

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. R.G. 335/2022

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO



Custode Giudiziario: Avv. Fabio Arcuri

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone

Palermo, 04/02/2024



La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento e si suddivide nei seguenti capitoli:

1) Premessa e mandato *pag.2*

2) Svolgimento delle operazioni peritali *pag.3*

3) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato *pag.3*

4) Allegati *pag 31*

1) PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 26/04/2023 notificato mezzo pec il G.ES. Dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta Ing. Ornella Leone quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare nr 335/2022 promossa da [REDACTED], conferendo l'incarico meglio spiegato nel decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c., fissando, per la comparizione delle parti, udienza il 14/12/2023 ore 09.30. I beni oggetto della procedura esecutiva risultano così indicati nell'atto di pignoramento trascritto il giorno 28/09/2022 ai nn. 46148/36691:

1) *quota 1/3 del piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42*

2) *quota 1/3 della stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A)*

3) *quota di 1/3 del burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D)*

4) *piena proprietà dei lotti di terreno contraddistinti in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C) e 893 (ex p.lla 176/E)*

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico il giorno 26/04/2023

A seguito del pagamento dell'acconto, come previsto da decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente in data 28/05/2023 il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. eseguita di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Fabio Arcuri.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 19/07/2023 alle ore 10.00. L'esito del primo accesso è stato negativo ma è stato possibile accedere ai terreni in quanto di libero accesso. In tale occasione la sottoscritta procedeva al rilievo fotografico e identificava i beni oggetto di procedura esecutiva. Nuovo accesso veniva concordato e le parti avvisate per la data del 10/11/2023 alle ore 10 ed anche tale accesso aveva esito negativo. In seguito ad autorizzazione del Giudice Esecutivo veniva concordato nuovo sopralluogo per data 12/12/2023 alle ore 10 con e in tale occasione, alla presenza delle forze dell'ordine, avveniva l'immissione in possesso.

Durante le fasi di rilievo dei luoghi non è stato possibile entrare all'interno del piccolo fabbricato rurale diruto per la presenza di materiali al suo interno che ne impedivano l'accesso. Per tale ragione in data 08/01/2024 la scrivente, così come disposto dal Giudice, procedeva al deposito della relazione sullo stato dei luoghi e presentava computo metrico estimativo per stimare i costi dell'intervento di sgombero di tali materiali.

Ai fini del controllo della regolarità edilizia e urbanistica la scrivente faceva richiesta al Comune di Palermo per accedere agli atti con esito negativo poiché nulla veniva rinvenuto; parallelamente venivano richiesti e ottenuti il Certificato di Destinazione Urbanistica, ed infine venivano ricercati e analizzati gli immobili comparabili utili ai fini del processo di valutazione di stima.

In data 15/11/2023 il Giudice dell'esecuzione concedeva alla scrivente CTU proroga al deposito della relazione di stima, lette le motivazioni, rinviava e fissava la già fissata udienza dal giorno 07/03/2024 alle ore 9,45.

3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

- 10) Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali:

Diritto di proprietà per quota di 1/3 [REDACTED]

1) *del piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42*

2) *della stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A)*

3) *del burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D)*

e per quota di 1/1 [REDACTED]

4) *del lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C)*

5) *del lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E)*

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato esito positivo dopo avere ricostruito la storia catastale.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento reca l'indicazione dei beni secondo identificativi catastali coerenti a quelli reali riscontrati alla data del pignoramento. La titolarità dell'esecutato dei beni oggi identificati è tale in forza del fatto che il debitore esecutato abbia accettato tacitamente l'eredità [REDACTED]

[REDACTED]. Tale accettazione tacita dell'eredità è trascritta in data 22/12/2022 ai nn 62083/49657 per Ordinanza del Tribunale di Palermo, Sezione Seconda Civile, del 06/12/2022, iscrizione al R.G. 9257/2022. In ordine a tale verifica dalle risultanze catastali si evince che sono intestatari del bene ditte diverse e quindi tale situazione deve essere rettificata a favore del debitore esecutato per la quota di 1/3 in virtù dell'atto di donazione del 19.10.1993 (Rep- n. 84665) Notaio Francesco Chiazzese e successiva accettazione tacita dell'eredità e in favore del creditore procedente per la quota complessiva di 2/3 [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita

del 26.11.1996 (Rep.19853) in notaio Anna Maria Siciliano e dell'atto di donazione contro ██████████ del 11/11/1993 in Notaio Chiazzese F.sco .

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato esito positivo dopo avere ricostruito la storia catastale.

Beni oggetto del pignoramento:

1) piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42

2) stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A)

3) burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D)

4) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C)

5) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E)

In ordine alla verifica della identificazione dei beni pignorati, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo.

Il fabbricato rurale risulta censito al catasto terreni come "fabbricato diruto": ha perso quindi le caratteristiche di altezza e volume e la copertura intera. In ragione di tale stato di fatto è escluso dall'obbligo di passaggio al catasto fabbricati così come previsto ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 che ne prevedeva il censimento al Catasto fabbricati.

Gli immobili che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del Decreto del Ministero delle finanze 2 gennaio 1998, n° 28 sono quelli in stato di collabenza che quindi non producono rendita.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA: LOTTO UNICO

La sottoscritta prosegue le operazioni di stima dei beni rinvenuti e identificati e procede alla formazione di un unico lotto per la vendita seguendo il criterio di garantire la maggiore appetibilità. Tale unico lotto è composto dai beni prima identificati e di cui si procede a fornire descrizione completa e confini certi.

A tali beni immobili si arriva percorrendo la Via B.C. 23, svoltando a destra provenendo dal Corso dei Mille all'altezza in cui la citata via si modifica il nome in Via Messina Montagne. Percorrendo la strada, in ordine, si perviene al piccolo fabbricato rurale in Vicolo Balate SNC al cui fianco è presente una stradella con cancello in ferro. A piedi, dopo pochi passi e svoltando a sinistra si percorrono dapprima la part.lla 176 che incrocia al suo termine la part.lla 892 che si presenta come una piccola stradella che fiancheggia la intera particella 893e nella quale, svoltando a sinistra , si perviene alla par.lla 891.

Lotto Unico composto da :

- 1) *piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42, reddito 0 €. Il bene confina a Sud con fabbricato rurale par.lla 1272 , a Nord con particella 851, a ovest con stradella e ad Est con par.lla 854.*
- 2) *stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A), Reddito Dominicale € 8,08 e Agrario € 3.04 classificato come limoneto, di superficie pari a 184 mq. Il bene confina a Sud con par.lla 890, a Est con par.lla 892 , a Ovest con stradella*
- 3) *burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D), Reddito Dominicale € 5 e Agrario € 1.88 classificato come limoneto, di superficie pari a 114 mq. Il bene confina a Nord con par.lla 193, A Sud con par.lla 1049 , A est con part.lla 893.*
- 4) *lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C) Reddito Dominicale € 5,05 e Agrario € 1.90 classificato come limoneto, di superficie pari a 115 mq. Il bene confina a Nord con par.lla 193, A sud con part 175, A ovest con par.lla 329 e a Est con par.lla 892.*
- 5) *lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E) Reddito Dominicale € 120,28 e Agrario € 45,28 classificato come limoneto, di superficie pari a 2740 mq. Il bene confina a Sud con par.lla 1049 , a Est con par.lla 894, A Ovest con par.lla 892*

Tali dati coincidono con gli attuali dati di identificazione catastale e si riferiscono ai beni riportati nell'atto di pignoramento del capitolo PREMESSA E MANDATO.



Estratto di mappa Fonte Agenzia del Territorio e Foto Aerea Fonte Google Maps



QUESITO N.2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

– **Descrizione della zona:**

I beni sottoposti a procedura esecutiva si trovano ubicati nel territorio del Comune di Palermo quasi al confine con Villabate, piccolo comune limitrofo al capoluogo. La zona è extraurbana e comprende le aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato. Oltre terreni agricoli sono presenti insediamenti residenziali sparsi. Percorrendo la via Messina Montagne e svoltando sinistra, all'altezza del numero civico 1425 c, si percorre la via B.C.23 quindi si procede su Via Giardini della Favara e si perviene al piccolo fabbricato diruto sito in Vicolo Balate SNC e a seguire ai lotti di terreno.

Appartengono al lotto unico:

- 1) *piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42*
- 2) *stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A)*
- 3) *burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D)*
- 4) *lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C)*
- 5) *lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E)*

– **Descrizione dei beni pignorati:**

- 1) *Piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42.*

Il fabbricato rurale si presenta in evidente stato di abbandono ed è privo di copertura. L'accesso è sito su spiazzo antistante il portone di ingresso sito sul prospetto principale: tale spazio è identificato nel foglio di mappa 109 par.lla 851, non oggetto di procedura esecutiva e che, dalle risultanze catastali, è intestato a diverse ditte con quote di possesso. Nei fatti lo spazio antistante sembra un atrio e la particella 851 è confinata con un cancello doppia anta in ferro che consente l'accesso carrabile e pedonale alla proprietà identificata con particella 854 anche essa non oggetto di procedura. Allo stato attuale si segnala che, sulla base delle informazioni rinvenute, l'accesso al fabbricato può avvenire attraverso proprietà aliena alla procedura sebbene da ricerche effettuate si conclude che deve essere istituita la comproprietà dell'atrio antistante così come indicato nei documenti allegati all'elaborato peritale.

E' poi presente una apertura pedonale sul lato Est e una finestra sul lato Ovest. Alla data del sopralluogo non è possibile accedere all'interno fisicamente per la presenza di materiali che impediscono l'apertura della porta principale e quindi l'ingresso.



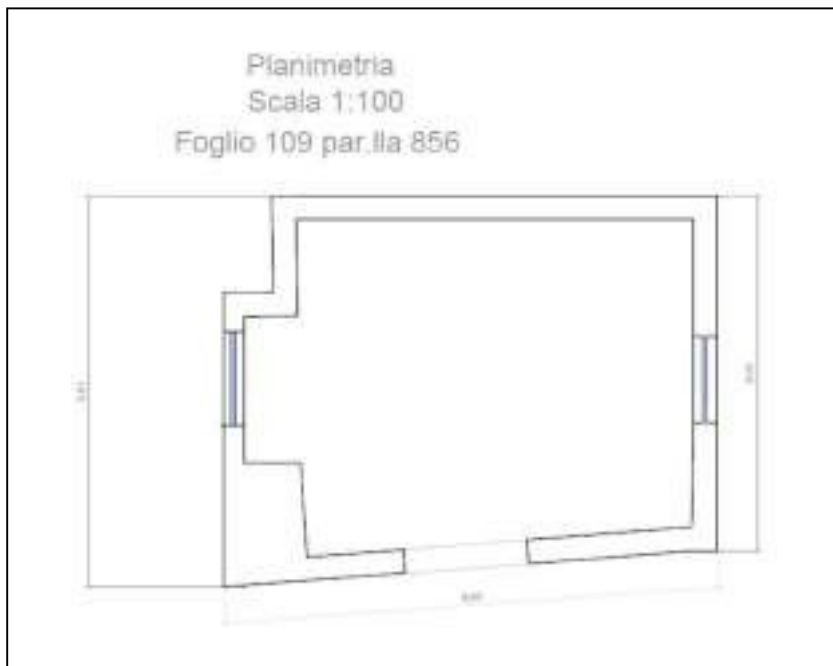
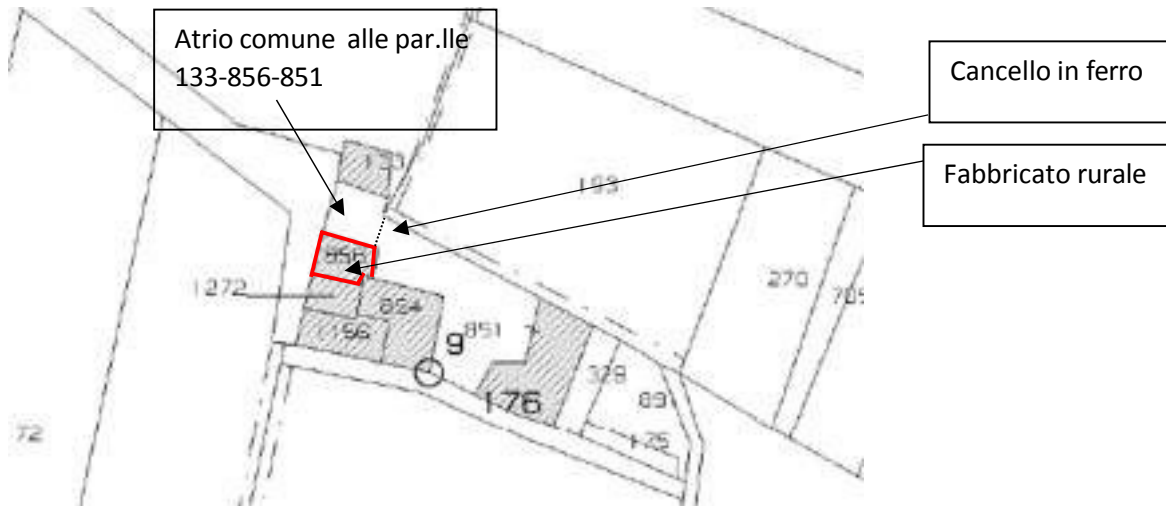
Figura 1: Fabbricato rurale prospetto principale e accesso laterale con cancello

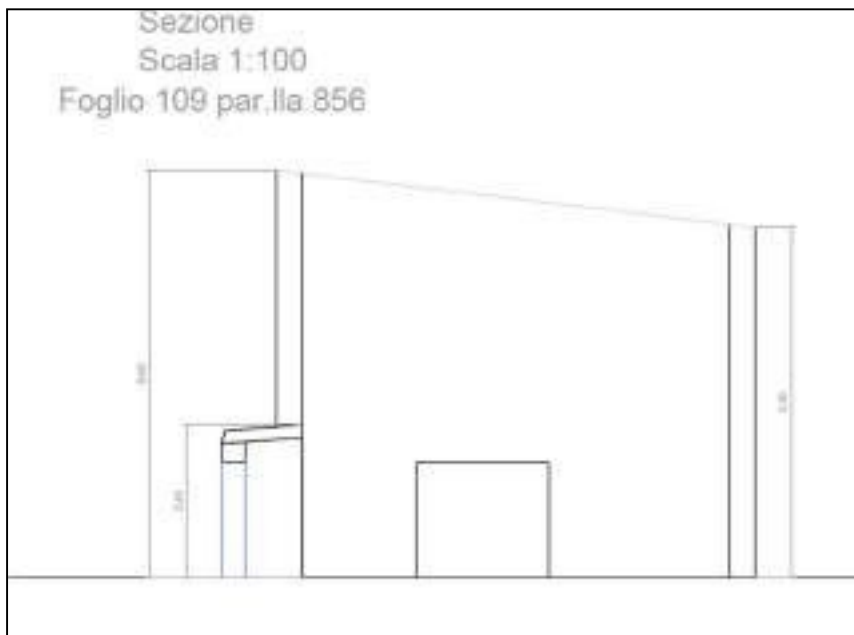


Figura 2: Prospetto laterale con evidenza della porzione di fabbricato oggetto di stima

Esternamente il fabbricato rurale si presenta come un corpo fabbrica unico; in realtà esso è diviso da altrui proprietà da un muro interno che, al momento del sopralluogo, è presente sebbene ammalorato e privo di manutenzione a causa dei fenomeni meteorici che agiscono su di esso. Tale muro di separazione è con evidenza indicato nella fotografia prima inserita. Esternamente la muratura in tufo, mista a pietrame calcareo, priva di intonaci esterni, si presenta quasi del tutto integra, con presenza di alcune lesioni sull'arco che costituisce l'architrave del portone d'ingresso e negli spigoli, uno dei quali confina con la part. 1272, ex part.lla 852 di mq 32, di proprietà del creditore precedente. E' composto da un unico ambiente di forma irregolare, privo di

tetto, della superficie catastale di mq. 42 e di un piccolo locale laterale, posto a sinistra entrando nel vano, ancora provvisto di tetto ad un unico spiovente, con tegole marsigliesi, che lasciano un' altezza alla gronda di mt. 2.10. Il tetto originario era a falda unica inclinata da Est ad Ovest (tranne quello del piccolo locale laterale) risulta totalmente crollato e tutto il materiale di risulta (travi in legno, tavole e tegole) è ancora all'interno del vano, per cui al momento risulta difficoltoso e pericoloso entrarvi. Causa di tale circostanza non è stato possibile visionare con dettaglio l'interno del fabbricato e non si conosce la tipologia di pavimentazione interna.





La superficie interna calpestabile netta risulta di mq 39 e quella commerciale lorda di mq 49 .

L'altezza rilevata nel punto più colmo è di metri 6.40 e nel punto di gronda di metri 5.50 rilevando le mura perimetrali ancora presenti. Il rilievo è stato eseguito, per impossibilità di accesso al volume, dall'esterno.

Non sono presenti allacci idrici, elettrici, fognari e di altro tipo per cui si ritiene che esso fosse utilizzato come magazzino rurale, a servizio dei terreni agricoli, per la conservazione di attrezzature e materiali agricoli.

Si pone evidenza che l'atto di divisione di provenienza delle attuali particelle indicava "*la comproprietà dell'atrio antistante scoperto e della casetta del forno*" Di ciò è fatta menzione nella nota di trascrizione allegata all'atto di compravendita in Notaio A.M. Siciliano Registro generale n. 42018 Registro particolare n. 32846 e nella nota di trascrizione del 12/02/2021 ai nn 9114/5980 allegata all'atto di compravendita del bene par.lla 854. Tale atrio è da intendersi quindi come pertinenza comune e deve essere inserita come parte integrante della vendita. La casetta del forno ad oggi non viene identificata e si presume essere la porzione di fabbricato sulla sinistra avente ancora copertura integra ma tale circostanza deve essere verificata non appena possibile accedere all'interno del fabbricato in seguito a rimozione dei materiali ingombranti di cui elaborata stima forfettaria dalla scrivente, dietro richiesta del Giudice. Di tale atrio comune non è fatta rappresentazione nel mappale terreni.



Figura 3: Elementi fotografici di dettaglio del fabbricato rurale diruto con evidenza della assenza di copertura

2) *stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A)*



Figura 4

Tale particella, di estensione catastale 1 ara e 84 centiare ovvero pari a 184 mq , identificata come limoneto , ma nei fatti stradella incolta, consente il cammino pedonale e carrabile per raggiungere le particelle 891, 892 e 893 facenti parte del lotto. Tale particella consente anche il passaggio alla particella 329 e alla particella 175 non oggetto di procedura esecutiva.

3) *burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D)*

Tale particella, di estensione catastale 1 ara e 14 centiare ovvero pari a 114 mq , identificata come limoneto , ma nei fatti stradella incolta, consente il cammino pedonale per raggiungere le particelle 891 e 893 facenti parte del lotto. Viene identificato come terreno e si intravede un percorso pedonale tra gli alberi che la delinea . Tale particella consente anche il passaggio alle particella 329 e alla particella 175 non oggetto di procedura esecutiva.





Figura 5

4) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C)

Tale particella, di estensione catastale 1 ara e 15 centiare ovvero pari a 115 mq , identificata come limoneto , Viene identificato come terreno e si identifica poiché esso si trova a quota più bassa rispetto la particella 175 , non oggetto di stima , che la precede e che costeggia la stradella da cui si proviene.



Figura 6

5) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E)

Tale particella, di estensione catastale 27 ara e 40 centiare ovvero pari a 2740 mq , identificata come limoneto e coltivata ad agrumeto. Il terreno sembra curato e si denota una cura e manutenzione degli alberi presenti.

Tale terreno è un fondo intercluso e non gode di accesso se non da fondi limitrofi.



Figura 7

I confini del lotto sono segnati da massi e da canali irrigui che ne consentono il rilievo.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per il fabbricato rurale il parametro di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per tale ragione la superficie commerciale del fabbricato rurale complessiva è pari a 49 mq e tale valore sarà utilizzato al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Per i terreni la superficie è pari a 184 mq + 114 mq + 115 mq + 2740 mq per un **totale complessivo di 3153 mq** ovvero 31 are e 53 centiare.

Il fabbricato rurale è **sprovvisto di certificato di prestazione energetica e non ne necessita.**

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.

In data 23/11/2022 il fabbricato viene dichiarato diruto per rettifica d'ufficio con ausilio del s.i.t.

Tale fabbricato rurale è al servizio del fondo Pastore, in contrada Ciaculli e originariamente censito al catasto terreni e non al catasto fabbricati privo quindi di rendita. In seguito al frazionamento una porzione del fabbricato rurale viene censito al CF di Palermo al foglio 109 par.lla 1272; la restante porzione, oggetto di valutazione estimativa, poiché privo di rendita in quanto diruto, risulta ancora censito al Catasto terreni.

Originariamente il Fondo Pastore era censito al foglio 109 part.lla 176 e successivamente per divisione in successione con atto notarile viene frazionato e diviso nelle part.lle 176/a, 176/b,176/c,176/d,176/e e 176/f poi divenute rispettivamente 176, 890, 891,892,893,894 .

Parte del fabbricato rurale originariamente di 110 mq viene annesso alla part.lla 1053, oggi soppressa e divenuta par.lla 854.

Il bene nr 2 oggetto di stima risulta così identificato al catasto terreni del Comune di Palermo.

Il bene nr 3 oggetto di stima risulta così identificato al catasto terreni del Comune di Palermo

Il bene nr 4 oggetto di stima risulta così identificato al catasto terreni del Comune di Palermo

Il bene nr 5 oggetto di stima risulta così identificato al catasto terreni del Comune di Palermo

pag. 19



QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO UNICO costituito da :

- quota di 1/3 di piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42, sito in Palermo in Vicolo Balate snc piano T, diruto. Il bene confina a Sud con fabbricato rurale par.lla 1272 , a Nord con particella 851, a ovest con stradella Vicolo Balate SNC e ad Est con par.lla 854 e 851 con annessa pertinenza dell'atrio comune ;
- quota 1/3 della stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A) sito in Palermo. Il bene confina a Sud con par.lla 890, a Est con par.lla 892 , a Ovest con stradella;
- quota di 1/3 del burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D) sito in Palermo . Il bene confina a Nord con par.lla 193, A Sud con par.lla 1049 , A est con part.lla 893;
- quota di 1/1 del lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C) sito in Palermo. Il bene confina a Nord con par.lla 193, A sud con part 175, A ovest con par.lla 329 e a Est con par.lla 892;
- quota di 1/1 del lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E) sito in Palermo. Il bene confina a Sud con par.lla 1049 , a Est con par.lla 894, A Ovest con par.lla 892 .

Tutti i beni ricadono in zona omogena E1 e in particolare il fabbricato rurale è classificato “netto storico”. I terreni sono conformi e legittimi in virtù dell'atto di divisione frazionamento terreni e il piccolo fabbricato in virtù della epoca di costruzione in cui non era necessario acquisire titoli edilizi per la legittimità edilizia.

PREZZO BASE euro 31.500 €

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

- 1) *piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 di mq 42*

Dalle risultanze catastali emerge che gli intestatari del bene e i diritti rispettivi sono difformi dai diritti reali: la particella 856 non risulta intestata al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/3 di intera proprietà mentre per la quota di 2/3 risultano proprietari [REDACTED] in virtù rispettivamente della accettazione tacita dell'eredità della defunta madre [REDACTED] ,

dell'atto di donazione contro [REDACTED] in Notaio Chiazzese F.sco e dell'atto di compravendita contro [REDACTED] in notaio Anna Maria Siciliano del 26/11/1996 . Tale circostanza è nota anche in virtù del procedimento civile RG 9257/2022 al termine del quale viene ordinata dal Giudice la trascrizione della accettazione tacita dell'eredità.

Il piccolo fabbricato rurale è pervenuto al debitore esecutato per accettazione tacita dell'eredità per asse ereditario per la quota di 1/3. Dalla lettura e visione degli atti di donazione il bene non viene catastalmente indicato ma viene citato e descritto.

Ricostruendo i passaggi catastali la proprietà deve essere volturata in favore del debitore esecutato per la quota di 1/3, per la quota di 1/3 è di [REDACTED] e per la quota di 1/3 di [REDACTED]. Tale bene perviene al debitore esecutato per successione della madre defunta [REDACTED] e, con ordinanza del Tribunale di Palermo II sez Civile, viene accertata la accettazione tacita dell'eredità, trascritta ai nn 62083/49657 in data 22/12/2022 . (cfr. *“di ritenere e dichiarare avvenuta l'accettazione tacita da parte di [REDACTED] dell'eredità relitta dalla di lei madre [REDACTED] avente ad oggetto: la proprietà, in ragione di un terzo indiviso, del piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico pastore sito in Palermo – Fondo Pastore, contraddistinto in Catasto al foglio 109, p.lla 856, di mq. 42; la proprietà, in ragione di un terzo indiviso, della stradella contraddistinta in Catasto di Palermo al foglio 109, p.lla 176 (ex p.lla 176/A); la proprietà, in ragione di un terzo indiviso, del c.d. “burrone” contraddistinto al Catasto di Palermo al foglio 109, p.lla 892 (ex p.lla 176/D); la piena proprietà dei lotti di terreno contraddistinti al Catasto di Palermo al foglio 109, p.lle 891 (ex p.lla 176/C) e 893 (ex p.lla 176/E) ”*).

L'immobile deriva da frazionamento del 31/12/1996 pratica n. 100221 in atti dal 05/03/2001 tf 8470/96 (n. 8470.1/1996) giusto atto di divisione rogato in Notaio Michele Margiotta in data 24/02/1965 trascritto ai numeri 31917/21330 per frazionamento terreni come da allegato all'atto di divisione.

Tali passaggi sono stati verificati dalla scrivente effettuando le opportune ispezioni ipotecarie e verificando la rispondenza con i dati riportati nelle visure storiche e certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

I beni pignorati corrispondono al bene oggetto di passaggio di proprietà.

I beni di seguito identificati risultano intestati per la quota di 1/3 di intera proprietà [REDACTED] e per la quota di 2/3 risultano proprietari [REDACTED], in virtù rispettivamente della accettazione tacita dell'eredità [REDACTED], dell'atto di donazione contro [REDACTED] in Notaio Chiazzese F.sco e dell'atto di compravendita contro [REDACTED] in notaio Anna Maria Siciliano del 26/11/1996:

2) quota 1/3 della stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A)

3) quota di 1/3 del burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D)

I beni di seguito identificati risultano intestati per la quota di 1/1 di intera proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

4) del lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C)

5) del lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E)

QUESITO N.6: - *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

Le particelle nn. 892 - 893 - 891 - 176 del foglio di mappa n. 109 ricadono in Zona territoriale omogenea E1 (artt.16-17-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.); la particella n. 856 del foglio di mappa n. 109 ricade in Zona territoriale omogenea E1 (artt.16-17-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.) e sulla stessa insiste un manufatto classificato "Netto Storico" (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.) con tipologia edilizia, secondo la Scheda Norma, di "ville, bagli, casene, masserie, palazzi" (artt. 19-9-10-7-8-25); Le particelle nn. 892 - 893 - 891 - 176 - 856 del foglio di mappa n. 109 ricadono all'interno di Parchi urbani (artt.23-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.); Le particelle nn. 856 - 176, la maggior parte della particella n. 891 e minima parte delle particelle nn. 893 - 892 del foglio di mappa n. 109 ricadono all'interno della fascia di rispetto cimiteriale - L. 983 del 17/10/1957 art. 1; le particelle n. 856 - 176, la maggior parte della particella n. 891 e minima parte delle particelle nn. 893 - 892 del foglio di mappa n. 109 ricadono all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.); le particelle n. 856 - 176, la maggior parte della particella n. 891 e minima parte della particella n. 893 - 892 del foglio di mappa n. 109 ricadono all'interno del "Sito di attenzione" secondo il II aggiornamento del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico del Fiume Eluterio e dell'Area territoriale tra il bacino del Fiume Eluterio e il Bacino del Fiume Oreto" di cui al D.P. 180/2014.

I beni sotto il profilo edilizio e urbanistico risultano conformi; per quanto riguarda il fabbricato rurale non esiste presso gli Uffici tecnici alcun documento comprovante la sua legittimità poiché il bene è antecedente al 1942 e non ha subito modifiche per il quale sarebbe stato necessario acquisire titolo edilizio. Per gli immobili esistenti in zona E sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come previsto dalla scheda norma P3b "interventi su Immobili classificati come Netto Storico". Come previsto all'art 10 comma 5 "L'intervento di ripristino deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario".



Estratto di mappa PRG tavola P2a-5017



classificazione “Baglio “

estratto da tavola di prg Netto Storico 5017

In seguito alla eventuale lavorazione di recupero del bene che oggi è diruto si rammenta che dovrà essere eseguita la variazione da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati così come previsto ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 che ne prevedeva il censimento al Catasto fabbricati.

Ad oggi non costituisce oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del Decreto del Ministero delle finanze 2 gennaio 1998, n° 28 poichè in stato di collabenza e quindi non produttore di rendita.

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

I beni pignorati risultano liberi da persone.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

• **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge 302/1998 sull'immobile gravano le seguenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto ai nn 46148/36691 [REDACTED] [REDACTED] in virtù del titolo esecutivo notificato Ordinanza del Tribunale di Palermo RG 13579/2021 per la somma di € 8.530,87 oltre iva e spese tecniche e di € 7.707,77 oltre spese.
- Si rileva un **ATTO DI INTERVENTO IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE** da parte di [REDACTED] quale Suo procuratore speciale. Il titolo esecutivo posseduto è Decreto Ingiuntivo n. 540/1990 emesso, ad istanza dell'allora [REDACTED], dal Tribunale di Palermo il 21/02/1990 con iscritta ipoteca giudiziale in data 23/02/1990 ai nn. 8129/1051, rinnovata giusta iscrizione in rinnovazione del 16/02/2010 ai nn. 9875/2368. L'istante rappresentato [REDACTED] chiede di partecipare alla distribuzione di voler intervenire, per come in effetti interviene, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED] e chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] per la complessiva somma DI € 20.742,59 per capitale e di € 330.53 per spese e competenze, oltre spese legali e interessi maturati. Tale ipoteca per decreto ingiuntivo insiste sulle particelle 891 (ex 176/c) , 176 (ex 176/a) ,892 (ex 176/d) così come nota di iscrizione n 9875/ 2368 del 16/02/2010.
- Si rileva un **ATTO DI INTERVENTO IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE** da parte di [REDACTED], in forza dell'Ordinanza emessa dal Tribunale di Palermo nel procedimento sommario di ricognizione iscritto al R.G. 9257/2022 nella persona del Giudice Cristina Denaro+ in data 06/12/2022 e interviene per € 3.680,63 oltre spese di registrazione dell'ordinanza e oltre interessi legali e competenze professionali.

• **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Si pone evidenza che l'atto di divisione di provenienza delle attuali particelle indicava che sarebbe stata istituita la servitù di passaggio sulla particella 893 lungo il confine per consentire il passaggio alla particella 894, non oggetto di procedura esecutiva e ad altrui ditte appartenente e che si rinviene essere fondo intercluso. La servitù di passaggio attiva è istituita sulla particella 854 da esercitarsi lungo il confine segnato dal canale di irrigazione

dell'acqua. Di ciò è fatta menzione nella nota di trascrizione allegata all'atto di compravendita in Notaio A.M. Siciliano Registro generale n. 42018 Registro particolare n. 32846 (in particolare viene data anche comproprietà dell'atrio antistante scoperto del casamento rurale e della "casetta del forno") e nella nota di trascrizione del 12/02/2021 ai nn 9114/5980 allegata all'atto di compravendita del bene par.lla 854. Tale atrio è da intendersi porzione della particella 851 ,estranea alla procedura esecutiva, e deve essere identificato in mappa poichè non ne è fatta rappresentazione. La casetta del forno ad oggi non viene rinvenuta. A carico dell'acquirente rimane il vincolo di servitù di passaggio e la identificazione al catasto terreni della particella di comproprietà identificata nell'atrio comune alle particelle 851 e 133 antistanti l'ingresso del fabbricato.

Quindi a carico dell'acquirente rimane il vincolo di servitù di passaggio e la registrazione della eventuale comproprietà dell'atrio comune alle particelle 851 e 133 antistanti l'ingresso del fabbricato con relativo frazionamento e identificazione al catasto terreni della particella comune.

Rimangono sulle particelle e quindi trasferite all'acquirente le seguenti e già costituite servitù :

- **COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA di acquedotto dal 23.04.2002** a DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA RAMO AGRICOLTURA E FORESTE registrata in data 05/05/2022 ai nn. 17290/13439 su particella 176

- **COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA di acquedotto dal 23.04.2002** a DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA RAMO AGRICOLTURA E FORESTE registrata in data 08/05/2022 ai nn. 17289/13439 su particella 893

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

I beni pignorati, non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10 -Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;

Non sono stati rilevati oneri e pesi del tipo censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non si segnalano spese.

Si segnala la pendenza di procedura giudiziaria attualmente in corso i cui esiti non sono noti e per il quale è stato nominato un CTU per la verifica del canale di irrigazione che ha preso visione dei luoghi in presenza del custode giudiziario nominato all'uopo.

QUESITO N.12- Procedere alla valutazione dei beni;

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato sui principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli IVSC, standard internazionali e europei fissati. Il valore di mercato secondo tali standard è definito “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza nessuna costrizione”.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.

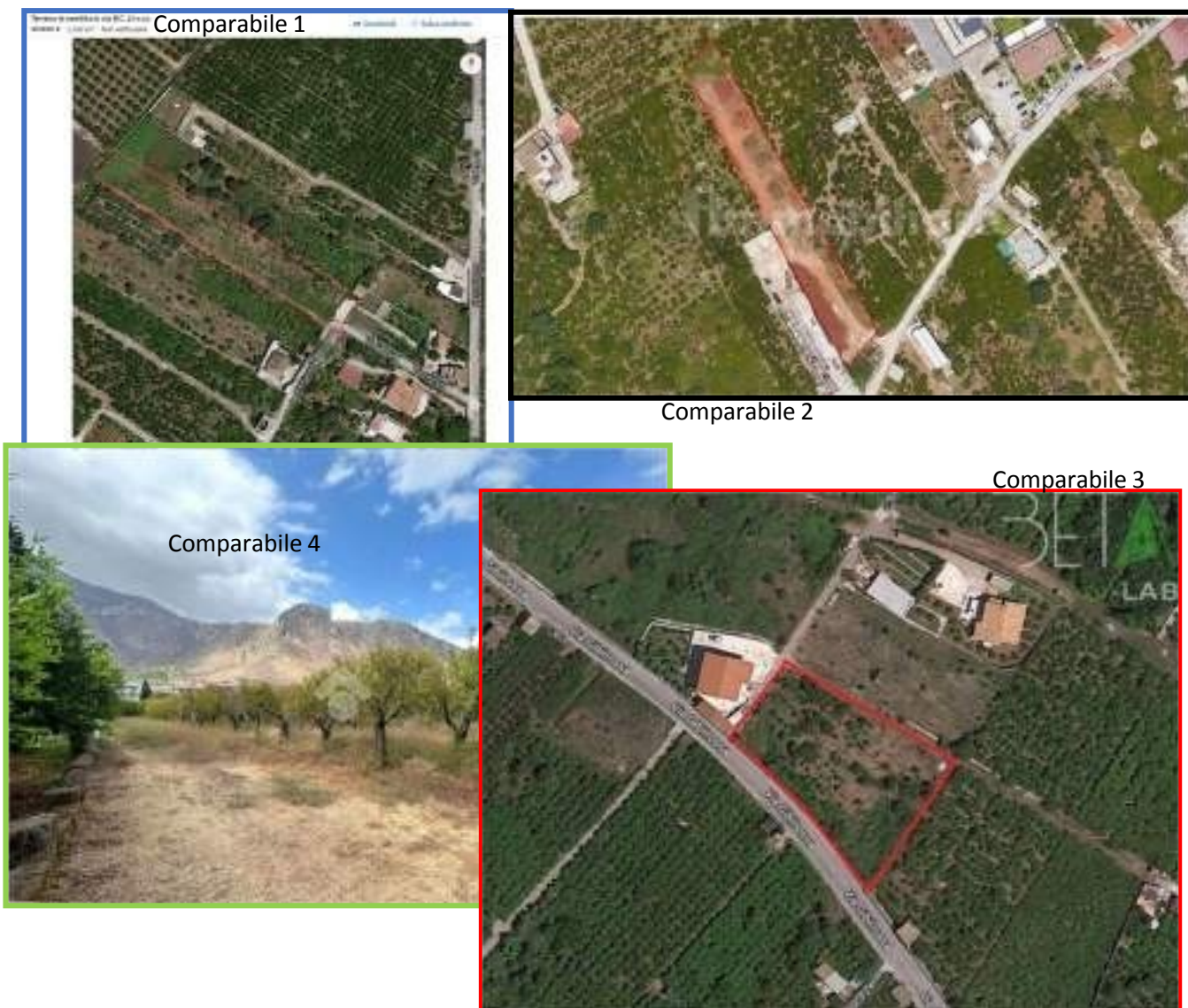
Criteri di valutazione:

- **Stima sintetica per comparazione:** Dopo avere eseguito la ricerca di compravendite recenti e certe non sono stati rinvenuti dati utilizzabili ai fini della comparazione; per tale ragione la stima è stata eseguita consultando fonti indirette ricavate da pubblicazioni di Agenzia Immobiliare e riferite ad annunci di recente inserimento per terreni agricoli, non edificabili nella zona censuaria R1 Extraurbana Sud Est a destinazione agricola del Comune di PALERMO – limitrofa zona Ciaculli Per la stima del piccolo fabbricato rurale si prende a riferimento il valore di un magazzino per il valore di mercato così rinvenuto

Tipologia	Stato costruttivo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (Lq)
Magazzino	Intero	210	300	1,8	2,0
Terreno	Intero	820	400	4	3,2

Comparabile	Dimensione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo al mq	Prezzo presunto dopo trattativa (-10%)
Comparabile 1	2.300 mq	49.000 €	21.30 €	19,17 €
Comparabile 2	2.374 mq	20.000 €	8,42 €	7,58 €
Comparabile 3	2.400 mq	57.000 €	23,75€	21,37 €
Comparabile 4	1.650 mq	35.000€	21,21 €	19,09 €

La media del valore presunto in libero mercato è di 16,80 €/mq ma si ritiene necessario applicare il coefficiente correttivo poiché sebbene per zona, tipologia di coltivazione e per destinazione si ritengono equivalenti, tale non è per quadratura e per vicinanza e collegamento con pubblica via. Tale coefficiente di riduzione è del 20 % e determina quindi il valore di € 13,44 €/mq



La scrivente applica una decurtazione del 5% sulle particelle 176 e 893 gravate da servitù demaniale non apparente e una decurtazione del 15 % sulla particella 893 che risulta fondo intercluso e del 5% per la formale istituzione di servitù di passaggio per la particella 894.

Decurtando il valore di mercato del 5 % al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) si perviene quindi al valore di :

- stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A) di estensione pari a mq 184 = $13,44 \text{ €} * 184 \text{ mq} = 2.472,96 \text{ €} - 5\% = 2.349,31 \text{ €} - 5\% = \underline{2.231,84 \text{ €}}$
- burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D) di estensione pari a 114 mq = $13,44 \text{ €} * 114 \text{ mq} = 1.532,16 \text{ €} - 5\% = \underline{1.455,55 \text{ €}}$
- lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C) di estensione pari a 115 mq = $13,44 \text{ €} * 115 \text{ mq} = 1.545,60 \text{ €} - 5\% = \underline{1.468,32 \text{ €}}$
- Quota di 1/1 lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E) di estensione pari a 2740 mq = $13,44 \text{ €} * 2740 \text{ mq} = 36.825,60 - 20\% = 19.460,48 \text{ €} - 5\% = \underline{27.987,45 \text{ €}}$

Per quanto riguarda la stima del fabbricato rurale si utilizza il metodo del valore di trasformazione, ovvero il valore che il bene avrebbe in seguito alla sua trasformazione, in questo caso in seguito a intervento di recupero edilizio oppure in caso di demolizione totale e successivo utilizzo dell'area a terreno agricolo.

Si considera il valore di mercato massimo di un magazzino/fienile categoria C/2 in stessa zona censuaria, ovvero $350 \text{ €/mq} * 49 \text{ mq} = 17.050 \text{ €}$. Il valore viene deciso sulla base della categoria del bene futuro e considerando il suo valore storico. A tale valore si decurtano le opere di costruzione per il ripristino fisiologico del bene e quindi la scelta operata è quella della determinazione scegliendo la maggiore convenienza tra valore di trasformazione per ricostruzione o valore a sito e cementi in seguito a totale demolizione. Dopo avere redatto il computo metrico estimativo delle opere necessarie la demolizione è stimata avere un costo di 15.600€ oltre iva mentre il ripristino funzionale minimo necessario per la fruibilità si quantifica di 9.933,86 oltre iva in misura agevolata pari complessivamente a 10.927€. Si decide quindi di considerare conveniente la trasformazione per ripristino.

Considerando che il valore del bene in condizioni buone sia di € 17.150 e sottraendo a tale importo il costo di costruzione minimo sufficiente a garantire la agibilità del bene di € 10.923 € si perviene al valore di 6.123 € , ovvero pari al valore di trasformazione del bene alle condizioni di agibilità. Ulteriori opere potrebbero essere necessarie in fase di recupero edilizio e non sono al momento quantificabili ma da determinare in fase progettuale dal tecnico incaricato per cui si stima la parcella professionale di € 3500 per il deposito dei calcoli strutturali al genio civile e la direzione dei lavori, gli eventuali pareri necessari presso gli enti preposti e il successivo accatastamento al catasto fabbricati.

Sottraendo ulteriore importo la scrivente determina il valore di trasformazione del fabbricato rurale in € 2623.

Sottraendo un ulteriore 5% al valore di mercato determinato per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto al libero mercato si perviene al valore di € 2490€

Riassumendo e arrotondando gli importi la scrivente perviene al valore di stima del lotto unico così composto:

- 1) piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 **prezzo di vendita dell'intero € 2.490**
- 2) stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A) di estensione pari a mq 184 , **prezzo di vendita dell'intero € 2.230**
- 3) burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D) di estensione pari a 114 mq , **prezzo di vendita dell'intero € 1.450**
- 4) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C) di estensione pari a 115 mq, **prezzo di vendita dell'intero € 1.460**
- 5) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E) di estensione pari a 2740 mq , **prezzo di vendita dell'intero € 27.980**

Valore del lotto stimato complessivo al netto dei costi di regolarizzazione e spese della quota intera = 2490 € + 2.230 € + 1.450 € + 1.460 € + 27.980 € = 35.640 €

QUESITO N.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni descritti e appartenenti al Lotto verranno venduti per la quota di 1/3 di :

- 1) piccolo fabbricato rurale di un solo vano facente parte del casamento colonico Pastore sito in Palermo-Fondo Pastore, contraddistinto al catasto al foglio 109 particella 856 **prezzo di vendita della quota € 830**
- 2) stradella contraddistinta in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla.176 (ex p.lla 176/A) di estensione pari a mq 184 , **prezzo di vendita della quota € 743**
- 3) burrone contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 p.lla 892 (ex p.lla 176/D) di estensione pari a 114 mq , **prezzo di vendita della quota € 483**

e per la quota di 1/1 di :

- 4) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 891 (ex p.lla 176/C) di estensione pari a 115 mq, **prezzo di vendita dell'intero € 1.460**
- 5) lotto di terreno contraddistinto in catasto di Palermo al foglio 109 particelle 893 (ex p.lla 176/E) di estensione pari a 2740 mq , **prezzo di vendita dell'intero € 27.980**

Valore del lotto stimato complessivo al netto dei costi di regolarizzazione e spese per la quota = 830 € + 743 € + 483 € + 1.460 € + 27.980 € = 31.496 € arrotondati a € 31.500 (leggasi trentunomilacinquecentoeuro) che si propone come il prezzo a base di asta di lotto unico.

Non si ritiene conveniente dividere i beni facenti parte del lotto in porzioni di valore similare se non con la costituzione di diritti di servitù tra le parti.

Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto in ogni sua parte, e dopo aver inviato copia del presente elaborato alle parti, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ing. Ornella Leone

Palermo, 04/02/2023



n 8413 sez. A Albo dell'Ordine Degli Ingegneri di Palermo

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: ornella.leone@ordineingpa.it - mail: ing.ornellaleone@gmail.com

5) ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Verbali operazioni peritali

ALLEGATO 2 – Fotografie

ALLEGATO 3 – Computo metrico estimativo di demolizione/ricostruzione

ALLEGATO 4 – Planimetria

ALLEGATO 5 – Comparabili

ALLEGATO 6 –Accesso agli atti, Certificato di destinazione urbanistica, estratto di mappa e ortofoto.

ALLEGATO 7- Visure e note

ALLEGATO 8- atto di provenienza e visure ipotecarie

ALLEGATO 9- Attestazione di Invio Perizia alle parti

