera da letto, una stireria/studio, un bagno e tre ripostigli, andando a sfruttare buona parte della superficie del sottotetto, precedentemente riportata parzialmente in Catasto. Nella muratura perimetrale sono state aperte due finestre, sono state eliminate tre finestre, una nel corpo scala circolare, due sul prospetto posteriore.

Da ribadire che le suddette variazioni sono sostanziali, vanno a modificare la consistenza catastale dell'immobile, e la relativa distribuzione degli spazi interni, pertanto è necessario eseguire le relative variazioni catastali.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 3477699890

- Sull'immobile grava Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA per l'importo di Euro 875.000,00 (euro ottocentotrentacinquemila,00) a garanzia della somma di Euro 500.000,00 (euro cinquecentomila,00), ipoteca trascritta a Potenza (PZ) il 10/05/2006 ai nn. 10349/1526 a favore della _____, codice fiscale _____ contro l'indicata _____, nascente da atto per Notaio DI LIZIA del 09/05/2006, rep. 79493, avente ad oggetto tutti i fabbricati oggetto della presente relazione peritale.
- I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali a causa di un'erronea toponomastica, hanno comunque individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato. Nello specifico nel Pignoramento è stato riportato l'indirizzo di Contrada Canale snc, invece di Strada Pizzilli n. 13

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. N. 14526, Reg. Part. N. 12364, Presentazione N. 5 del 13/10/2014, depositata in atti, risulta un Atto Giudiziario del 02/10/2014 N. 2585 emesso dall'UNEP - CORTE D'APPELLO DI POTENZA, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di

Dalla Certificazione Notarile della Dott.ssa Maria Carmela RESSA depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **LOCALE DEPOSITO:** cat. C/2 alla loc. Vaglio Basilicata (PZ), Contrada Canale, snc, NCEU Fgl 21, Map 1147 sub 1, Attuale proprietario _____ C.F.: _____
_____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

- **LOCALE DEPOSITO:** cat. C/2 alla loc. Vaglio Basilicata (PZ), Contrada Canale, snc, NCEU Fgl 21, Map 1147 sub 2, Attuale proprietario _____ C.F.: _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni;
- **CASA DI ABITAZIONE:** cat. A/2 alla loc. Vaglio Basilicata (PZ), Contrada Canale, snc, NCEU Fgl 21, Map 1147 sub 3, Attuale proprietario _____ C.F.: _____ la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, degli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U. accorpati in un **UNICO LOTTO**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolare la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. L'Unico Lotto composto dai soli fabbricati risulta così strutturato:

UNICO LOTTO:

- **Deposito sito in Vaglio Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc**, in Catasto al foglio 21, particelle 1147, Sub 1, Piano Seminterrato, C/2, classe 2, 225 mq, rendita € 139,44, intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni;
- **Deposito sito in Vaglio Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc**, in Catasto al foglio 21, particelle 1147, Sub 2, Piano Terra, C/2, classe 4, 197 mq, rendita € 172,96, intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni;
- **Abitazione sita in Vaglio Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc**, in Catasto al foglio 21, particelle 1147, Sub 3, Piano Primo, A/2, classe 2, Consistenza 11 vani, rendita € 482,89, intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni;

Il Fabbricato corrispondente alla particella 1147, Sub 1-2-3, è posto all'interno della particella 1146, foglio 21, la stessa confina a nord con la p.lla 985; a sud con le p.lle 272-989; ad ovest con la p.lla 988, ad est confina con le p.lle 262-433-981.

QUESITO N. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni,

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate 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, le condizioni di manutenzione, 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. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO:

- Casa di Abitazione e Depositi sita in Località Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, foglio 21, particella 1147, sub 1-2-3 ————— per la Piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni).

L'immobile è ubicato nel Comune di Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, realizzato in cemento armato, con copertura a falda in latero cemento e si sviluppa su quattro livelli, adibito ad abitazione principale, dove risiede l'esecutata ————— e il relativo nucleo familiare.

Sull'area antistante l'immobile è presente un piazzale in terra battuta, sul prospetto frontale è stato realizzato un corpo di fabbrica rivestito in pietra locale in difformità al titolo Abilitativo,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 3477699890

sui prospetti laterali sono troviamo un giardino con alcune piante da frutto, nella parte posteriore un piazzale in ghiaia al quale si accede mediante una strada privata.

Ai vari piani del fabbricato, si accede tramite un corpo scala circolare in cemento armato, ubicato lateralmente, che arriva fino all'ultimo livello.



Figura 1 - Panoramica Immobile, Strada Pizzilli n. 13 Vaglio Basilicata (PZ).

Al Piano Seminterrato, composto da un locale unico e un ripostiglio, si accede sia dal corpo scala circolare che mediante due porte in ferro con saracinesche elettriche in metallo, che affacciano sulla parte posteriore del fabbricato, attualmente è adibito a deposito e garage. Il locale è dotato di pavimentazione in cemento, di impianto elettrico, infissi in alluminio, non presenta intonaco e tinteggiatura interna alle pareti ed ha un'altezza di 3,80 m. Il deposito internamente, si trova in un discreto stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi di rifinitura, lo stesso dicasi per la parte esterna.

La superficie complessiva del deposito al Piano Seminterrato è pari a 242,00 mq.

Al Piano Terra, composto da un locale unico, si accede sia dal corpo scala circolare che mediante una porta in ferro, che affaccia sulla parte anteriore del fabbricato, attualmente è adibito a deposito. Il Piano Terra presenta un ulteriore ingresso, non collegato con il deposito,

realizzato in difformità al titolo Abilitativo, che consente l'accesso all'abitazione al Primo Piano. Il deposito ha un balcone con affaccio lungo il prospetto posteriore del fabbricato, è dotato di pavimentazione in cemento, di impianto elettrico, infissi in pvc-alluminio, non presenta intonaco e tinteggiatura interna alle pareti e ha un'altezza di 3,00 m. Il deposito internamente, si trova in un discreto stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi, lo stesso dicasi per la parte esterna.

La superficie complessiva del deposito al Piano Terra è pari a 221,45 mq di cui 7,87 mq abusivi.



Figura 2 – Panoramica Immobile, Strada Pizzilli n. 13 Vaglio Basilicata (PZ).

Al Piano Primo, composto da un soggiorno, una stireria, un salone, tre camere da letto, un ripostiglio, due disimpegni e due bagni, si accede sia dal corpo scala circolare che dalla scala interna. L'abitazione presenta un terrazzo, con affaccio lungo il prospetto anteriore del fabbricato, con accesso dal soggiorno e dalla camera da letto, due balconi con affaccio lungo il prospetto posteriore e il prospetto laterale destro, con accesso dal salone e dalla camera da letto. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a Gas e termocamino, collegato a radiatori in alluminio. Le bussole interne sono in legno, gli



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

infissi in pvc-alluminio a taglio termico con vetrocamera, il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in alluminio, presenta tinteggiatura interna alle pareti e ha un'altezza di 3,00 m. I pavimenti interni ed i rivestimenti sono stati realizzati con lastre in marmo, ad eccezione delle camere da letto e del disimpegno dove è presente un laminato in legno, e nel bagno di servizio, dove sono presenti piastrelle in ceramica, con relativo rivestimento. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in un buono stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi, lo stesso dicasi per la parte esterna.

La superficie complessiva dell'abitazione al Piano Primo è pari a 176,10 mq di cui 2,10 mq abusivi.

Al Piano Sottotetto, realizzato in difformità al titolo Abilitativo, composto da un soggiorno, una cucina/pranzo, una stireria/studio, una camera da letto, due ripostigli, un disimpegno e un bagno, si accede dal corpo scala circolare, e attualmente è adibito ad abitazione. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a Gas, collegato a radiatori in alluminio. Le bussole interne sono in legno, gli infissi in pvc-alluminio a taglio termico con vetrocamera, il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in alluminio, presenta tinteggiatura interna alle pareti e ha un'altezza variabile con un massimo di 2,70 m. I pavimenti interni e i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres-porcellanato e mattonelle in cotto, ad eccezione della camera da letto dove è presente un laminato in legno. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, illuminato (oltre che dalle finestre anche mediante lucernai) e con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in un buono stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi, lo stesso dicasi per la parte esterna.

La superficie complessiva dell'abitazione al Piano Sottotetto è pari a 124,10 mq totalmente abusivi.

Fabbricato sito a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13,						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
Immobile sito a Vaglio Basilicata (PZ) alla Strada Pizzilli, n. 13,						
21	1147	C/4 classe 2 Sub 1 225 mq		(1000/1000 proprietà)	€	139,44
21	1147	C/4 classe 4 Sub 2 197 mq		(1000/1000 proprietà)	€	172,96
21	1147	A/2 classe 2 Sub 3 11 vani		(1000/1000 proprietà)	€	482,89

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

Fabbricato sito a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13,			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Deposito Piano Seminterrato	242,00	1,00	242,00
Superficie lorda Deposito Piano Terra	221,45	1,00	221,45
Superficie Balconi Piano Terra	5,72	1,00	5,72
Superficie lorda Abitazione Piano Primo	176,10	1,00	176,10
Superficie Balconi Piano Primo	37,45	1,00	37,45
Superficie lorda Abitazione Piano Sottotetto	124,10	1,00	124,10
Superficie totale			806,82

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità; - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 -- 347/7699890

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Deposito sito in Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, in Catasto Fabbricati al foglio 21, particelle 1147, Sub 1, Piano Seminterrato, adibito a deposito ed intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.
- Deposito sito in Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, in Catasto Fabbricati al foglio 21, particelle 1147, Sub 2, Piano Terra, adibito a deposito ed intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.
- Abitazione sita in Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, in Catasto Fabbricati al foglio 21, particelle 1147, Sub 3, Piano Primo e Sottotetto, adibito ad abitazione ed intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Deposito sito in Vaglio Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 21, particelle 1147, Sub 1, Piano Seminterrato, adibito a deposito ed intestato a _____ . Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.
- Deposito sito in Vaglio Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 21, particelle 1147, Sub 2, Piano Terra, adibito a deposito ed intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.
- Abitazione sita in Vaglio Basilicata (PZ), alla Contrada Canale, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 21, particelle 1147, Sub 3, Piano Primo e Sottotetto, adibito ad abitazione ed intestato a _____ per la Piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni.

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali a causa di un'erronea toponomastica, hanno comunque individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato. Nello specifico nel Pignoramento è stato riportato l'indirizzo di Contrada Canale snc, invece di Strada Pizzilli n. 13, come già detto nelle osservazioni preliminari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/699890

PLANIMETRIA CATASTALE

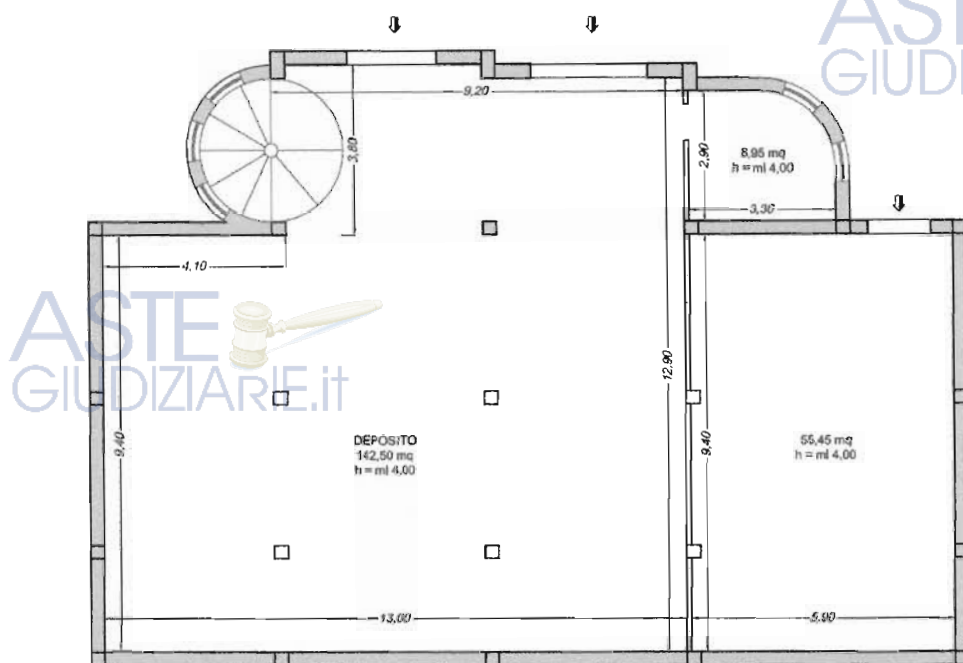


Figura 3 - Planimetria Catastale Piano Seminterrato.

LEGENDA

MODIFICHE APPORTATE

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

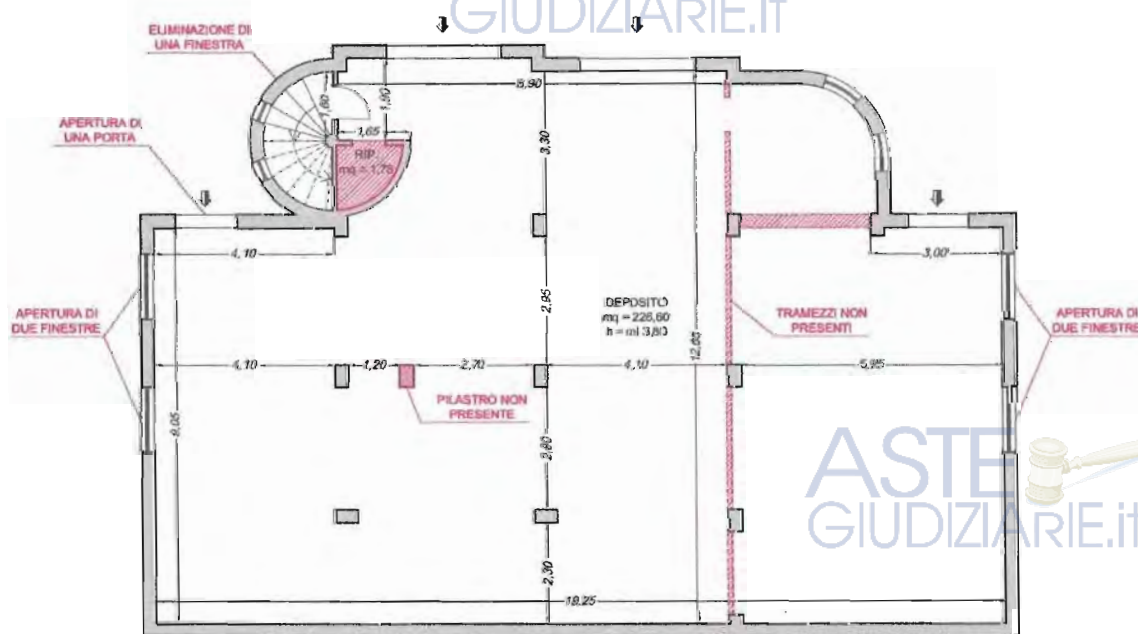


Figura 4 - Planimetria Stato di Fatto Piano Seminterrato.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 3477699890

Si sono riscontrate delle variazioni, tra le Planimetrie dello Stato di Fatto e le Planimetrie Catastali, le suddette sono di seguito descritte:

DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO:

- 1- Il Piano precedentemente costituito da tre ambienti (planimetria catastale) è composto da un unico ambiente ed un piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala (planimetria stato reale).
- 2- Nella muratura perimetrale (planimetria catastale) sono state aperte una porta e quattro finestre, è stata eliminata una finestra nel corpo scala circolare (planimetria stato di fatto).

Inoltre emergono delle difformità a livello Urbanistico tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993) e le Planimetria dello Stato di Fatto, le suddette sono di seguito descritte: il locale sui tre lati era privo di aperture in quanto Interrato, lo stesso è stato modificato in Seminterrato, nella muratura perimetrale sono state aperte una porta e quattro finestre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA CATASTALE

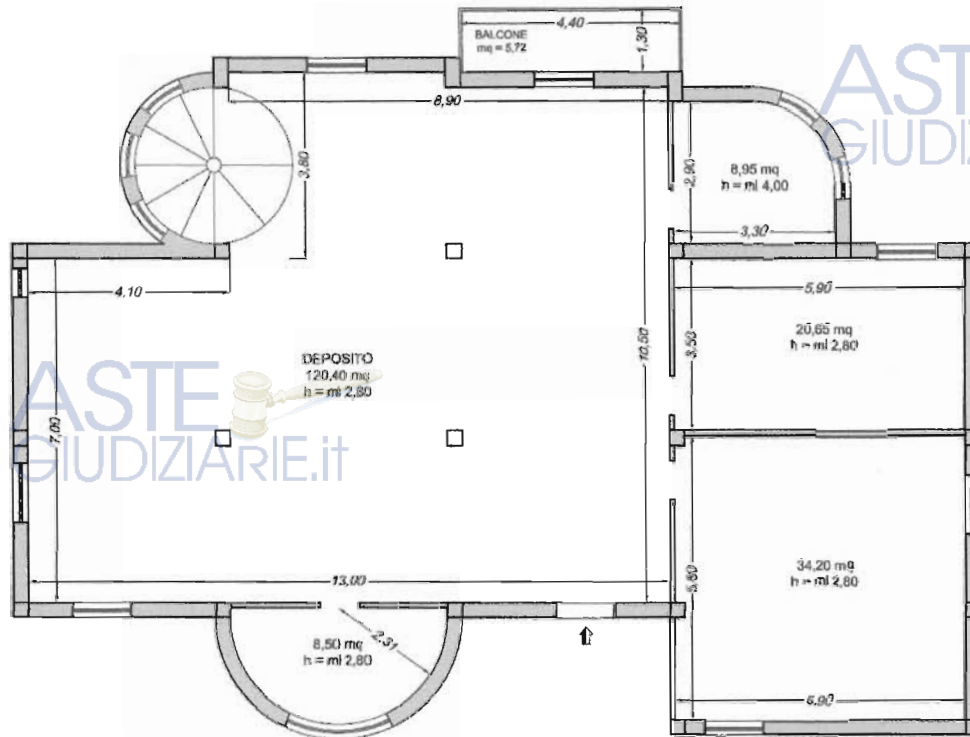


Figura 5 - Planimetria Catastale Piano Terra.

LEGENDA

MODIFICHE APPORTATE

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

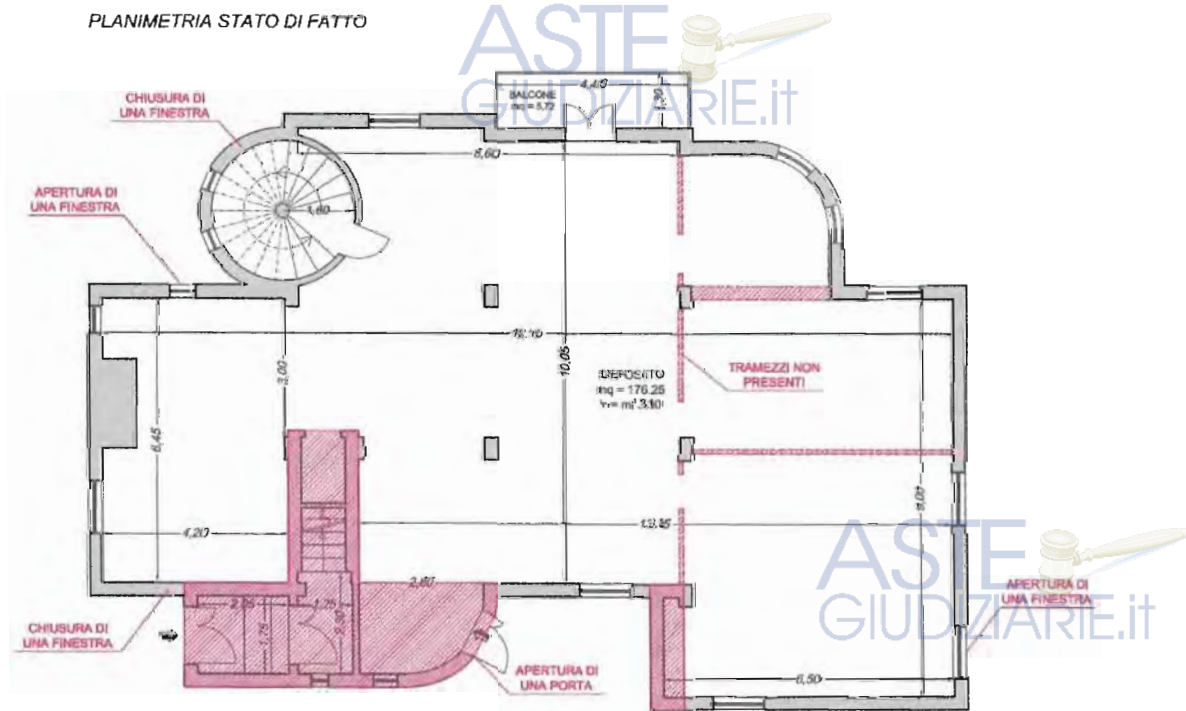


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto Piano Terra.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

Si sono riscontrate delle variazioni, tra le Planimetrie dello Stato di Fatto e le Planimetrie Catastali, le suddette sono di seguito descritte:

DEPOSITO PIANO TERRA:

- 1- Il Piano precedentemente costituito da quattro ambienti (planimetria catastale) è composto da un unico ambiente ed un ingresso con relativo scala interna che funge da accesso al livello superiore (planimetria stato reale).
- 2- Nella muratura perimetrale (planimetria catastale) sono state aperte una porta e due finestre, sono stata eliminate due finestre, una nel corpo scala circolare, una sul prospetto anteriore (planimetria stato di fatto).
- 3- È stata realizzata una scala interna che permette l'accesso al Piano Primo, ed il vano semicircolare lungo il prospetto anteriore (planimetria catastale) è stato modificato, si è realizzato un corpo di fabbrica aggiuntivo che consente l'accesso sia al piano terra che alla scala descritta precedentemente (planimetria stato reale).

Inoltre emergono delle difformità a livello Urbanistico tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993) e le Planimetria dello Stato di Fatto, le suddette sono di seguito descritte: il locale presentava un vano semicircolare lungo il prospetto anteriore, lo stesso è stato modificato, realizzando un corpo di fabbrica aggiuntivo che consente l'accesso sia al piano terra che alla scala interna, nella muratura perimetrale sono state aperte due finestre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

PLANIMETRIA CATASTALE

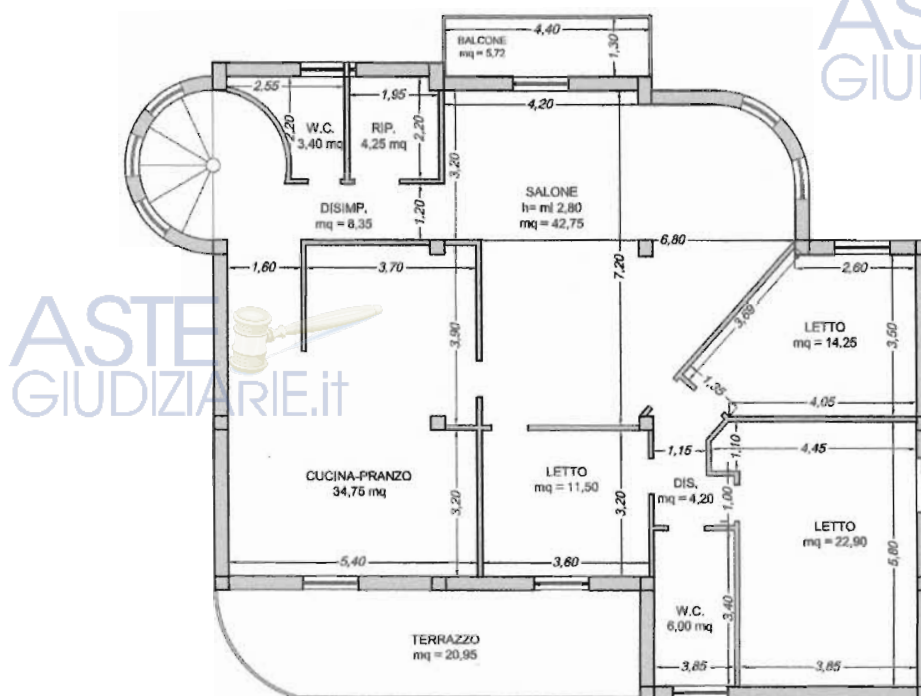


Figura 7 - Planimetria Catastale Piano Primo.

LEGENDA

MODIFICHE APPORTATE

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

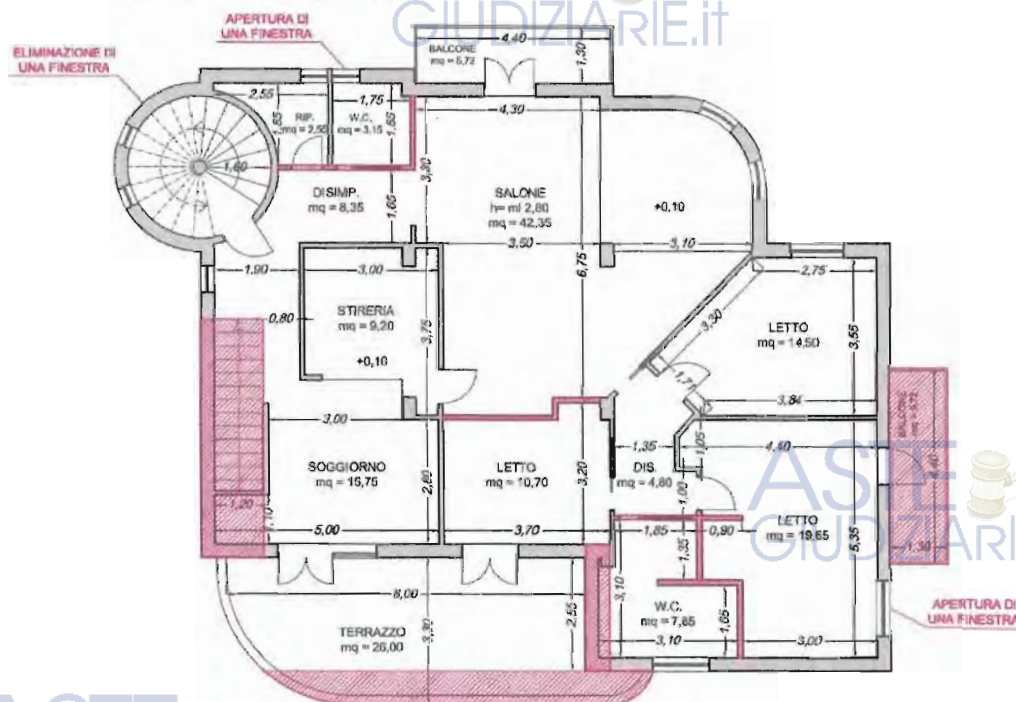


Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Piano Primo.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

Si sono riscontrate delle variazioni, tra le Planimetrie dello Stato di Fatto e le Planimetrie Catastali, le suddette sono di seguito descritte:

ABITAZIONE PIANO PRIMO:

- 1- I tramezzi nel bagno di servizio e nel ripostiglio (planimetria catastale) sono stati modificati per creare un disimpegno più ampio (planimetria stato di fatto).
- 2- I tramezzi nella camera da letto e nel bagno (planimetria catastale) sono stati modificati per creare spazi più ampi (planimetria stato di fatto).
- 3- Nella cucina/pranzo (planimetria catastale) è stata realizzata una scala interna che consente l'accesso all'abitazione (planimetria stato di fatto).
- 4- Nella muratura perimetrale (planimetria catastale) sono state aperte due finestre, è stata eliminata una finestra nel corpo scala circolare (planimetria stato di fatto).
- 5- Sul prospetto laterale (planimetria catastale) è stato realizzato un balcone, sul prospetto anteriore è stato ampliato il terrazzo, le due variazioni erano già presenti nelle Planimetrie di Progetto, inoltre è stata realizzata una volumetria aggiuntiva sul prospetto anteriore. (planimetria stato di fatto).

Inoltre emergono delle difformità a livello Urbanistico tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993) e le Planimetria dello Stato di Fatto, le suddette sono di seguito descritte: il Titolo Abilitativo prevedeva la realizzazione sia del balcone sul prospetto laterale che l'ampliamento del terrazzo sul prospetto anteriore, inoltre è stata realizzata una volumetria aggiuntiva lungo il prospetto anteriore, nella muratura perimetrale sono state aperte tre finestre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

PLANIMETRIA CATASTALE

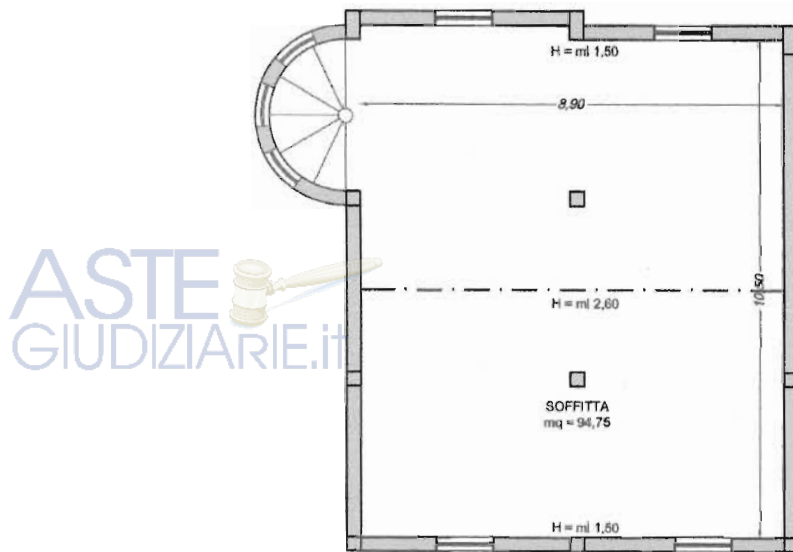


Figura 9 - Planimetria Catastale Piano Sottotetto.

LEGENDA

 MODIFICHE APPORTATE

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

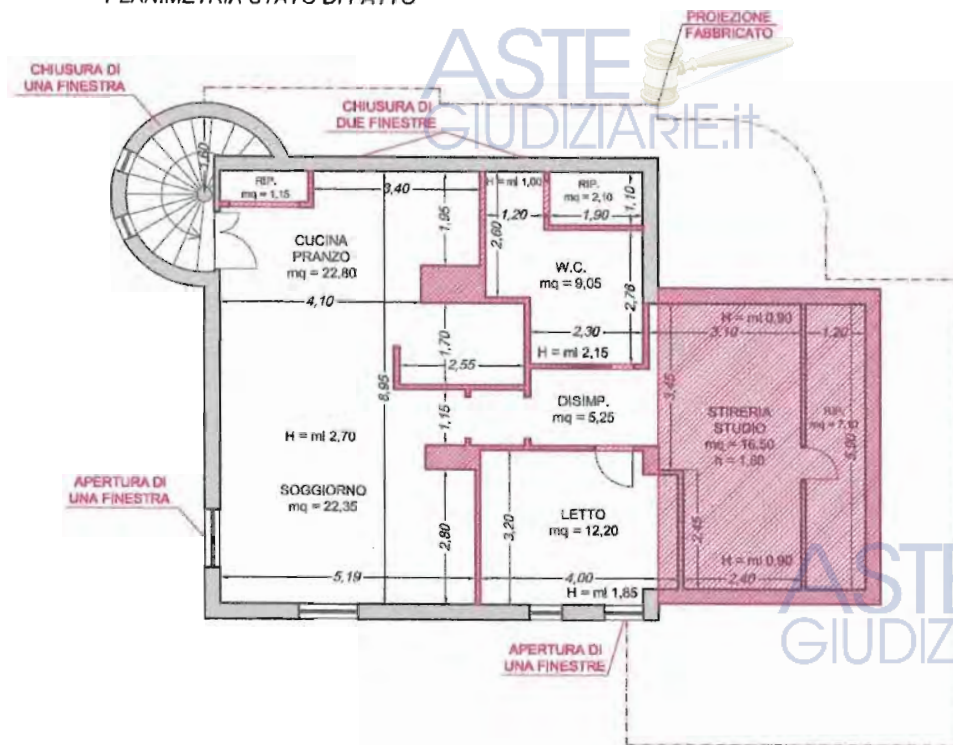


Figura 10 - Planimetria Stato di Fatto Piano Sottotetto.

Si sono riscontrate delle variazioni, tra le Planimetrie dello Stato di Fatto e le Planimetrie Catastali, le suddette sono di seguito descritte:

ABITAZIONE PIANO SOTTOTETTO:

- 1- Per sfruttare l'altezza il filo interno della muratura posteriore, laterale destra e parte di quella anteriore (planimetria catastale) è stato arretrato (planimetria stato di fatto).
- 2- Il Locale precedentemente costituito da un ambiente unico (planimetria catastale) è stato adibito ad Abitazione, si è realizzato un soggiorno, una cucina/pranzo, una camera da letto, una stireria/studio, un bagno e tre ripostigli, andando a sfruttare buona parte della superficie del sottotetto, precedentemente riportata parzialmente in Catasto (planimetria stato di fatto).
- 3- Nella muratura perimetrale (planimetria catastale) sono state aperte due finestre, sono state eliminate tre finestre, una nel corpo scala circolare, due sul prospetto posteriore (planimetria stato di fatto).

Inoltre emergono delle difformità a livello Urbanistico tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993) e le Planimetria dello Stato di Fatto, le suddette sono di seguito descritte: il corpo scala circolare che doveva fermarsi al Piano Primo è stato alzato per permettere l'accesso anche al Piano Sottotetto, l'intera copertura del fabbricato è stata alzata di circa 50 cm, nella muratura perimetrale sono state aperte quattro finestre e nella falda di copertura tre lucernai.

Da ribadire che le variazioni apportate ai quattro livelli sopra descritte, sono sostanziali, vanno a modificare la volumetria, la consistenza catastale dell'immobile, e la relativa distribuzione degli spazi interni, pertanto è necessario eseguire le relative variazioni catastali, come già detto nelle osservazioni preliminari.

QUESITO N. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un'Abitazione e relativi Depositi, ubicati a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13:



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

- **Deposito Seminterrato**, ubicato all'interno della particella 1146, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), rispettivamente al foglio 21, particella 1147, sub 1. Il Deposito di superficie catastale pari a 248 mq è stato edificato con **Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993** rilasciata a _____ (costruzione di un fabbricato rurale).
- **Deposito Piano Terra**, ubicato all'interno della particella 1146, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), rispettivamente al foglio 21, particella 1147, sub 2. Il Deposito di superficie catastale pari a 228 mq è stato edificato con **Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993** rilasciata a _____ (costruzione di un fabbricato rurale). Il Piano Terra presenta sul prospetto anteriore un corpo di fabbrica e una volumetria aggiuntiva realizzata in difformità al Titolo Abilitativo.
- **Abitazione al Piano Primo e Sottotetto**, ubicato all'interno della particella 1146, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), rispettivamente al foglio 21, particella 1147, sub 3. L'abitazione di consistenza catastale pari a 11 vani è stato edificato con **Concessione Edilizia N. 24 del 13/05/1993** rilasciata a _____ (costruzione di un fabbricato rurale). Il Piano Primo presenta sul prospetto anteriore una volumetria aggiuntiva realizzata in difformità al Titolo Abilitativo. Il Piano Sottotetto presenta una volumetria aggiuntiva realizzata in difformità al Titolo Abilitativo, l'intera copertura è stata alzata di circa 50 cm.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 516.009,50 (Euro cinquecentosedicimilanove/50);

QUESITO N. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

LOTTO 1:**STORICO VENTENNALE:**

Attuale Proprietario: _____ nata a _____ il _____

per la piena Proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni:

Preliminarmente si precisa che la particella 1147, quale ente urbano di are 2.48, deriva dalla originaria particella 1147 di are 2.30 (ex particella 414 di are 36.10) e comprende la particella 1149 di ca 18 (ex particella 987 ex 415 di are 42.00).

La _____ diventata titolare delle originaria particelle 414 e 415 del foglio 21 in virtù dei seguenti titoli:

- i coniugi _____, nato ad _____, il _____
coniugati in separazione dei beni hanno acquistato le particelle indicate da _____
_____, nato a _____ il _____ e _____, nato a _____
_____, il _____, in virtù di atto per notaio DI LIZIA, del 01/02/1993, rep. 9253,
trascritto a Potenza (PZ), il 26/02/1993m ai nn. 2442/2192;

- Successivamente la _____ ha acquistato quota di metà dell'intero di
entrambe le particelle dal citato _____, in virtù di atto per notaio DI LIZIA,
del 28/03/1996, rep. 24877, trascritto a Potenza (PZ) il 23/04/1996, ai nn. 5270/4688.

QUESITO N. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

- **UNICO LOTTO:** Immobile in Catasto fabbricati al foglio 21, part. 1147, sub 1-2-3, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 24 del 13/05/1993 (costruzione di un fabbricato rurale), rilasciata a nome di _____ sul Suolo identificato in Catasto Terreni al Foglio 21, Particelle 414 - 415, di proprietà della _____ e del _____ Al Piano Terra e al Piano Primo, lungo il prospetto anteriore, sono state realizzate volumetrie aggiuntive in difformità al Titolo Abilitativo. Il Piano Sottotetto presenta una volumetria aggiuntiva realizzata in difformità al Titolo Abilitativo, l'intera copertura è stata alzata di circa 50 cm.

Il Fabbricato non è corredato della **Dichiarazione di Agibilità** rilasciata dal Comune di Vaglio Basilicata (PZ).

Le Volumetrie aggiuntive realizzate in difformità al Titolo Abilitativo è possibile sanarle secondo i modi previsti dalla Legge. Si precisa che la somma da corrispondere per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è pari al doppio degli Oneri Concessori da pagare normalmente al Comune interessato, come già detto nelle osservazioni preliminari.

Nello specifico gli Oneri Concessori comprensivi di bolli e diritti di segreteria ammontano a circa Euro 7.000,00 (Euro Duemilasettecentocinquanta,00).

Si specifica inoltre che gli Oneri Concessori necessari per la sanatoria non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, come già detto nelle osservazioni preliminari.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come descritto di seguito:

- **Abitazione e Depositi siti in Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Sottotetto, foglio 21, particella 1147, occupato dall'esecutate** _____ **relativo nucleo Familiare.**

A tale fine si allegano alla presente i Certificati Anagrafici inerenti l'esecutate e gli occupanti degli immobili, rilasciati dal Comune di Vaglio Basilicata (PZ), Ufficio Anagrafe.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione di verbale di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di POTENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/10/2014 ai nn. 14526/12364, a favore di _____ e contro _____ innanzi generalizzata, nascente da atto giudiziario del TRIBUNALE DI POTENZA del 02/10/2014 e gravante su tutti i fabbricati oggetto della presente relazione peritale.
Importo di **Euro 423.739,81 (euro quattrocentoventitremilasettecentotrentanove,81)** oltre interessi e spese legali sino al soddisfo;
- Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA per l'importo di **Euro 875.000,00 (euro ottocentosettantacinquemila,00)** a garanzia della somma di **Euro 500.000,00 (euro cinquecentomila,00)**, ipoteca trascritta a Potenza (PZ) il 10/05/2006 ai nn. 10349/1526 a favore della _____ con sede in _____, codice fiscale _____, contro l'indicata _____, nascente da atto per Notaio DI LIZIA del 09/05/2006, rep. 79493, avente ad oggetto tutti i fabbricati oggetto della presente relazione peritale.

N.B.: Nel finanziamento, debitore non datore d'ipoteca risulta _____ che si costituiva quale titolare dell'omonima impresa individuale con sede in _____ alla _____, n. _____, P.I. _____

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;
- Dalle ricerche effettuate **non sussiste Condominio** né risulta essere presente un **Regolamento Condominiale**;
- non sono presenti atti impositivi di servitù passiva sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

A tal fine si allega alla presente, copia della trascrizione dell'atto di Pignoramento.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, in Catasto Fabbricati al foglio 21, Particella 1147, Sub 1,2,3, ricadano su un suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria n. T. 193695 del 01/02/2018, e dalla Relazione Notarile,

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

depositata agli atti della procedura 157/14 R.G.E., certificata dalla Dott.ssa Maria CARRETTA, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, la Sig.ra _____, in regime di separazione dei beni, esercita il suo diritto sul bene in quanto proprietaria dello stesso.

A tal fine si allega alla presente, copia della Ispezioni Ipotecarie attestanti la piena proprietà del bene a favore della _____

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso la _____ proprietaria dell'immobile, di cui i beni oggetto della procedura 157/14 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- non sono presenti spese fisse di gestione e manutenzione del condominio, visto che non sussiste condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.), ma anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,** applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Vaglio Basilicata (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Vaglio Basilicata (PZ). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

VALORE UNICO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'abitazione è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 500,00 per il Deposito al Piano Seminterrato, di €/mq 500,00 per il Deposito al Piano Terra, €/mq 250,00 per il balcone al Piano Terra, €/mq 1.000,00 per l'Abitazione al Piano Primo, €/mq 350,00 per i balconi al Piano Primo, €/mq 750,00 per l'Abitazione al Piano Sottotetto, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore dell' immobile sito a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13,						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
21	1147	1	Deposito Piano Seminterrato	242,00	€ 500,00	€ 121.000,00
21	1147	2	Deposito Piano Terra	221,45	€ 500,00	€ 110.725,00
21	1147	2	Balconi Piano Terra	5,72	€ 250,00	€ 2.002,00
21	1147	3	Abitazione Piano Primo	176,10	€ 1.000,00	€ 176.100,00
21	1147	3	Balconi Piani Primo	37,45	€ 350,00	€ 13.107,50
21	1147	3	Abitazione Piano Sottotetto	124,10	€ 750,00	€ 93.075,00
Totale Valore Immobile						€ 516.009,50

Il valore della quota spettante all'esecutore per il L'UNICO LOTTO è di:

€ 516.009,50 (euro cinquecentosedicimilanove/50)

N.B. Si ribadisce che gli oneri per la Sanatoria non sono stati computati nel prezzo della stima; al valore complessivo dei lotti di € 516.009,50 vanno aggiunti gli oneri concessori per la sanatoria che ammontano a circa € 7.000,00, come già detto nelle osservazioni preliminari.

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

L'eventuale canone al quale potrebbe essere locato l'immobile oggetto di pignoramento, da una attenta analisi e ricerca nonché delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**immobile sito a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13**, si ritiene equo e giusto quale valore locativo mensile tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi è pari a: €/mq x mese € 0,50 per il Piano Seminterrato, €/mq x mese € 0,50 per il Piano Terra, €/mq x mese € 0,25 per il Balcone al Piano Terra, €/mq x mese € 1,50 per il Piano Primo, €/mq x mese € 0,50 per il Balcone al Piano Pimo, €/mq x mese € 1,00 per il Piano Sottotetto, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'immobile sito a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13,						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
21	1147	1	Deposito Piano Seminterrato	242,00	€ 0,50	€ 121,00
21	1147	2	Deposito Piano Terra	221,45	€ 0,50	€ 110,73
21	1147	2	Balconi Piano Terra	5,72	€ 0,25	€ 1,43
21	1147	3	Abitazione Piano Primo	176,10	€ 1,50	€ 264,15
21	1147	3	Balconi Piano Primo	37,45	€ 0,50	€ 18,72
21	1147	3	Piano Sottotetto	124,10	€ 1,00	€ 124,10
Totale canone mensile di Locazione						€ 640,13

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

L'immobile sito a Vaglio Basilicata (PZ), alla Strada Pizzilli, n. 13, ed individuato catastalmente al foglio 21, particelle 1147, sub 1, 2 e 3, Piano Seminterrato – Terra - Primo, intestati all'_____ è stato pignorato per i diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 della _____

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vaglio Basilicata (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), risulta che l'esecutata Sig.ra _____ alla data del pignoramento (13/10/2014), risiedeva nel Comune di Vaglio Basilicata (PZ) in Strada Pizzilli, n. 13.
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), risulta che l'esecutata _____, alla data odierna, risiede nel Comune di Vaglio Basilicata (PZ) in Strada Pizzilli, n. 13.
- Dal certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), risulta che l'esecutata _____, è iscritta all'anagrafe della popolazione residente in Vaglio Basilicata (PZ) dalla nascita ad oggi.
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), risulta che l'esecutata _____ il _____ ha contratto matrimonio con il _____ nato a _____ il _____. Con atto in data 16/03/1990 a rogito del notaio Dr.ssa COVIELLO Incoronata del distretto notarile di Potenza-Lagonegro e Melfi gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Febbraio 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO

[Firma]

