



TRIBUNALE DI IVREA
QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2024 DEL R.G.E.IMM.

Trascrizione atto di pignoramento	Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
	TORINO 2	12 aprile 2024	15408	11748

LOTTO 1
QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Pignoramento per il diritto di proprietà per la quota di (1/1) dei seguenti beni.			
Ubicazione	Pessinetto (TO) - Via Losa n.2/A			
	Lotto 1			
	Bene N° 1 - appartamento			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		35	479	12 (ex 5)

VALORI

Valore di mercato	€	23.809,00	Valore a base d'asta	€	21.000,00
-------------------	---	-----------	----------------------	---	-----------

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	✓	corrisponde
		non corrisponde
Comproprietari non esegutati	✓	non sussistono comproprietari non esegutati
		sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc	✓	corrisponde
		non corrispondente
Continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 cc	✓	sussiste
		non sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	✓	sussistono vincoli di natura Urbanistica Edilizia, sussistono servitù
		non sussistono vincoli
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	✓	le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
		sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione	✓	libero, occupato dall'esecutato

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Paragrafo	Descrizione
PATTI	L'accesso e il recesso dalla via pubblica avviene attraverso la proprietà di terzi (particella 326 dello stesso foglio 35); non è stata riscontrata la possibilità di sosta e/o parcheggio di veicoli sulla stessa; nella casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi.
SERVITU'	Esiste servitù passiva di passaggio attraverso il pre-ingresso coperto, gravato da servitù di passaggio per l'accesso agli immobili distinti in mappa al foglio 35 n. 595, 479/2 e 479/8 int. C.
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	Non esiste impianto termico; esiste l'impianto idrosanitario, ma non è stato possibile accertare quale sia la rete di smaltimento delle acque reflue, né tantomeno l'allacciamento o meno alla rete idrica.
NORMATIVA URBANISTICA	Sussistono limitazioni di natura urbanistica, area sottoposta a vincolo di fasce di rispetto fluviali, ferroviarie e di carattere geologico.
REGOLARITA' EDILIZIA	NON ESISTE REGOLARITA' EDILIZIA, il bene pignorato presenta opere realizzate in diffomità degli atti autorizzativi riscontrati, considerate variazioni essenziali, in quanto eseguite su fabbricato posto in area sottoposta a vincolo.
VINCOLI CONDOMINIALI	La casa è composta di numero sei (6) appartamenti e una autorimessa; non è stato riscontrato alcun regolamento di condominio; gli atti di provenienza citano che sono compresi nella vendita 155/1000 (centocinquantacinque millesimi) di comproprietà sulle parti dello stabile che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti; nella casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Conclusioni.....	20

INCARICO

In data 13.05.2024, il sottoscritto Fabrizio GIORIO geometra, residente in Via Sant'Anna, 40/E - 10034 - Chivasso (TO) e, con studio in Ivrea alla via bertinatti, 1 - e-mail fabri.restructura@gmail.com, PEC fabrizio.giorio@geopec.it, Tel. 0125 49130, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n° 8881 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale d'Ivrea al n° 136#, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 17.05.2024 depositava, in forma di trattazione scritta, telematicamente dichiarazione di accettazione dell'incarico e del giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pessinetto (TO) - Via Losa n.2/A

DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Pessinetto (TO), alla Via Losa numero 2/A, elevato a tre piani fuori terra oltre a un piano sottotetto e un piano interrato, e precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra), **appartamento** composto di: ingresso su tinello con annesso cucinino, camera, bagno con antibagno; con annesse due porzioni di corte esclusiva ed area di corte comune ed annesso pre-ingresso coperto, gravato da servitù di passaggio per l'accesso agli immobili distinti in mappa al foglio 35 particelle 595, 479/2 e 479/8 int. C.

L'accesso avviene indirettamente dalla via pubblica attraverso la proprietà di terzi (particella 326 del foglio 35 - Cfr. Allegati 7-8).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/07/2024. Custode delle chiavi è l'esecutato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Pessinetto (TO) - Via Losa n.2/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito 2.4

Esiste la corrispondenza tra i dati risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. - sostituita da certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, in data 22.04.2024 - e quelli effettivi.



TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
Via Losa n.2/A
10070 - Pessinetto (TO)
[REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Quesito 2.1



Non si tratta di pignoramento di quota.

L'atto di pignoramento colpisce i diritti di proprietà per l'intero in capo all'esecutato.

Stato civile

L'esecutato, [REDACTED], risulta coniugato con [REDACTED]. Ad oggi risulta dalla stessa separato consensualmente (Cfr. Allegati 05-06).

Servizi demografici del comune di Pessinetto

Dagli accertamenti eseguiti presso i servizi demografici del comune di Pessinetto, [REDACTED], risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso e da tale [REDACTED], e iscritta all'indirizzo via Losa n.2/A (Cfr. Allegato 4).



CONFINI



Quesito 1.1

Coerenze generali:

dell'appartamento, corte esclusiva e pre-ingresso coperto (sub.12 parte): la particella 326 (a due lati della corte esclusiva) e la particella 595, entrambe del foglio 35; il cortile comune; altra unità immobiliare;

della porzione di corte esclusiva retrostante (sub.12 parte): il cortile comune; altra corte esclusiva; il sito della ferrovia Torino-Ceres; altra corte esclusiva;

della cantina (sub.12 parte): il terrapieno, corridoio comune e altra cantina; il terrapieno; altra cantina (Cfr. Allegati 07-16).

Le corti esclusive, sono delimitate in parte da muretti di recinzione, cancelli di ferro è in parte da recinzioni metalliche sorrette da pali infissi di tipo posticcio. I confini non sono del tutto materializzati in loco (Cfr. Documentazione fotografica).



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie principale - Abitazione	34,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	0,00 m	Terreno
Superficie complementare - Cantina	4,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Interrato
Superficie speciale - Pre-Ingresso coperto	21,00 mq	21,00 mq	0,35	7,35 mq	0,00 m	Terreno
Superficie dipendente - Corte esclusiva antistante	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	Terreno
Superficie dipendente - Corte esclusiva retrostante	32,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				61,05 mq		

Quesito 1.1

La consistenza sopraccitata è stata valutata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). La quale rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono nella zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata ottenuta rendendo omogeneo il valore unitario delle superfici secondarie (complementari e/o speciali) rispetto alla superficie principale, applicando loro opportuni coefficienti di ponderazione detti rapporti mercantili. In particolare, essa, è stata desunta dalla misura grafica della planimetria catastale e degli elaborati grafici, reperiti presso gli enti, opportunamente rapportati sulla base delle misurazioni di controllo eseguite in loco.

Divisibilità del bene

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero. Non si tratta di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quesito 1.2

Gli attuali dati di cui al Catasto Fabbricati, relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, derivano dalle seguenti variazioni:

- costituzione: del 14/02/1987 in atti dal 05/06/2000 (214.1/1987), con identificativi foglio 35 particella 479 subalterno 5;
- variazione del quadro tariffario, del 01.01.1992;
- variazione modifica identificativo del 20/06/2007 Pratica n. TO0500073 in atti dal 20/06/2007 per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 57988.4/2007), nuovo identificativo foglio 35 particella 174 subalterno 4;
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **variazione modifica identificativo del 15/12/2022 Pratica n. TO0333325 in atti dal 15/12/2022 per variazione identificativi (n. 333325.1/2022), nuovo e attuale identificativo **foglio 35 particella 479 subalterno 12.****

Mappali Terreni Correlati

- Foglio 35 - Particelle 479 - FU d'Accertare di a 1 e ca 00 - Impianto meccanografico del 01/01/1977;
- Foglio 35 - Particelle 479 - Ente Urbano di a 1 e ca 00 - Variazione d'ufficio del 09/11/2018 Pratica TO020452 in atti dal 13/11/2018 n. 214/87 (n.258248.1/2018).

Sono correlati i mappali del catasto fabbricati al foglio 35 particelle 479-590.

Il tutto come descritto in modo migliore e completo nelle visure storiche per immobile (Cfr. Allegati 12÷15).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	479	12		A4	2	3	52 mq	82,12 €	T	

Quesito 1.2

Esiste coerenza soggettiva in quanto i dati relativi all' intestatario - esecutato - riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali derivanti dalle risultanze dei registri immobiliari.

Esiste coerenza oggettiva per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali il bene è individuato al catasto fabbricati. L'attuale subalterno 12 corrisponde ai precedenti subalterni catastali che identificavano il bene. In particolare l'ex subalterno 5 - dalla sua costituzione nell'anno 1987 sino alla sua variazione nell'anno 2007 - indicato negli atti di provenienza, in quello di pignoramento e nelle relative trascrizioni (Cfr. Cronistoria Catastale).

Esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda la planimetria in atti presso gli archivi catastali. La stessa risulta conforme sulla risultanza delle disposizioni vigenti in materia catastale. Le discrepanze riscontrate, rispetto allo stato dei luoghi, non sono tali da influire sulla determinazione della rendita e dar luogo, quindi, all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della normativa vigente.

Le discrepanze riscontrate sono le seguenti:

- nella camera non sono stati raffigurati due armadi a muro nel lato posto a sud-est.

Il tutto come raffigurato in modo migliore nella planimetria catastale estratta in copia dalla banca dati informatica (Cfr. Planimetria 1).

PRECISAZIONI

Il bene è in proprietà a persona fisica, pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell' I.V.A. .

Per quanto riguarda le porzioni del compendio non edificate, corti, siti di passaggio e pertinenze esclusive, su di esse non sono state eseguite analisi del sottosuolo, in quanto molto onerose per il procedimento, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive.

Quesito 3.1

L'accesso e il recesso dalla via pubblica avviene attraverso la proprietà di terzi (particella 326 dello stesso foglio 35); non è stata riscontrata la possibilità di sosta e/o parcheggio di veicoli sulla stessa.

Relativamente alla casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi, avente la presa posta in corrispondenza del ciglio della strada (Via Losa) e tragitto sino all'edificio attraverso la particella 326. Non si esclude la necessità di realizzare un allacciamento autonomo alla rete idrica con la richiesta di installazione di un contatore dedicato all'appartamento.

All'interno del pre-ingresso sono presenti tubazioni di vario genere (elettriche, gas, tubi di scarico fumi ecc.) che derivano e/o si immettono nella proprietà confinante identificata con la particella 595 del foglio 35.

Detti gravami e privilegi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un adeguato prezzo unitario (Cfr. Allegato 6 Doc. fot. e STIMA).

Quesito 3.4

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura (censo, livello o uso civico). Come accertato dalle verifiche eseguite mediante il portale dei servizi online della Regione Piemonte sezione dedicata agli Usi Civici e dall'esame del vigente P.R.G.C.

STATO CONSERVATIVO

Quesito 5

Lo stato di conservazione è mediocre. Il servizio igienico è parzialmente utilizzabile, è stata demolita la doccia e attualmente non ripristinata. La cantina risulta inagibile. A tal proposito risulta necessaria l'esecuzione di opere per il ripristino dello stato di funzionalità, sia per l'adeguamento degli impianti tecnici, risalenti presumibilmente all'epoca di ristrutturazione 1987, sia per l'allacciamento alla rete idrica con la richiesta di installazione di un contatore dedicato all'appartamento.

Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un adeguato prezzo unitario (Cfr. Allegato 6 Doc. fot. e STIMA)

PARTI COMUNI

Quesito 3.2

La proporzionale quota di comproprietà derivante da tutto ciò e quanto è comune negli edifici in condominio, per destinazione, uso o per Legge (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.). Nel caso specifico in quanto trattasi di casa, composta di numero sei (6) appartamenti e una autorimessa, avente struttura multipiano contigua ad altri con la comproprietà di muri maestri, divisori e/o di tamponamento. In particolare in entrambi gli atti di provenienza ante ventennio (Cfr. Allegati 2-3) viene citato che [...] Sono compresi nella vendita 155/1000 (centocinquanta millesimi) di comproprietà sulle parti dello stabile che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti [...]. Relativamente alla casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Quesito 3.1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente. Il pignoramento deve [...] intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.[...].

Nello specifico tutti gli atti di provenienza rinvenuti (Cfr. Allegati 1÷3) riportano che esiste servitù passiva di passaggio: [...] annesso pre-ingresso coperto, gravato da servitù di passaggio per l'accesso agli immobili distinti in mappa al foglio 35 n. 595, 479/2 e 479/8 int. C, [...]. Tale gravame è altresì riportato sulla planimetria catastale (Cfr. Planimetria 1) attualmente in atti [...] diritto di passaggio a favore F.35 n. 595 e delle U.I. del 1° e del 2° piano [...].



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Quesito 5

La zona

Comune di Pessinetto, città metropolitana di Torino, in Piemonte.

Si trova nelle Valli di Lanzo ed è collocato in sinistra idrografica della Stura di Lanzo.

Caratteristiche locazionali

La località Losa si trova in prossimità della Stura di Lanzo a sud-est del capoluogo. Pessinetto è luogo di villeggiatura estiva, sin dalla fine del secolo 1800, vista la posizione in una zona ricca di boschi e di castani e ideale come partenza di escursioni sulle montagne vicine. A tal proposito molto importante sia per il turismo sia per i collegamenti con Torino è la linea ferroviaria Torino-Ceres, completamente rinnovata nel 2006. Pessinetto, sorge a 590 m slm, in prossimità della confluenza della Val Grande di Lanzo e della Val d'Ala, a nord-ovest rispetto al capoluogo piemontese dal quale dista circa 38 km.

Bene oggetto di pignoramento

Porzione, appartamento, di casa multipiano in linea contigua ad altri fabbricati, di vecchio impianto originario, elevatosi a tre piani fuori terra ed avente una composizione architettonica semplice.

Stato di conservazione (Cfr. Documentazione fotografica).

Lo stato conservativo è mediocre tendente allo scarso.

Caratteristiche costruttive e finiture

segmento di mercato: fabbricato di civile abitazione di tipo economico;

grado di rifiniture: di tipo standard;

copertura: a tetto di tipo misto, con falde inclinate e manto di copertura di pietra e piatto con impermeabilizzazione;

strutture in elevazione: mista in muratura portante e cemento armato;

involucro esterno: muratura caratterizzata da diverse tipologie e materiali;

orizzontamenti: solai piani misti in laterocemento;

strutture di collegamento: scale esterne a rampa composte da struttura e gradini in cemento armato;

finiture esterne: intonaco rustico;

serramenti esterni: di legno e protetti esternamente da ante anch'esse di legno;

finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il bagno e il wc sono rivestiti di piastrelle di ceramica e dotati di accessori con elementi sempre di ceramica;

pavimentazioni interne: realizzate con piastrelle di ceramica;

serramenti interni: di legno tamburato;

impianti tecnologici: l'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia; non esiste impianto termico, il riscaldamento dei locali avviene mediante stufe; esiste l'impianto idrosanitario, ma non è stato possibile accertare quale sia la rete di smaltimento delle acque reflue, ne tantomeno l'allacciamento o meno alla rete idrica (Cfr. Patti); per quanto riguarda gli impianti summenzionati non sono state reperite le regolari dichiarazioni di conformità.

Sistemazioni esterne

La corte esclusiva antistante è pavimentata con battuto di cls, degradato e in alcune zone mancante; la corte esclusiva retrostante è incolta. Dette corti, sono delimitate in parte da muretti di recinzione, cancelli di ferro è in parte da recinzioni metalliche sorrette da pali infissi di tipo posticcio.

Esposizione e prospicienza

Libero sulle due facciate e contiguo ad altri fabbricati per i lati corti. La facciata principale prospetta su area di pertinenza e strada pubblica, mentre quella retrostante su area di pertinenza e sulla ferrovia Torino-Ceres.

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito 4.1

Le porzioni immobiliari sono libere. Al loro interno sono stati riscontrati mobili e arredi, mentre nella porzione di corte esclusiva si trovano delle cataste di legna e rifiuti ingombranti di vario genere. E' stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene - eseguito in data 03.07.2024 - con l'ausilio del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - il quale ha provveduto alla sostituzione delle serrature. In data 26.07.2024 il custode giudiziario, veniva contattato dal debitore il quale dichiarava di avere la residenza presso l'immobile e di abitarlo come unica abitazione, e di essere dovuto partire per l'estero per motivi familiari. Esso, attualmente, ne detiene la custodia delle chiavi. L'esecutato, risulta ivi residente, come accertato mediante le verifiche eseguite presso i servizi demografici del comune di Pessinetto. Risulta, inoltre, iscritto nella famiglia anagrafica anche tale [REDACTED] (Cfr. Allegato 04).

Quesito 4.2

Dalle verifiche eseguite, da parte dell'IVG di Torino presso l'AdE di Ivrea, in capo all'esecutato, non sono stati riscontrati contratti registrati di alcun genere - locazione, comodato o altro (Cfr. Allegato 17).

Quesito 2.3

Esiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento ai sensi ex art. 2650 c.c. , il tutto come dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. sostituita da certificazione notarile - in atti - redatta il 22.04.2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone e accertato con ispezioni ipotecarie eseguite, in data 23.08.2024 - 04.09.2024 e aggiornate il 18.11.2024, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (Cfr. Allegati 1÷3 - 20).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a TORINO 2 il 18/01/2007
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 579
Quota: Intero
Importo: € 56.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.000,00
Rogante: Notaio IOLI Giovanna
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 54797
N° raccolta: 20448
Note: Annotazione il bene viene individuato con gli identificativi riportati in Catasto Fabbricati, foglio 35 particella 479 subalterno 5, dati precedenti alla prima variazione per modifica degli identificativi del 20.06.2007

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TORINO 2 il 12/04/2024
Reg. gen. 15408 - Reg. part. 11748
Quota: Intero
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione il bene viene individuato con gli identificativi riportati in Catasto Fabbricati, foglio 35 particella 479 subalterno 5, dati precedenti alla prima variazione per modifica degli identificativi del 20.06.2007.

Quesito 3.6

Dalle informative ricevute, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- per ciascun'iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00.

Agli importi sopraindicati andrà sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione, presentazione e successivo ritiro delle note.

NORMATIVA URBANISTICA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Pessinetto e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRG vigente (Cfr. Allegato 25), si evince che la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è inserita in area ATTREZZATURE TURISTICHE (AT) identificata con la sigla AT11. Le prescrizioni sono definite dall'art. 46 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso comune.

Carattere dell'area

Area individuata dal P.R.G.C. per attrezzature turistiche. La casa ad uso residenziale della quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento si trova di fatto in un'area impropria.

Obbiettivi di P.R.G.C.

AT Individuazione di aree per la conservazione della struttura ricettiva esistente al fine di favorirne l'adeguamento e lo sviluppo in funzione del potenziamento della rete turistica.

Usi del suolo

Trattasi di case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona ai sensi dell'art. 62.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono altresì regolati dagli articoli: art. 48 - norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; art. 49 - tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Quesito 3.5

Limitazioni di natura urbanistica o edilizia

Art. 47 quater - **FASCE FLUVIALI DI RISPETTO.** Lungo le sponde del torrente Stura e degli altri corsi d'acqua minori presenti sul territorio comunale sono prescritte apposite fasce di rispetto entro le quali, a termini del comma 1 dell'art. 29 della L.U.R. 56/77 e s.m., sono vietate ogni nuova edificazione e la costruzione delle relative opere di urbanizzazione per una profondità di metri 15 dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita.

ART. 47 quinquies - **FASCE DI RISPETTO DI SEDE FERROVIARIA** La zona interessata è individuata nella cartografia di Piano. Nei confronti del tracciato ferroviario esistente, deve intendersi operante una fascia di rispetto di profondità pari a 30 metri, anche in caso di mancanti o incomplete rappresentazioni cartografiche.

Prescrizioni Idro-Geologiche

ART. 66 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO. Con riferimento alle tavv. D2 vs.1, D3.1a vs.1, D3.1b vs.1 e D3.1c vs.1 riportanti le perimetrazioni delle classi di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultanti dalla carta di Sintesi allegata allo studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I., si riprendono, di seguito, le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dettate dalla relazione geologica succitata, suddivise per classi di pericolosità.

CLASSE IIIA Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree in frana, potenzialmente dissestabili, aree valanghive, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, settori in conoide). Valgono le prescrizioni dettate per la classe III indifferenziata.

Sottoclasse IIb2 Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIb s.s.); In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati si ribadisce che nella Classe IIb2 solo a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Quesito 6.4

L'acquisizione del C.D.U. non è necessaria, in quanto trattasi di vendita di porzioni di fabbricato urbano con annessa area su cui insiste l'edificio (lotto edificato), la quale ha una superficie complessiva inferiore ai 5.000 metri quadrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessinetto, relativamente all'edificio e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - in esso compresa - sono stati riscontrati e verificati i seguenti titoli abilitativi (Cfr. Allegati 21÷24). La sua costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come accertato dalla documentazione riscontrata presso gli archivi comunali. Una pratica edilizia del 1962 - nulla osta del 25.11.1962 (Cfr. Allegato 23) relativo all'edificio contiguo - riporta la casa originaria entro la quale è posto il bene oggetto di pignoramento.

Titolo autorizzativo

• Concessione Edilizia protocollo 9/82, rilasciata il 06.12.1982 per il risanamento igienico sanitario di fabbricato ad uso abitazione consistente nell'ampliamento di w.c. esistenti per la formazione di nuovi servizi igienici e realizzazione di recinzione di parte del terreno di proprietà (Cfr. Allegato 23).

Annotazioni

Dall'analisi della documentazione riscontrata è emerso che negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia 96/87, rilasciata il 03.11.1987 (Cfr. Allegato 24) e relativa al fabbricato contiguo, è rappresentata la pianta del piano terreno della casa entro la quale è posto il bene oggetto di pignoramento. Essa ha l'attuale conformazione riscontrata in loco con indicate le misure interne corrispondenti a quelle rilevate dallo scrivente in occasione del sopralluogo.

Agibilità

Non esiste il certificato di agibilità. Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessinetto non è stato rinvenuto detto certificato.

Quesito 6.2

Regolarità edilizia

NON ESISTE REGOLARITA' EDILIZIA.

In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato ricevuto, non pare possibile intendere quest'ultimo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati, che in questo caso hanno rilasciato atti autorizzativi, e non hanno espresso pareri ostativi. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, preciso che quanto di seguito indicato è stato assunto in ragione della normativa attualmente vigente e può essere soggetto a diverse interpretazioni, modificazioni ovvero variazioni.

Raffronto

In particolare - per ciò che riguarda l'edificio principale - in considerazione che il suo impianto costruttivo è di antica origine (ante 1967) - non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità. Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi successivi (Cfr. Allegati 21÷24) relativamente alle consistenze assentite, dei fabbricati e delle infrastrutture, sia planimetriche sia volumetriche, emergono le seguenti difformità:

- esternamente al fabbricato la recinzione e i cancelli presenti non sono stati realizzati come da previsioni progettuali di cui alla C.E. 9/82 (Cfr. Foto 1-4);
- esternamente sulla facciata principale sono state poste delle pensiline a protezione delle finestre in assenza di atti autorizzativi;
- esternamente nell'angolo sud, in corrispondenza della camera, sono state chiuse la finestra e la porta esistenti sui muri perimetrali rivolti a sud-est e sud-ovest;
- internamente la distribuzione dei locali non è stata realizzata come da previsioni progettuali di cui alla C.E. 9/82; in particolare l'accesso al bagno avviene dal locale centrale trasformato in tinello, attraverso un piccolo antibagno, mentre il previsto antibagno è stato trasformato in cucinino (Cfr. Allegato 22 e Planimetria 1);
- internamente esiste una porta di comunicazione con l'adiacente unità immobiliare posta a nord-ovest non prevista.

Precisazioni

Dall'analisi della documentazione riscontrata è emerso che negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia 96/87, rilasciata il 03.11.1987 (Cfr. Allegato 24) e relativa al fabbricato contiguo, è rappresentata la pianta del piano terreno della casa entro la quale è posto il bene oggetto di pignoramento. L'appartamento pignorato è esattamente rappresentato nell'attuale conformazione riscontrata in loco con indicate le misure interne corrispondenti a quelle rilevate dallo scrivente in occasione del sopralluogo. Momento presumibile di realizzazione risalente all'anno 1987.



Regolarizzazioni amministrative



In linea generale

Tali difformità su descritte - salvo la chiusura della finestra e della porta esistenti sui muri perimetrali - visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36-bis e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.



La chiusura della finestra e della porta

Essa si configura come opera realizzata in difformità della Concessione Edilizia protocollo 9/82, considerata variazione essenziale, in quanto eseguita su fabbricato posto in area sottoposta a vincolo - fasce di rispetto fluviali, ferroviarie e di carattere geologico (Cfr. Normativa urbanistica).

Conseguentemente non è possibile in questa sede stabilire se detta opera sia sanabile o meno, o contrariamente sia necessaria una messa in pristino in base agli elaborati progettuali assentiti. Il tema della loro regolarizzazione è aperto a diverse soluzioni egualmente plausibili a condizione dell'ottenimento o meno del parere favorevole degli enti preposti alle tutele dei vincoli. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà comunque predisporre opportuna istanza di sanatoria, come prevedono le normative vigenti, da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria. Ritengo, a seguito di quanto summenzionato, indispensabile verificare, con il responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Pessinetto, la fattibilità di detta istanza e quali procedure amministrative adottare.



Regolarizzazioni con opere da eseguire

Esternamente al fabbricato devono essere rimosse le pensiline sulle finestre.

Internamente è necessario chiudere con opportuna tramezzatura la porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente a nord-ovest.

Per il ripristino della funzionalità e agibilità dell'edificio con la posa di piatto doccia e la revisione e adeguamento degli impianti esistenti.

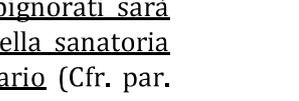
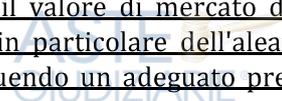
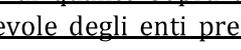
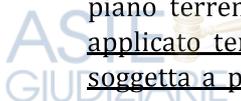


In conclusione, ritengo necessario da parte di un possibile aggiudicatario valutare attentamente, a propria cura e con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, quali siano gli iter autorizzativi che dovranno essere posti in essere così come le eventuali conseguenze economiche dell'alea derivante dalla concreta fattibilità o meno di regolarizzare urbanisticamente il bene oggetto di pignoramento.



I relativi costi

Essendo diverse le tipologie di abuso e complessa la loro regolarizzazione (sogetta a parere favorevole o meno da parte di enti sovrintendenti i vincoli), in questa sede non è possibile stimarne i relativi costi, che si suddividono in sanzioni pecuniarie, diritti concessori e spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle procedure amministrative necessarie. Inoltre deve essere considerato il costo necessario alla realizzazione delle opere di ripristino della funzionalità dei locali al piano terreno. In quest'ottica, in sede di valutazione, il valore di mercato dei beni pignorati sarà applicato tenendo conto di quanto sopra descritto, e in particolare dell'aleatorietà della sanatoria soggetta a parere favorevole degli enti preposti attribuendo un adeguato prezzo unitario (Cfr. par. CRITERI FORMAZIONE LOTTI).





Quesito 6.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E. .

I relativi costi

Per quanto riguarda il rilascio dell'A.P.E. si possono ipotizzare, approssimativamente, pari a 200,00/250,00 € a cui vanno sommati gli oneri di Legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Quesito 3.2

Trattasi di una comunione cosiddetta forzosa, non suscettibile di scioglimento (art. 1119 c.c.), di tutti i condomini sugli elementi dell'edificio la cui utilizzazione è necessaria al godimento delle singole porzioni di proprietà individuale.

Essendo il bene oggetto di pignoramento, una porzione di fabbricato contiguo ad altri, gravano su di essa i pesi, le limitazioni e la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni di esso derivanti da tutto ciò e quanto è comune per destinazione, uso o per Legge (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.). In particolar modo per questo caso in quanto si tratta di edificio avente struttura multipiano contiguo ad altri con la comproprietà di muri maestri, divisori e/o di tamponamento.

La casa è composta di numero sei (6) appartamenti e una autorimessa. All'art.3 dell'atto di provenienza (Cfr. Allegato 1) viene citato un [...] regolamento di condominio [...], che non è stato riscontrato. In entrambi gli atti di provenienza ante ventennio (Cfr. Allegati 2-3) viene citato che [...] Sono compresi nella vendita 155/1000 (centocinquanta millesimi) di comproprietà sulle parti dello stabile che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti [...]. Al contrario non viene citato alcun regolamento di condominio. Relativamente alla casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi (Cfr. Patti). In conseguenza non è stato possibile risalire agli oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, né tanto meno agli importi delle spese condominiali, sia in termini di importo medio annuo, sia di importi pendenti e/o straordinari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Quesito 7

Formazione dei lotti

Per la vendita del bene oggetto di pignoramento identificato come Bene n°1 si propone l'identificazione di un unico lotto.

Considerazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare.

Il settore residenziale

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino, in relazione alle altre province del Piemonte, mostra una certa varietà degli andamenti. In particolare, viene confermata la tendenza degli ultimi anni con un leggero aumento dei volumi delle compravendite. Mentre sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite, in quanto la flessione degli stessi prosegue ancora oggi, seppur con una più limitata contrazione (Agenzia del Territorio - ABI - Borsini immobiliari). Negli ultimi due anni - 2,30%. In particolare nel comune di Pessinetto l'andamento delle quotazioni ha subito una diminuzione superiore pari al - 6,8%.

Procedimenti di stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento. Procedendo <<[...]al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,[...]>>. Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, sviluppata attraverso procedimenti sintetici comparativi mono o pluri parametrici;
- metodologia indiretta, sviluppata attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso un'analisi e un'elaborazione di fattori e informazioni che attengono a entità economiche differenti rispetto alle finalità della ricerca.

Criterio di stima adottato.

In considerazione della natura dei beni pignorati, su descritta, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto alpino in cui sono ubicati e quanto descritto in modo migliore nei paragrafi che compongono la presente relazione ho proceduto a stimare gli immobili con l'applicazione del metodo diretto. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, adottato come criterio di stima quel sintetico comparativo monoparametrico (confronto diretto), maggiormente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona. Il quale presuppone un confronto sintetico, diretto e immediato tra parametri rappresentativi della capacità economica dei beni posti a confronto. In dipendenza di ciò la stima si basa su un'indagine di mercato immobiliare, che riguarda i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o un'altra misura della consistenza). Esso si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto e di una relazione per risolvere il problema di stima, per cui il procedimento di stima può essere reso come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile.

Stima.

In considerazione di quanto sino ad ora esposto e a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, ritengo congruo, nell'attribuire un valore ai beni pignorati considerare altresì, quanto segue:

- che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per metro quadro correnti nella zona B1/Centrale/Intero territorio comunale, degli immobili simili variano da 310 a 460 €/mq per le abitazioni;;
- che i valori unitari di mercato (vedi pubblicazioni di borsini immobiliari), per metro quadro correnti nella zona, degli immobili simili variano da 380 a 460 €/mq per le abitazioni;
- che il campione di indagine per le abitazioni simili proposte sul mercato poste nelle vicinanze è il seguente:

Descrizione	Anno	Impianto Riscaldamento	Superficie	Valore complessivo	Valore unitario	Regione
Bene Comparabile abitabile	1970	Centralizzato	55 mq	19.000 €	345 €	Via Biolai - Pessinetto
Bene Comparabile abitabile	1970	Assente Stufa a legna	60 mq	27.000 €	450 €	Pessinetto fuori - Pessinetto
Bene Comparabile abitabile	1970	Centralizzato	77 mq	29.500 €	380 €	Pessinetto fuori - Pessinetto
Media comparata		TOTALI	192 mq	75.500 €	393 €	
Bene oggetto di stima mediocre/ripristinare	ristr. 1987	Assente Stufa a legna	61 mq			Losa - Pessinetto

- che comparando i dati economici e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili che hanno formato i campioni di indagine sopra elencati con le porzioni immobiliari pignorate oggetto di stima, in relazione alle seguenti caratteristiche e condizioni, quali:

- il segmento di mercato, in cui si colloca l'edificio nel quale è ubicato il bene, che è di tipo economico in condizioni di conservazione mediocre abitabili;
- la mancanza di impianto termico, la necessità di intervento di manutenzione per ripristinarne la necessaria funzionalità ed efficienza;
- l'accesso e il recesso dalla via pubblica avviene attraverso la proprietà di terzi e non è stata riscontrata la possibilità di sosta e/o parcheggio di veicoli;
- l'alea che ne deriva dalla presenza di un solo contatore dell'acqua intestato a terzi, con l'eventuale necessità di realizzare un allacciamento autonomo;
- l'alea che ne deriva dalla concreta fattibilità o meno di regolarizzare urbanisticamente il bene;

attribuisco un valore unitario superficiale di **390 €/mq** - al bene oggetto di pignoramento e valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pessinetto (TO) - Via Losa n.2/A	61,05 mq	390,00 €/mq	€ 23.809,50	100,00%	€ 23.809,50
Valore di stima:					€ 23.809,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia di vizi occulti (Cfr. Quesito 7 del mandato)	10,00	%
	Valore di stima:	€ 23,809,50
	Deprezzamento:	- € 2.380,95
	Valore di stima deprezzato:	€ 21,428,55

Valore di stima a base d'asta valutato a corpo (arrotondato): € 21.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- l'accesso e il recesso dalla via pubblica avviene attraverso la proprietà di terzi (particella 326 dello stesso foglio 35); non è stata riscontrata la possibilità di sosta e/o parcheggio di veicoli sulla stessa; nella casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi, non si esclude la necessità di realizzare un allacciamento autonomo alla rete idrica con la richiesta di installazione di un contatore dedicato all'appartamento (Cfr. PATTI);
- esiste servitù passiva di passaggio attraverso il pre-ingresso coperto, gravato da servitù di passaggio per l'accesso agli immobili distinti in mappa al foglio 35 n. 595, 479/2 e 479/8 int. C (Cfr. SERVITU');
- non esiste impianto termico; esiste l'impianto idrosanitario, ma non è stato possibile accertare quale sia la rete di smaltimento delle acque reflue, né tantomeno l'allacciamento o meno alla rete idrica (Cfr. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE);
- sussistono limitazioni di natura urbanistica, area sottoposta a vincolo di fasce di rispetto fluviali, ferroviarie e di carattere geologico (Cfr. NORMATIVA URBANISTICA);
- **NON ESISTE REGOLARITA' EDILIZIA**, il bene pignorato presenta opere realizzate in difformità degli atti autorizzativi riscontrati, considerate variazioni essenziali, in quanto eseguite su fabbricato posto in area sottoposta a vincolo (Cfr. REGOLARITA' EDILIZIA);
- la casa è composta di numero sei (6) appartamenti e una autorimessa; non è stato riscontrato alcun regolamento di condominio; gli atti di provenienza citano che sono compresi nella vendita 155/1000 (centocinquantacinque millesimi) di comproprietà sulle parti dello stabile che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti; nella casa è presente un solo contatore dell'acqua intestato a terzi (Cfr. VINCOLI CONDOMINIALI).



CONCLUSIONI



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e trasmette la stessa alle parti e ai debitori ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c., tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

IVREA, li 21 novembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

