

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Salerno
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Maria Elena Del Forno

Procedura Esecutiva R.E. 369/2017

Udienza del 24/04/2018
Rinviata d'ufficio al 30/04/2018
Rinviata al 23/10/2018
ESPERTO: Ing. Salvatore VITO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

BARCLAYS BANK PLC, VIA DELLA MOSCOVA, N. 18 - 20121, MILANO (SI)

DIFENSORI:

AVV. **LANZA CALOGERO**, VIALE GIAN GALEAZZO, N. 3, 84122 MILANO (MI)

AVV. **GIARRATANA MATTEO**, VIALE GIAN GALEAZZO, N. 3, 84122 MILANO (MI)

DEBITORI:

....., VIA CAVOUR, N. 22 - 84020, BELLOSGUARDO (SA)

....., VIA CAVOUR, N. 22 - 84020, BELLOSGUARDO (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore VITO, nato a Salerno il 12/04/1967, con studio in Salerno alla Via N. Sauro, n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3189, con incarico del **20/12/2017** conferitogli dal G.E. del Tribunale di Salerno, dott.ssa Maria Elena Del Forno, di stimare i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. **369/2017** del R.G.E., riceveva, all'atto del giuramento di rito, il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'Esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*
6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino*

la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

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

8. *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
9. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
10. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;*
11. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
12. *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
13. *riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U., di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46,*

- comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e le manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. *estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione, altresì, invita l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

L'esperto accetta l'incarico; chiede ed ottiene:

- termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con il decreto/ordinanza del 19/12/2017, al **24/04/2017**, per il deposito della relazione;
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone a tal fine, le generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, titolo professionale, cod. fisc.).

Il giudice dell'esecuzione pone a carico del creditore procedente o surrogante un anticipo di € **800,00**, oltre CNP e IVA, – a favore dell'esperto.

PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

1) Analisi degli atti di causa

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi degli atti di causa, di seguito elencati e brevemente descritti.

1.1) Atto di precetto

Col presente atto, presentato dagli avv.^{ti} Calogero Lanza e Matteo Giarratana, con studio in Milano (Mi), Viale Gian Galeazzo n. 3, istante la **Barclays Bank Plc** in qualità di procuratore della **Mercurio Mortgage Finance S.r.l.**, premesso che la suddetta società concedeva ai signori
....., nato in il, c.f.: e
) c.f.:, un mutuo di importo di € 60.000, in virtù di atto dell'11/01/2008

a rogito n.^{io} Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni (Sa) iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno, Rep. 65530, Racc. 19932, per il quale in data 29/01/2008 veniva iscritta a carico dei suddetti signori, ipoteca di primo grado di importo complessivo di **€ 120.000,00** presso l'Ufficio Provinciale di Salerno al n. 3955 del Reg. Gen. e n. 637 del Reg. Part., sull'immobile in **Bellosguardo (Sa)**, alla **Via Cavour n. 22**, distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al fg. **10**, mappale **179** sub **3** e mappale **222** sub **1** (graffati), tanto premesso, la **Barclays Bank PLC** nella sua qualità di procuratore della *Mercurio Mortgage Finance s.r.l.* avvalendosi della clausola risolutiva prevista nel contratto di mutuo intimava, ai signori e **na**, residenti nell'immobile suddetto, il pagamento della somma di **€ 40.698,30**, di cui € 40.114,66 di capitale residuo pari a € 37.191,24 e quota capitale su rate insolte pari a € 2.521,43, quota interesse sulle rate insolte pari a € 304,94, ed € 583,64 composti da € 400,00 per compensi professionali, € 60,00 per spese generali, € 18,40 per C.P.A. ed € 105,24 per IVA.

1.2) Atto di pignoramento

Col presente atto, presentato in data 14/09/2007 dall'avv.to Calogero Lanza, la **Barclays Bank Plc** in qualità di procuratore della *Mercurio Mortgage Finance s.r.l.*, a seguito dell'inadempimento del pagamento intimato con atto di precetto suddetto, sottoponeva ad esecuzione forzata l'immobile sito nel Comune di Bellosguardo (Sa) alla Via Cavour n. 22, riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **10**, mappale **179** sub **3** e mappale **222** sub **1** (graffati), di proprietà dei signori ed per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile pignorato è sinteticamente elencato in Tabella 1 coi relativi dati catastali.

Tabella 1: Immobile pign. in Bellosguardo (Sa), Via Cavour, 22 - N.C.E.U. fg. **10**; p.^{lla} **179**, sub **3** e p.^{lla} **222**, sub **1** (graffati)

Comune di Bellosguardo (Sa) - Catasto fabbricati						
Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Cons. (m ² /v. ⁿⁱ)	R.C. (€)
10	179	3	T - 1 - 2 - S1	A/6	7 vani / 196 m ²	253,06
10	222	1				

2) Acquisizione documenti e informazioni

2.1) Verifiche catastali

In data 6/01/2018 il sottoscritto acquisiva via telematica, dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Salerno, lo stralcio di mappa del foglio **10** di Bellosguardo con l'immobile pignorato e per lo stesso, la visura storica e la planimetria catastale (v. all.^{ti} B.1÷B.3).

2.2) Sopralluoghi

In data 22/01/2018 il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso l'immobile pignorato con rilievo metrico e fotografico del piano terra, del piano secondo e del sottotetto; in data 21/03/2018 concludeva le operazioni peritali col rilievo metrico e fotografico dei due locali deposito al piano seminterrato (v. all.^{to} A.1).

2.3) Verifiche ipotecarie

In data 14/03/2018 acquisiva, presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Salerno,

Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'elenco sintetico delle formalità ipotecarie per soggetto debitore e immobile pignorato riferite ad almeno il ventennio antecedente la data del presente incarico, dal 13/11/1990 al 13/09/2016:

Tabella 2: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria RR.II. Salerno.

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Soggetto
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	13/09/2016	, nato in, c.f.: Immobile in Bellosguardo (Sa), Via Cavour, 22; N.C.E.U.: fg. 10 , m.le 179 , sub 3 e m.le 222 , sub 1 (graffati).

2.4) Documentazione anagrafica e di stato civile

I signori e hanno contratto matrimonio in Marocco (EE) in data 2/08/1999; il Responsabile dei Servizi Demografici del Comune di Bellosguardo (Sa) ha dichiarato che non è possibile rilasciare l'estratto matrimoniale in quanto trattasi di matrimonio avvenuto all'estero; i signori e hanno due figli minori a carico, nati in

2.5) Titoli di proprietà

L'immobile pignorato è pervenuto ai coniugi nato a (c.f.:) e nato a (c.f.:) in virtù di atto di compravendita dell'11/01/2008, Rep. n. 65529, Racc. n. 19931 per dott. *Fabrizio Amato*, notaio in Cava de' Tirreni (Sa), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno (v. all.º D.1), con cui lo acquistavano dalla sog.ª nata a in forza di atto di compravendita del 10/01/1965, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 16/02/1957 al n. 275, trascritto a Salerno il 26/02/1957 ai nn. 3839/2510, e parte dal padre

In fabbricato suddetto è pervenuto alla sig.ª parte dalla zia e dal padre in forza di atto di vendita e donazione per notaio Pasquale Squillante di Sant'Angelo a Fasanella del 31/01/1957, rep. n. 721/533, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 16/02/1957 al n. 275, trascritto a Salerno il 26/02/1957 ai nn. 3839/2510, e parte dal padre in forza di atto di donazione ricevuto dal notaio Pietro Curzio di Sant'Angelo a Fasanella il 19/08/1970, rep. n. 6651/4189, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 7/09/1970 ai nn. 22006/19221.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato suddetto pervenne alla sig.ª dalla madre, C., in forza di atto di donazione ricevuto dal suddetto notaio Curzio il 24/07/1965, rep. n. 3224/2438, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 10/08/1965 al n. 285, trascritto a Salerno il 20/08/1965 ai nn. 19445/16903.

2.6) Accesso agli atti dei titoli edilizi dei beni pignorati

Il sottoscritto, a seguito richiesta p.e.c. del 29/01/2018 otteneva, dall'U.T. del Comune di Bellosguardo (Sa), titolo edilizio del 16/08/1975 e relativa pratica inerente alla costruzione di una terrazza a livello presso l'immobile pignorato.

PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI

3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.

3.1) Quesito n. 1

...se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

3.2) Quesito n. 2

...se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

3.3) Quesito n. 3

... se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 16.

3.4) Risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3

Relativamente all'immobile pignorato sussistono la copia dell'atto di precetto e di pignoramento notificati ai signori e e del titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo dell'11/01/2008 Rep. 65530 munito di formula esecutiva dell'11/01/2008, nonché nota di trascrizione del pignoramento immobiliare; pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea e si procede secondo i quesiti da 4 a 16.

4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati

4.1) Quesito n. 4

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

4.2) Risposta al quesito n. 4

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato di vecchia costruzione su quattro livelli situato nel Comune di Bellosguardo (Sa) alla Via Cavour, n. 22 e riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 10, p.lla 179, sub 3 e p.lla 222 sub 1 (graffati), categoria A/6, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 196 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 m², rendita € 253,06.

L'unità immobiliare è adibita in parte ad abitazione ed in parte a deposito.

La porzione adibita ad abitazione ha accesso da traversa di Via Cavour ed è disposta su tre livelli comunicanti tramite una scala interna in muratura (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto); si accede all'unità abitativa da portoncino su traversa di Via Cavour; il piano terra è composto da un piccolo disimpegno d'ingresso che comunica con un soggiorno e con una camera a sua volta comunicante con una cucina e un bagno; la pavimentazione nell'ingresso e nella camera è in granigliato di marmo, nel soggiorno è in monocottura mentre in cucina è in gres; la pavimentazione del bagno è in piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm 30x30 come pure il rivestimento è in gres delle dimensioni di cm 20x20 (v. foto 1÷15); dal disimpegno d'ingresso si diparte la scala interna che conduce al piano primo (v. foto 16÷17); le porte interne sono in legno di noce.

Al piano primo vi sono una cameretta (v. foto 18÷21), una camera da letto (v. foto 22÷24), una locale lavanderia (v. foto 25), un W.C. (v. foto 26÷27) e una terrazza a livello (v. foto 28÷30); le porte interne sono in legno di noce.

Il locale sottotetto, raggiungibile mediante la medesima scala interna, viene utilizzato come deposito ed ha pavimento in battuto di cemento, pareti rivestite da intonaco grezzo e copertura a travi lignee e sovrapposte tegole marsigliesi (v. foto 33÷35).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico di carico e scarico, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia alimentata con bombola di g.p.l. che alimenta anche il piano cottura della cucina; vi è una stufa a pellet e un piccolo camino; non vi è impianto di riscaldamento.

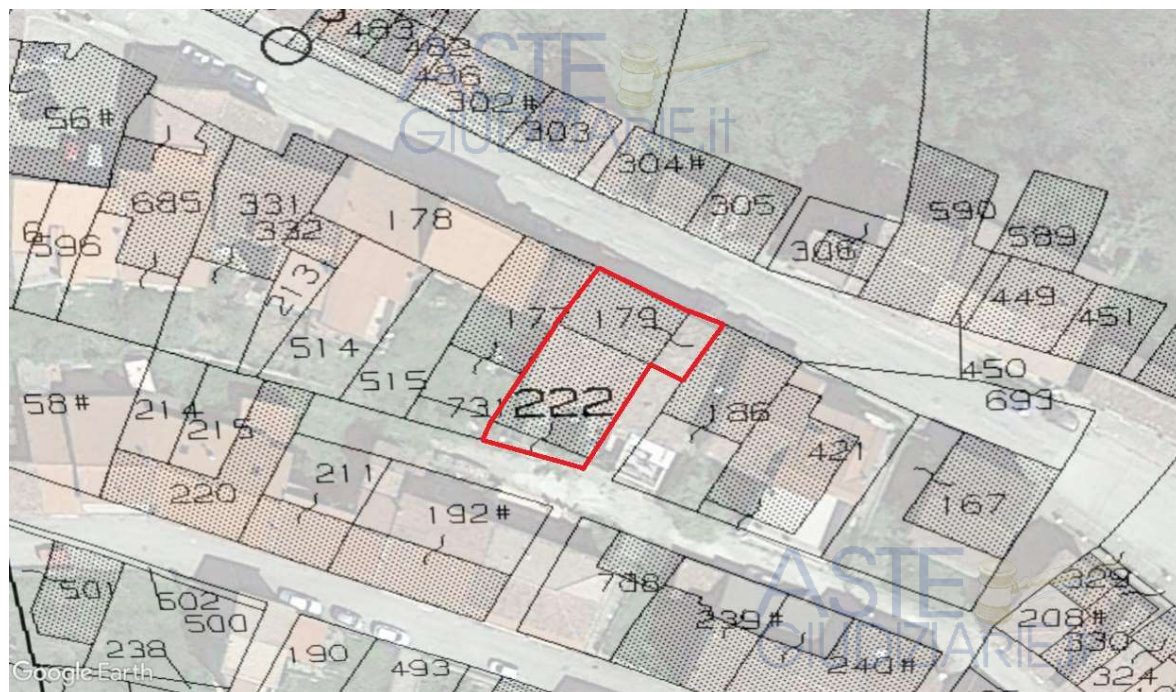


Fig. 1: Sovrapposizione stralcio catastale e G. Earth; immobile in Via Cavour 22, Bellosguardo (Sa)

Di seguito si determina la consistenza dell'unità abitativa secondo la norma UNI 10750¹ e All.^{to} C del D.P.R. 138/98; si ha:

Tabella 3: Determinazione della consistenza dell'locale deposito pignorato secondo UNI 10750 e All. C, D.P.R. 138/98

Appartamento	Sup. mq	Coeff. sup. comm.	Sup. comm. mq
Superficie calpestabile utile piano terra	54,65	100,00%	54,65
Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	1,05	100,00%	1,05
Superficie pareti portanti interne e perim.li	35,10	50,00%	17,55
Interna calpestabile 1°p.	41,95	100,00%	41,95
Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	0,65	100,00%	0,65
Superficie pareti portanti interne e perim.li	26,50	50,00%	13,25
Terrazze e balconi	15,80	25,00	3,95

¹ NORMA UNI 10750 - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI FABBRICATI

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

D.P.R. n. 138/98 ALL. C - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMM. RI A DESTINAZIONE ORDINARIA

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Superficie calpestabile utile sottotetto	28,90	50,00	14,45
Superficie pareti portanti interne e perim.li	22,80	25,00%	5,70
Scala interna	7,40	100,00%	7,40
Totale			160,60

La superficie commerciale così determinata si approssima all'intero superiore, ossia **161,00 m²**.

La porzione adibita a deposito è composta da due locali al piano seminterrato, di cui uno più piccolo, di superficie pari a m² 7,50 e altezza utile pari a m 1,45, avente accesso da traversa Via Cavour (v. foto 37÷39) e pavimentazione in cemento battuto e rivestimento interno ad intonaco grezzo, confinante a nord con terrapieno, a est con traversa Via Cavour da cui ha accesso, a sud con altro locale deposito e a ovest con immobile di altra ditta, e l'altro, più grande, avente accesso da Via L. Pepe (v. foto 40 e 44), di superficie di m² 18,50, altezza utile di m 2,95, pavimentazione in cemento battuto e pareti interne senza rivestimento, confinante a nord col piccolo locale suddetto e con terrapieno, a est con traversa di Via Cavour, a sud con Via L. Pepe, da cui ha accesso, e a ovest con fabbricato di altra ditta.

Poiché uno dei locali deposito ha altezza utile pari a m 1,45, la superficie di questo non contribuisce al calcolo della superficie catastale dell'immobile (come stabilito dal co. 2 del D.P.R. n. 138/98 All. "C": *"La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale."*)

Di seguito si determina la consistenza dell'unità abitativa secondo la norma UNI 10750 e All.^{to} C del D.P.R. 138/98; si ha:

Tabella 4: Determinazione della consistenza dell'locale deposito pignorato secondo UNI 10750 e All. C, D.P.R. 138/98

Appartamento	Sup. mq	Coeff. sup. comm.	Sup. comm. mq
Superficie calpestabile utile deposito	18,50	100,00%	18,50
Superficie pareti portanti interne e perim.li	12,56	50,00%	6,28
Totale			24,78

La superficie commerciale così determinata si approssima all'intero superiore, ossia **25,00 m²**.

Il fabbricato, con pianta pressoché rettangolare, ha strutture in muratura e solai, alcuni in putrelle e tavelloni e altri in latero-cemento; le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile; l'epoca di costruzione è antecedente al 1957; confina a nord con Via Cavour, a est con traversa di Via Cavour, da cui ha accesso, a sud con Via L. Pepe e a ovest con fabbricato di altra ditta.

5) Sulla provenienza al debitore dei beni pignorati

5.1) Quesito n. 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *"mortis causa"* non trascritti.

5.2) Risposta al quesito n. 5

L'immobile pignorato è pervenuto ai coniugi, nato a (c.f.:) e nato a (c.f.:) in virtù di atto di compravendita dell'11/01/2008, Rep. n. 65529, Racc. n. 19931 per dott. *Fabrizio Amato*, notaio in Cava de' Tirreni (Sa), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno (v. all.º D.1), con cui lo acquistavano dalla sog.ª), nata a , domiciliata ad Asti in C.º G. Matteotti n. 121.

In fabbricato suddetto è pervenuto alla sig.ª parte dalla zia e dal padre in forza di atto di vendita e donazione per notaio Pasquale Squillante di Sant'Angelo a Fasanella del 31/01/1957, rep. n. 721/533, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 16/02/1957 al n. 275, trascritto a Salerno il 26/02/1957 ai nn. 3839/2510, e parte dal padre in forza di atto di donazione ricevuto dal notaio Pietro Curzio di Sant'Angelo a Fasanella il 19/08/1970, rep. n. 6651/4189, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 7/09/1970 ai nn. 22006/19221.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato suddetto pervenne alla sig.ª dalla madre, , in forza di atto di donazione ricevuto dal suddetto notaio Curzio il 24/07/1965, rep. n. 3224/2438, registrato a Sant'Angelo a Fasanella il 10/08/1965 al n. 285, trascritto a Salerno il 20/08/1965 ai nn. 19445/16903.

6) Sulla divisione in caso di comproprietari non eseguiti

6.1) Quesito n. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

6.2) Risposta al quesito n. 6

È pignorata l'intera proprietà dei beni e pertanto non è necessario un progetto di divisione.

7) Sullo stato di possesso del bene

7.1) Quesito n. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da

alcuno dei suddetti titoli;

7.2) Risposta al quesito n. 7

L'immobile pignorato è occupato in maniera saltuaria dai signori e
 che ivi risiedono.

8) Sulla stima del canone di locazione

8.1) Quesito n. 8

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato, e in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

8.2) Risposta al quesito n. 8

Si stima il "più probabile canone di locazione" dei beni pignorati prendendo a riferimento i valori unitari medi di locazione, forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, riferiti al *secondo semestre 2017*, relativi alla zona *Centrale B2*, microzona catastale 0, nel Comune di Bellosguardo (Sa), comprendente il centro urbano, in cui ricadono i beni pignorati, tipologia prevalente dei fabbricati ad abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale.

Tabella 5: Valori unitari massimo e minimo di locazione in zona Centrale B2 di Bellosguardo (Sa) - O.M.I. Ag. delle Entrate

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	2	2,3	L

Trattandosi di appartamento e deposito, di tipologia assimilabile a quella delle "abitazioni di tipo economico" e "box", dalla Tabella 5 si scelgono i valori di locazione unitari ottenuti dalla media aritmetica dei valori minimo e massimo di locazione delle suddette tipologie; pertanto si ha:

- Valore unitario di locazione appartamento = $1/2 * (1,5+1,9) \text{ €/m}^2 * \text{mese} = \mathbf{1,70 \text{ €/m}^2 * \text{mese}}$;
- Valore unitario di locazione deposito = $1/2 * (2,0+2,3) \text{ €/m}^2 * \text{mese} = \mathbf{2,15 \text{ €/m}^2 * \text{mese}}$.

Moltiplicando i singoli valori unitari di affitto degli immobili pignorati per le superfici commerciali degli stessi (v. Tabella 3 e 4), si ha:

- Valore del canone di affitto appartamento = $1,70 \text{ €/m}^2 * \text{mese} * 161 \text{ m}^2 = \mathbf{273,70 \text{ €/mese}}$
- Valore del canone di affitto locale deposito = $2,15 \text{ €/m}^2 * \text{mese} * 25 \text{ m}^2 = \mathbf{53,75 \text{ €/mese}}$

Al fine di una migliore occasione di locazione gli immobili pignorati vengono considerati come **lotto unico**; pertanto si ha:

Più probabile canone di affitto **Lotto Unico** = $(273,70 + 53,75) \text{ €/mese} = \mathbf{327,45 \text{ €/mese}}$

Il suddetto valore si approssima all'intero superiore: **328,00 €/mese**.

Il canone annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per 12; pertanto:

Più probabile canone di affitto annuo **Lotto Unico** = 328,00 €/mese * 12 mesi = **3.936 €/anno**

Pertanto si ha:

Più probabile canone di affitto annuo **Lotto Unico** = **3.936,00 €/anno**

(Tremilanovecentotrentasei/00 Euro/anno)

9) Sul regime patrimoniale del debitore

9.1) Quesito n. 9

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni matrimoniali.

9.2) Risposta al quesito n. 9

I signori e hanno contratto il loro matrimonio in data
); il Responsabile dei Servizi Demografici del Comune di Bellosguardo (Sa) ha dichiarato che non è possibile rilasciare l'estratto matrimoniale in quanto il matrimonio è avvenuto all'estero; i signori e hanno due figli minori a carico,

10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

10.1) Quesito n. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter-rem;

10.2) Risposta al quesito n. 10

Non sussistono, sui beni pignorati, particolari vincoli o oneri di natura condominiale, né vincoli di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica; trattandosi di immobile senza parti comuni non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione come ad esempio spese condominiali ordinarie.

11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

11.1) Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

11.2) Risposta al quesito n. 11

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/05/2018 sussistono, sul debitore e sull'**immobile pignorato** le seguenti formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- Nota di Iscrizione n. 45 del 29/01/2008 - Reg. gen. n. 3955; Reg. par. n. 637

Descrizione: Atto Notarile Pubblico dell'11/01/2008 - Notaio Amato Fabrizio; Rep. n. 65530/19932; Sede: Cava de' Tirreni (Sa)

Specie dell'ipoteca o privilegio: Ipoteca volontaria (Sa);

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario (Sa);

Capitale: 60.000,00 €;

Totale: 120.000,00 €;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune di Bellosguardo (Sa); Cat. Fabb. ^{ti}: fg. **10**, p. ^{lla} **179**; sub **3**; fg. **10**, p. ^{lla} **222**; sub **1** (graffati);

Natura: A6 - Abitazione di tipo rurale; Indirizzo: Via Cavour n. civ. 22; Piano: S2;

A favore:

Soggetto n. 1 In qualità di: Parte Mutuante;

Denominazione o ragione sociale: Macquarie Bank Limited; Sede: Milano, Via Nizzoli n. 6/8;

Relativamente all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di: **1/1**;

Contro:

Soggetto n. 1 In qualità di: Parte Mutuataria;

Cognome: ,

Relativamente all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà;

Per la quota di: **1/2**;

Soggetto n. 1 In qualità di: Parte Mutuataria;

Cognome: ,

Relativamente all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà;

Per la quota di: **1/2**;

– **Nota di Trascrizione n. 5 del 9/11/2017 – Reg. gen. n. 42274; Reg. par. n. 32501**

Titolo: Atto Giudiziario del 14/09/2017 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale; C.F.: 80008610653;

Sede: Salerno (Sa);

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare;

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili;

Richiedente: Avv. Calogero Lanza, V.le Gian Galeazzo, 3 20136 Milano;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune di Bellosguardo (Sa); Cat. Fabb. ti: fg. **10**, p. ^{lla} **179**; sub **3**; fg. **10**, p. ^{lla} **222**; sub **1** (graffati);

Natura: A6 – Abitazione di tipo rurale; *Indirizzo:* Via Cavour n. civ. 22; *Piano:* T12S;

A favore:

Soggetto n. 1;

Denom. o rag. soc.: Mercurio Mortgage Finance s.r.l.; Sede: Milano; Codice fiscale: 03622620965

Relativamente all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di: **1/1**;

Contro:

Soggetto n. 1;

Relativamente all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà;

Per la quota di: **1/2**;

Soggetto n. 1 *In qualità di:* Parte Mutuataria;

Relativamente all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà;

Per la quota di: **1/2**;

Le suddette formalità, non opponibili all'acquirente, saranno comunque cancellate.

In particolare il **costo di cancellazione del pignoramento** è pari ad **€ 294,00** di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria mentre il **costo di cancellazione di un'ipoteca volontaria o giudiziale** è pari a **€ 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto.**

Pertanto i costi di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e della trascrizione del pignoramento, ammontano a:

– **Cancellazione Iscrizione n. 45 del 29/01/2008 – Reg. gen. n. 3955; Reg. par. n. 637**

Titolo: Atto Notarile dell'11/01/1994 – Notaio Amato Fabrizio; Rep. n. 65530/19932;

Sede: Cava de' Tirreni (Sa)

Descrizione: Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo; Capitale: 60.000,00 €;

TRIBUNALE DI SALERNO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - G. E.: DR.SSA M. E. DEL FORNO

Procedura Esecutiva R.E.I. n. 369/2017: Barclays Bank PLC Co/ + 1

Tasso interesse annuo 5,6%; Totale: £ 120.000,00 €.

Costo cancellazione ipoteca: [(€ 120.000,00 * 0,50 %) + € 94,00]: € 694,00

– **Cancellazione Trascrizione n. 5 del 9/11/2017 – Reg. gen. n. 42274; Reg. par. n. 32501**

Titolo: Atto Giudiziario del 14/09/2017 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale; C.F.: 80008610653;

Sede: Salerno (Sa);

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili;

Richiedente: Avv. Calogero Lanza, Viale Gian Galeazzo, 3, 20136 Milano;

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili;

Costo cancellazione pignoramento: € 294,00

Il costo complessivo delle cancellazioni relative alle suddette formalità (n. 1 iscrizione ipotecaria e n. 1 trascrizione pignoramento) ammonta a:

Costo cancellazioni = € 694,00 + € 294,00 = **988,00 €**

Pertanto il costo complessivo per le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e della trascrizione del pignoramento immobiliare ammontano a:

Costo cancell.^{ne} iscrizioni / trascrizioni = 988,00 €

(Novecentottantotto/00 euro)

12) Sull' acquisizione delle visure ipo-catastali

12.1) Quesito n. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

12.2) Risposta al quesito n. 12

In data 6/01/2018 il sottoscritto acquisiva dall'Agenzia del Territorio di Salerno, lo stralcio di mappa del fg. 10 del Comune di Bellosguardo (Sa), nonché la visura storica e la planimetria catastale relative all'immobile pignorato (v. all.^{ti} B.1÷B.3).

In data 11/05/2018 acquisiva, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'elenco sintetico delle formalità per debitore ed immobile pignorato nonché le visure estese relative all'iscrizione ipotecaria e al pignoramento immobiliare (v. all.^{ti} C.1÷C.3), riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico; non sussistono discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un controllo incrociato.

13) Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

13.1) Quesito n. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno

risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U., di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spase di sanatoria e di condono.

Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13.2) Risposta al quesito n. 13

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito nel periodo che va dal 24/07/1965, data in cui la sig.ra . donava alla figlia, sig.ra , il terreno su cui si sarebbe costruito il fabbricato, al 31/01/1957, data in cui alla sig.ra perveniva, per compravendita e donazione, una porzione del fabbricato costruito; essendo stato costruito precedentemente al '67, per lo stesso non vi era l'obbligo di rilascio del titolo edilizio.

In data 20/02/1975 il sig. sig.ra proprietaria dell'immobile suddetto, presentava, al Sindaco di Bellosguardo, istanza di rilascio di Licenza Edilizia per la costruzione di una terrazza a livello al piano primo, allegando progetto e relazione tecnica a firma del geom. Domenico Martino di Roscigno (v. all.º E.1÷E.8).

Il progetto prevedeva la costruzione, su terrazza a livello già esistente, di due pilastri in mattoni pieni di dimensioni di cm 30x60 e sovrastante solaio, per la realizzazione di una terrazza al piano primo, trasformando la sottostante terrazza esistente in terrazza coperta che doveva restare aperta sui tre lati.

Il Sindaco di Bellosguardo (Sa), visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 31/07/1975, rilasciava, in data 16/08/1975, al sig. nulla osta alla costruzione del manufatto suddetto.

In luogo della prevista terrazza coperta, che nelle previsioni di progetto doveva restare aperta sui tre lati, si realizzava la chiusura dei tre lati mediante muratura e una finestratura sul lato sud del fabbricato, creando una volumetria delle dimensioni di m 5,10 x 5,20 e altezza, compreso solaio, di m 3,25, pertanto di m³ 86,19, in difformità dal suddetto nulla osta.

Ricadendo l'abitato di Bellosguardo (Sa) tra i siti sottoposti alle disposizioni in materia di beni

culturali e ambientali di cui al D. L.vo 22/01/2004, n. 42, non è possibile sanare la suddetta difformità (anche mediante l'art. 36 D.P.R. 6/06/2001 n. 380) in quanto l'art. 167, comma 4, lett. a), del decreto legislativo suddetto esclude, nel caso di *lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (si è verificato quest'ultimo caso), che l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica.*

D'altro canto anche l'art. 181 comma 1, ter lett. a) del D. L.vo 22/01/2004, n. 42 esclude, nel caso di *lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (si è verificato quest'ultimo caso), che l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica.*

Pertanto ai sensi degli art. 167, comma 4, lett. a) e art. 181 comma 1, ter lett. a) del D. L.vo 22/01/2004, n. 42, non è possibile sanare la suddetta difformità.

14) Sul valore del bene

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e le manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

14.1) Risposta al quesito n. 14

Si stima il "più probabile valore di mercato" dei beni pignorati prendendo a riferimento i valori unitari medi di locazione, forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre 2017, relativi alla zona Centrale B2 del Comune di Bellosguardo (Sa) comprendente il centro urbano, in cui ricadono beni pignorati, con tipologia prevalente dei fabbricati ad abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale, microzona catastale O.

Trattandosi di beni immobili pignorati consistenti in *appartamento* e *deposito*, pertanto di tipologia assimilabile rispettivamente ad "abitazioni civili" e "box", si scelgono, dalla Tabella 6, i valori ottenuti come media aritmetica del minimo e massimo dei valori di mercato unitari delle relative tipologie; pertanto si ha:

- Valore unitario di mercato appartamento = $1/2 * (550 \text{ €/m}^2 + 700 \text{ €/m}^2) = 625,00 \text{ €/m}^2$;

- Valore unitario di locazione locale deposito = $1/2 * (420 \text{ €/m}^2 + 485 \text{ €/m}^2) = 452,50 \text{ €/m}^2$.

Tabella 6: Valori di mercato di immobili in zona E1: Suburbana nel Comune di Bellosguardo (Sa) - O.M.I. - Ag. Entrate

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L
Box	NORMALE	420	485	L

Moltiplicando i singoli valori unitari di affitto degli immobili pignorati per le rispettive superfici commerciali si ha:

$$\text{Valore di mercato appartamento} = 625,00 \text{ €/m}^2 * 161 \text{ m}^2 = \mathbf{100.625,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore canone di locazione locale deposito} = 452,50 \text{ €/m}^2 * \text{mese} * 25 \text{ m}^2 = \mathbf{11.312,50 \text{ €}}$$

Al fine di una migliore occasione di vendita gli immobili pignorati vengono considerati come lotto unico; pertanto si ha:

$$\text{V. mercato Lotto Unico (app.to + deposito)} = (100.625,00 \text{ €} + 11.312,50 \text{ €}) = \mathbf{111.937,50 \text{ €}}$$

Il "più probabile valore di mercato" dei beni pignorati, che per una migliore occasione di vendita vengono considerati come **lotto unico**, si ottiene moltiplicando il suddetto valore per alcuni coefficienti cosiddetti di differenziazione:

- Coefficiente di differenziazione per immobili sottoposti ad esecuzione forzata = **0,85**.
- Coefficiente di differenziazione immobili in diffinità non suscettibili di sanatoria = **0,95**.

Eseguendo i calcoli si ottiene:

$$\text{Più probabile valore di mercato Lotto unico} = (0,85 * 0,95) * 111.937,50 \text{ €} = \mathbf{90.389,53 \text{ €}}$$

Tale valore si approssima all'intero superiore; pertanto si ha:

$$\text{Più p. v. di mercato Lotto Unico (appartamento e deposito)} = \mathbf{90.390,00 \text{ €}}$$

(Novantamilatrecentonovanta/00 Euro)

Si forniscono in allegato, quali elementi di riscontro, i borsini immobiliari relativi al territorio comunale di Bellosguardo (v. all.^{to} F.1); per assenza di volumi di compravendite nel territorio comunale di Bellosguardo non sono presenti annunci di compravendita da parte delle agenzie immobiliari.

15) Spese di dismissione dei beni mobili rinvenuti

15.1) Quesito n. 15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

15.2) Risposta al quesito n. 15

Le spese presumibili occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili rinvenuti nell'appartamento e nei locali deposito pignorati vengono stimate a corpo:

Spese rimozione, trasporto e dismissione beni mobili rinvenuti = € 1.600,00
(Euro Milleseicento/00 IVA compresa)

I mobili rinvenuti nell'appartamento ed i materiali accantonati nel sottotetto e nel box, vengono di seguito stimati e descritti con riferimento alla documentazione fotografica:

• valore di mercato tavolo rettangolare in legno (v. foto 7):	€ 350,00
• valore di mercato cucina componibile ed elettrodomestici (v. foto 11 e 13):	€ 1.050,00
• valore di mercato mobiletto porta TV (v. foto 14):	€ 100,00
• valore di mercato n. 3 divani letto (v. foto 14 e 15):	€ 950,00
• valore di mercato tavolino in legno (v. foto 15):	€ 200,00
• valore di mercato guardaroba in legno 6 ante con cassettiera (v. foto 18 e 19):	€ 550,00
• valore di mercato due letti singoli completi materasso e rete (v. foto 20):	€ 300,00
• valore di mercato scrittoio con cassettiera e sedia su rotelle (v. foto 19):	€ 200,00
• valore di mercato cassettiera (v. foto 20):	€ 80,00
• valore di mercato scarpiera (v. foto 20):	€ 80,00
• valore di mercato letto matrimoniale compreso materasso (v. foto 22 e 23):	€ 550,00
• valore di mercato n. 2 comodini in rovere tinto (v. foto 23):	€ 180,00
• valore di mercato mobile a cassettone in rovere tinto (v. foto 23):	€ 380,00
• valore di mercato guardaroba a due ante scorrevoli (v. foto 24):	€ 420,00
• valore di mercato lavatrice (v. foto 25):	€ 150,00
• valore di mercato oggetti vari depositati nel sottotetto (v. foto 33÷36):	€ 0,00
• valore di mercato oggetti vari depositati nel piccolo deposito (v. foto 38 e 39):	€ 200,00
• valore di mercato oggetti vari depositati nel deposito (v. foto 41÷43):	€ 250,00
Totale	€ 5.990,00

Pertanto il più probabile valore della suddetta consistenza mobiliare rinvenuta nell'immobile pignorato è pari a **€ 5.990,00**; pertanto si ha:

P. p. v. di mercato consistenza mobiliare nei beni pignorati = € 5.990,00
(Euro Cinquemilanovecentonovanta/00)

16) Planimetria e Riepilogo

16.1) Quesito n. 16

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di

coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

16.2) Risposta al quesito n. 16

Descrizione sommaria dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato di vecchia costruzione su quattro livelli situato nel Comune di Bellosguardo (Sa) alla Via Cavour, n. 22 e riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **10**, p.lla **179**, sub **3** e p.lla **222** sub **1** (graffati), categoria A/6, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 196 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 m², rendita € 253,06.

L'unità immobiliare è adibita ad abitazione, al piano terra e al piano primo, a sottotetto al piano secondo, e a deposito al piano seminterrato.

Il fabbricato, con pianta pressoché rettangolare, ha strutture in muratura e i solai sono in in putrelle e tavelloni alcuni mentre altri in latero-cemento; le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile; l'epoca di costruzione è antecedente al 1957; confina a nord con Via Cavour, a est con traversa di Via Cavour, da cui ha accesso, a sud con Via L. Pepe e a ovest con fabbricato di altra ditta.

Attuale proprietario

I proprietari dell'immobile pignorato sono:

-); Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con;
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Titolo di provenienza del bene

L'immobile pignorato è pervenuto ai coniugi, nato a (c.f.:) e nato (c.f.:) in virtù di atto di compravendita dell'11/01/2008, Rep. n. 65529, Racc. n. 19931 per dott. *Fabrizio Amato*, notaio in Cava de' Tirreni (Sa), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno (v. all.^{to} D.1), con cui lo acquistavano dalla sog.^{ra}

Iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato

- Nota di Iscrizione n. 45 del 29/01/2008 - Reg. gen. n. 3955; Reg. par. n. 637
- Nota di Trascrizione n. 5 del 9/11/2017 - Reg. gen. n. 42274; Reg. par. n. 32501

Stato di occupazione dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è occupato in maniera saltuaria dai signori e che ivi risiedono.

Regolarità edilizio-urbanistiche dell'immobile pignorato

Sull'immobile pignorato è stata realizzata la seguente difformità.

*In luogo della prevista terrazza coperta, che nelle previsioni di progetto doveva restare aperta sui tre lati, si realizzava la chiusura dei tre lati mediante muratura e una finestratura sul lato sud del fabbricato, creando una volumetria delle dimensioni di m 5,10 x 5,20 e altezza, compreso solaio, di m 3,25, pertanto **m³ 86,19**, in difformità dal nulla osta rilasciato in data 16/08/1975.*

Stando agli art. 167, comma 4, lett. a) e art. 181 comma 1, ter lett. a) del D. L.vo 22/01/2004, n. 42, **non è possibile sanare la suddetta difformità.**

L'abitabilità dell'immobile pignorato

Non sussiste il **certificato di abitabilità** o **agibilità** dell'immobile pignorato.

Valore del bene da porre a base d'asta

Più probabile valore di mercato **Lotto Unico** (appartamento e n. 2 depositi) = **90.390,00 €**
(Novantamilatrecentonovanta/00 Euro).

17) Repertorio fotografico

17.1) Quesito n. 17

Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

17.2) Risposta al quesito n. 17

Si allega al presente elaborato peritale il repertorio fotografico (v. all.^{to} A.2).

La presente viene depositata per via telematica sul sito www.Giustizia.it entro il trentesimo giorno antecedente l'udienza, salvo proroga.

Salerno, lì 22/05/2018

l'Esperto:

(Ing. Salvatore Vito)

PARTE TERZA: ELENCO ALLEGATI

A. SOPRALLUOGO

- A.1 Verbali di sopralluogo;
- A.2 Documentazione fotografica.

B. VISURE CATASTALI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

- B.1 Stralcio di mappa del fg. 10 di Bellosguardo (Sa) coi beni pignorati;
- B.2 Vis. st. immobile in Bellosguardo: fg. 10, p.^{lla} 179, sub 3 - fg. 10, p.^{lla} 222, sub 1 (graffati);
- B.3 Plan. cat.^{le} immobile in Bellosguardo: fg. 10, p.^{lla} 179, sub 3 - fg. 10, p.^{lla} 222, sub 1 (graffati).

C. ELENCO DELLE FORMALITÀ ULTRAVENTENNALI

- C.1 Elenco sintetico formalità a f. e c. per soggetto debitore e immobile pignorato;
- C.2 Iscrizione ipotecaria n. 45 del 29/01/2008 – Reg. gen. n. 3955; Reg. par. n. 637
- C.3 Trascrizione pign. immobiliare n. 5 del 9/11/2017 – Reg. gen. n. 42274; Reg. par. n. 32501

D. TITOLI DI PROPRIETÀ E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

- D.1 Atto compravendita n.io F. Amato dell'11/01/2008, rep. n. 65529.

E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

- E.1 “Nulla osta” per la costruzione di una terrazza a livello (16/08/1975);
- E.2 Istanza di “Nulla osta” per la costruzione di una terrazza a livello (20/02/1975);
- E.3 Relazione tecnica descrittiva;
- E.4 Testata progetto per la costruzione di una terrazza a livello;
- E.5 Planimetria generale (scala 1:1000);
- E.6 Pianta piano terra (scala 1:100);
- E.7 Pianta piano primo (scala 1:100);
- E.8 Sezione longitudinale (scala 1:100).

F. SULLA STIMA DEI BENI IMMOBILI

- F.1 Borsini e pubblicazioni agenzie immobiliari di beni simili a quelli pignorati.

G. TAVOLE

- Tav. 1. Planimetria generale con l'immobile pignorato (scala 1:500);
- Tav. 2. Pianta piano terra (scala 1:100);
- Tav. 3. Pianta piano primo (scala 1:100);
- Tav. 4. Pianta piano secondo sottotetto (scala 1:100);
- Tav. 5. Pianta piano seminterrato (scala 1:100).

Sommario

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE	5
1) ANALISI DEGLI ATTI DI CAUSA	5
1.1) ATTO DI PRECETTO	5
1.2) ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2) ACQUISIZIONE DOCUMENTI E INFORMAZIONI.....	6
2.1) VERIFICHE CATASTALI.....	6
2.2) SOPRALLUOGHI.....	6
2.3) VERIFICHE IPOTECARIE.....	6
2.4) DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA E DI STATO CIVILE.....	7
2.5) TITOLI DI PROPRIETÀ	7
2.6) ACCESSO AGLI ATTI DEI TITOLI EDILIZI DEI BENI PIGNORATI.....	7
PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI.....	8
3) SULLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	8
3.1) QUESITO N. 1.....	8
3.2) QUESITO N. 2.....	8
3.3) QUESITO N. 3.....	8
3.4) RISPOSTA AI QUESITI NN. 1, 2, 3.....	8
4) SULL'IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	8
4.1) QUESITO N. 4.....	8
4.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 4	8
5) SULLA PROVENIENZA AL DEBITORE DEI BENI PIGNORATI.....	11
5.1) QUESITO N. 5.....	11
5.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 5	11
6) SULLA DIVISIONE IN CASO DI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI	12
6.1) QUESITO N. 6.....	12
6.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 6	12
7) SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	12
7.1) QUESITO N. 7.....	12
7.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 7	13
8) SULLA STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	13
8.1) QUESITO N. 8.....	13
8.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 8	13
9) SUL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	14
9.1) QUESITO N. 9.....	14
9.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 9	14
10) SULLE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
10.1) QUESITO N. 10	14
10.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 10	14
11) SULLE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	15
11.1) QUESITO N. 11	15
11.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 11	15

12) SULL' ACQUISIZIONE DELLE VISURE IPO-CATASTALI	17
12.1) QUESITO N. 12	17
12.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 12	17
13) SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	17
13.1) QUESITO N. 13	17
13.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 13	18
14) SUL VALORE DEL BENE	19
14.1) RISPOSTA AL QUESITO N. 14	19
15) SPESE DI DISMISSIONE DEI BENI MOBILI RINVENUTI	20
15.1) QUESITO N. 15	20
15.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 15	20
16) PLANIMETRIA E RIEPILOGO	21
16.1) QUESITO N. 16	21
16.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 16	22
17) REPERTORIO FOTOGRAFICO	23
17.1) QUESITO N. 17	23
17.2) RISPOSTA AL QUESITO N. 17	23
PARTE TERZA: ELENCO ALLEGATI	24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it