

**TRIBUNALE DI TARANTO**

**Sezione: Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione di consulenza tecnico estimativa  
nel procedimento esecutivo n° 205/2020**

**N.R.G.E. promosso da:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**con avv. XXXXXX XX XXXX**

**contro**

**Sig.ri: XXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXXXXXXXX**

**ausiliario del Giudice: avv. XX XXXX XXXXX XXXXXX**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**G.E.: Dott. Andrea Paiano**

**C.T.U.: Ing. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## Sommario

<b>Premessa</b> .....	2
2 Operazioni peritali.....	10
3 Sopralluogo .....	10
4 Individuazione dei lotti.....	10
5 Descrizione dell'immobile .....	11
6 Caratteristiche della zona .....	13
7 Area pertinenziale.....	14
8 Unità immobiliare.....	14
9 Caratteristiche costruttive .....	15
10 Impianti.....	16
11 Stato manutentivo .....	16
12 Pertinenze.....	16
13 Distribuzione superfici utili abitabili.....	16
14 Confini.....	17
15 Autorizzazioni Amministrative .....	17
16 Agibilità.....	18
17 Inserimento nei piani urbanistici.....	18
18 Inserimento nel P.P.T.R.....	18
19 Indici urbanistici.....	19
20 Difformità .....	19
21 Difformità Catastali .....	19
22 Sanabilità .....	19
23 Conclusioni .....	20
24 Provenienza Lotti 1,2,3.....	20
25 Provenienze ventennali .....	20
26 Iscrizioni/Trascrizioni.....	21
27 Stato di possesso.....	22
28 Oneri a carico dell'acquirente.....	22
29 Documentazione allegata/verificata .....	22
30 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	22
31 Divisibilità del bene .....	23
32 Metodo di stima .....	23
33 Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo stimato.....	25
34 Descrizione sintetica.....	26
35 Indice Allegati.....	28

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **Premessa**

Con provvedimento del 16/06/2020 il Dott. Andrea Paiano, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava lo scrivente quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con avv. XXXXXX XX XXXX contro SIG.RI XXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX, ausiliario del Giudice: avv. XX XXXX XXXXX XXXXXX. Inoltre in medesima data, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Andrea Paiano, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:  
descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di

classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

3) allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

6) verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, provveda laddove possibile ad allegarlo e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità,

vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di

terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

In base alle descrizioni rinvenute in atti, lo scrivente ha individuato i seguenti lotti:

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Statte</i>		
<b>205/2020</b>	<b>1</b>	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, posto in zona periferica nel Comune di Statte, in via Arena di Verona n.1 Edificio I, al piano terzo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte - al Foglio 9, Part. 949, Sub 16, Zona Cens./, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, Consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 677,85

<b>Catasto urbano - Dati originali</b>							
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Vani	Rendita
1	9	949	16	A/3	3	7,5	Euro 677,85

<b>INTESTATARI</b>			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2
2	XXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Statte</i>		
<b>205/2020</b>	<b>2</b>	Quota unica del locale cantina, posto in zona periferica nel Comune di Statte, in via Arena di Verona n.1 Edificio I, posta al piano terra piloties, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Foglio 9, Part. 949, Sub 10, Zona Cens./, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 5 mq, rendita catastale € 14,46

<b>Catasto urbano - Dati originali</b>							
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Mq	Rendita
2	9	949	10	C/2	2	5	Euro 14,46

<b>INTESTATARI</b>			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2
2	XXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Statte</i>		
<b>205/2020</b>	<b>3</b>	Quota unica del posto auto scoperto, posto in zona periferica nel Comune di Statte, in via Arena di Verona n.1 Edificio I, al piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte - al Foglio 9, Part. 952, Sub 5, Zona Cens./, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, rendita catastale € 54,85

<b>Catasto urbano – Dati originali</b>							
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Mq	Rendita
3	9	952	5	C/6	3	18	Euro 54,85

<b>INTESTATARI</b>			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di TARANTO e Comune di Statte, dall'atto di COMPRAVENDITA per notar XXXXXXXXX XXXXXXXX del 30/05/2007 Rep. n° 84731 – Fascicolo n. 25969 risulta che i Sig.ri:

- XXXXXX XXXXXXXXX, nata a Taranto il 24/08/1973, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Taranto alla via Arena di Verona n.1 Edificio I stato civile coniugata;
- XXXXX XXXXXX, nato a Taranto il 20/11/1973, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Trivento (CB) alla via San Nicola n.30 stato civile coniugato;
- che in data 25/04/1996 hanno contratto matrimonio in Comune di Statte in regime di Comunione Legale dei Beni (Allegato A);
- che i Sig.ri XXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX risultano essere proprietari esclusivi dell'immobile oggetto di valutazione per averlo acquisito con il citato atto di Compravendita in data 30 Maggio anno

2007 dalla società "T.A.I. S.r.l." in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX XXX. (Allegato B)

## 2 Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la raccolta della documentazione richiesta, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici anagrafici, amministrativi e finanziari competenti. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 30/11/2021 alle ore 09:30.

## 3 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 30/11/2021 alle ore 09:30 come da avviso inviato a mezzo raccomandata A/R del 17/11/2021, inviata ai Sig.ri XXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietari dell'immobile; si è provveduto inoltre ad avvisare a mezzo posta certificata l'avv. XX XXXX XXXXX XXXXXX, ausiliario del Giudice, e l'avv. DE LUCA Fabiana, legale di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO.

Alla presenza del sig.ra Genchi, lo scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie.

Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale, concludendo con esecuzione del rilievo fotografico che si allegano alla presente relazione.

## 4 Individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato i seguenti lotti: (Allegato D)

### Lotto 1

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Statte</i>		
<b>205/2020</b>	<b>1</b>	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, posto in zona periferica del Comune di Statte in via Arena di Verona n.1 Edificio I, al piano terzo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte - al Foglio 9, Part. 949, Sub 16, Zona Cens./, Cat. A/3, Classe 3, abitazione di tipo popolare, Consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 677,85

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Statte</i>		
<b>205/2020</b>	<b>2</b>	Quota unica del locale cantina, posto in zona periferica nel Comune di Statte, in via Arena di Verona n.1 Edificio I, posta al piano terra pilotis, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Foglio 9, Part. 949, Sub 10, Zona Cens./, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 5 mq, rendita catastale € 14,46

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Statte</i>		
<b>205/2020</b>	<b>3</b>	Quota unica del posto auto scoperto, posto in zona periferica nel Comune di Statte, in via Arena di Verona n.1 Edificio I, al piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Statte - al Foglio 9, Part. 952, Sub 5, Zona Cens./, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, rendita catastale € 54,85

La proprietà immobiliare è costituita da un compendio immobiliare composto da appartamento posto al terzo piano destinato a civile abitazione (Lotto 1), cantina posta al piano terra Pilotis (Lotto 2), posto auto scoperto posto al piano terra (Lotto 3).

## **5 Descrizione dell'immobile**

### **Lotto 1**

L'Immobile è sito nella zona periferica di Statte alla via Arena di Verona n.1 Edificio I. L'ingresso al fabbricato è favorito a mezzo di un portone privato in metallo con luci a vetri, dal quale si ha diretto accesso al vano scale ed al vano ascensore che portano ai piani destinati a civile abitazione. Arrivati al piano terzo troviamo, sul lato destro, la porta di accesso all'immobile; entrando troviamo la zona giorno costituita da ingresso/salone con a destra l'accesso al vano soggiorno con annesso cucinino. L'accesso alla zona notte è filtrato da una porta che divide i 2 ambienti: zona giorno, composta da ingresso/salone soggiorno e cucinino, e zona notte, composta da un piccolo corridoio che funge

sia da fruizione che da distribuzione degli ambienti quali: due bagni, uno padronale ed uno di servizio, tre camere da letto e ripostiglio.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore bianco;
- i vani bagno presentano rivestimenti e pavimentazione con piastrelle in ceramica;
- il vano soggiorno presenta su due lati una zoccolatura di circa 1 m da terra rivestita con piastrelle ad effetto pietre naturali;
- il vano cucinino presenta rivestimento con piastrelle decorate di forma rettangolare in gres effetto opaco e pavimentazione con piastrelle di forma quadrata in gres effetto opaco di colore beige;
- la pavimentazione per la zona giorno è realizzata in listoni in parquet laminato con installazione flottante ad effetto rovere sbiancato;
- la pavimentazione per la zona notte è realizzata in listoni in parquet laminato con installazione flottante ad effetto rovere naturale color miele;
- una parete del salone e una parete della camera da letto matrimoniale presentano pittura ad effetto spatolato di colore grigio e argento;
- gli infissi interni sono in legno di tipologia battente;
- gli infissi esterni sono in anticorodal, completi di ferramenta di chiusura e tapparelle esterne;
- i vani bagno sono sprovvisti di tutti i pezzi igienico sanitari.

## **Lotto 2**

Locale cantina posto al piano terra pilotis del fabbricato sito in Statte alla via Arena di Verona. L'ingresso alle cantine è favorito da un portoncino privato metallico di tipologia battente realizzato in acciaio verniciato di colore rosso, dal quale si ha accesso ad un corridoio di distribuzione dove sono disposti i sei locali cantina. Il locale presenta una pianta rettangolare di circa m. 3,30 di lunghezza x m. 2,00 di larghezza per una superficie di 6,5 mq di superficie utile. Il locale presenta una porta metallica con apertura battente e serramenti di chiusura, la pavimentazione presente è costituita da piastrelle in

calcestruzzo di forma quadrata, le pareti sono provviste di intonaco murale di tipo civile di colore bianco ed è dotato di impianto di illuminazione.



### **Lotto 3**

Posto auto situato in piazzale condominiale antistante fabbricato sito in via Arena di Verona n.1 Edificio I del Comune di Statte. Questo tipo di zona destinata a parcheggio, è sostanzialmente un'area limitrofa all'edificio ed è destinata alla sosta delle autovetture.

A corredo della presente descrizione viene allegata documentazione fotografica (Allegato C).

## **6 Caratteristiche della zona**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona Periferica del Comune di Statte, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia, tra strade di importante scorrimento.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.



Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via Arena di Verona n.1 Edificio I - Statte





Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via Arena di Verona n.1 Edificio I - Comune di Statte.

## 7 Area pertinenziale

L'immobile possiede area di pertinenza quale cantina e posto auto.

## 8 Unità immobiliare

La proprietà immobiliare in oggetto è inserita all'interno di una stecca abitativa composta da tre fabbricati collocati in zona periferica del Comune di Statte. Il corpo di Fabbrica è diviso a sua volta in tre Palazzine: Palazzina H, Palazzina I, Palazzina L, tutte erette per 4 piani fuori terra ed un piano terrazzo, e così composte: piano terra pilotis destinato a Locali Cantine, Locale Autoclavi, Centrale Tecnica, e tre piani superiori destinati a unità abitative per civile abitazione, disposte due per piano, più piano terrazzo; inoltre il fabbricato possiede due cortili/piazzali, rispettivamente uno adiacente su via Arena di Verona ed uno confinante via Teatro Massimo. Dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, risulterebbe che la data di edificazione risalgia al 1981.

Eretto su quattro piani fuori terra e piano terrazzo, il fabbricato ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo, pilastri e solai in latero-cemento a travetti precompressi. I paramenti murari esterni del corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco e tinteggiati con pittura murale di colore bianco; gli interni sono anch'essi rifiniti con intonaco civile. Le pavimentazioni

dell'androne condominiale ed il vano scala risultano essere rivestito da lastre in marmo sia per l'alzata che per la pedata.

Il corpo di fabbrica, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, è identificato come Palazzina I, e si compone di: Ingresso/Salone, Soggiorno con cucinino, corridoio un bagno di servizio ed un bagno padronale, tre camere da letto ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare si sviluppa per complessivi mq 99,18 di superficie utile abitabile oltre superfici scoperte di 13,40 mq riguardanti i due balconi.

## **9 Caratteristiche costruttive**

Le pareti esterne sono in muratura con conci di tufo e pilastri in cemento armato.

I solai sono costituiti da solette in latero-cemento con travetti precompressi.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo di colore bianco per tutta la facciata, i balconi possiedono delle balaustre in ferro tinteggiate con vernice di colore nero.

Il corpo di fabbrica si presenta in un bono stato conservativo.

L'unità abitativa presenta:

pavimenti di buona qualità e buono stato di manutenzione; i vani bagno presentano rivestimenti e pavimentazione con piastrelle in ceramica; il vano soggiorno presenta su due lati una zoccolatura di circa 1 m da terra rivestita con piastrelle ad effetto pietre naturali; il vano cucinino presenta rivestimento con piastrelle decorate di forma rettangolare in gres effetto opaco e pavimentazione con piastrelle di forma quadrata in gres effetto opaco di colore beige; la pavimentazione per la zona giorno è realizzata in listoni in parquet laminato con istallazione flottante ad effetto rovere sbiancato; la pavimentazione per la zona notte è realizzata in listoni in parquet laminato con istallazione flottante ad effetto rovere naturale color miele, una parete del salone e una parete della camera da letto matrimoniale presentano pitturazione ad effetto spatolato di colore grigio e argento.

I vani bagno sono sprovvisti di tutti i pezzi igienico sanitari, gli infissi interni sono in legno di tipologia battente, gli infissi esterni sono in PVC in ottimo stato manutentivo e sono completi di avvolgibile e serramenti di chiusura.

## 10 Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento;
- impianto fognante;
- impianto di condizionatore con split;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia.

## 11 Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia si presenta in ottime condizioni sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura.

## 12 Pertinenze

La proprietà possiede pertinenze quali la cantina ed il posto auto scoperto.

## 13 Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Ingresso Salone	21,35
Soggiorno	11,60
Cucinino	3,60
Disimpegno	8,10
Letto 1	12,06
Letto 2	15,45
Letto3	14,50

WC 1	5,65
WC 2	2,88
Ripostiglio	3,99
Balconi	13,40
<b>TOTALE</b>	<b>112,58</b>

Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	99,18
Superficie non residenziale	13,40
Superficie coperta	116,20
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	107,22
Superficie lorda	116,20
<b>Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)</b>	<b>120,22</b>

## 14 Confini

L' appartamento è confinante:

lato Nord con cortile/piazzale condominiale affacciante su via Arena di Verona,

lato Est confinante con altra unità abitativa "Fabbricato H",

lato Ovest confinante con altra unità abitativa "Fabbricato I" ,

lato Sud con cortile/piazzale condominiale affacciante su via Teatro Massimo.

## 15 Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico ed il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Statte ha permesso di accertare:

- che l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata in data 21 Novembre 1981 n. 109 pratica Numero 297,
- che in data 26 Aprile 2004 protocollo n. 554/ SUE fatto oggetto di Sanatoria per opere di completamento, presentata al Comune di Statte, di cui ha fatto seguito in data 8 Ottobre 2004 il rilascio per relativo

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 157 pratica n. 14/pc/2004, per le opere realizzate in difformità della Concessione Edilizia sopraccitata,
- che in data 22 giugno 2005 viene presentata Domanda di Sanatoria protocollo numero 9639 rilasciata in data 6 Luglio 2005, Permesso di Costruire in Sanatoria numero 95 pratica numero 277. (Allegato E)

## 16 Agibilità

L'immobile è dotato di certificazione di Agibilità n. 4177 rilasciata il giorno 15/03/2007, riguardante sia l'unità abitativa che il locale cantina (Allegato E).

## 17 Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.R.G. di Taranto il fabbricato ricade in "Zona 167" (Edilizia Economica Popolare).

## 18 Inserimento nel P.P.T.R.

Il Fabbricato ricade nella zona di Ambito Paesaggistico del P.P.T.R. nella fascia "Arco Jonico Tarantino"



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 19 Indici urbanistici

L'edificazione, ricade nell'ambito della zona "167" (Edilizia Economica Popolare) e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Statte.

## 20 Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

## 21 Difformità Catastali

Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di verificare che per l'immobile oggetto di valutazione non sono state riscontrate difformità. L'Immobile per tanto presenta Conformità Edilizia ed anche Catastalmente risulta correttamente censito.

## 22 Sanabilità

Non sono presenti Oneri da detrarre dal giudizio di stima poiché l'Immobile risulta Conforme sul piano Edilizio e Catastale.

## 23 Conclusioni

La consistenza immobiliare del Lotto 1 oggetto di valutazione è rappresentata da una unità abitativa ad uso civile abitazione, con superficie commerciale ragguagliata a 120,22 mq.

La consistenza immobiliare del lotto 2 oggetto di valutazione è rappresentata da un locale ad uso Cantina con superficie pari a 6,5 mq.

La consistenza immobiliare del lotto 3 oggetto di valutazione è rappresentata da un posto auto scoperto con superficie pari a 18 mq.

Le caratteristiche manutentive del compendio immobiliare possono definirsi Buone e risulta in Regolare Conformità Edilizia e Catastale.

## 24 Provenienza Lotti 1,2,3

La piena proprietà è pervenuta al sig. SIG.RI XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX, con giusto atto di Compravendita per notar XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX in Martina Franca (Ta) del 30/05/2007, numero di rep.84731 Fascicolo 25969, registrato a Taranto il 05/06/2007 al n°3450 trascritto il 07/06/2007 ai numeri R.P. 10585, R.G. 16930 acquisito con il citato atto di Compravendita dalla società "T.A.I. S.r.l." in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXX XXX (Allegato B).

### Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 16/09/2020

diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp
<b>Foglio 9 Comune di Statte, particella 949 Sub 16 e Sub 10, particella 952 Sub 5</b>						
proprietà	1	Atto di Compravendita	Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXX	28/10/2005	08/10/2020	15227/21201

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato B.

## 25 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infra ventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<b>Titolari</b>	<b>Atto</b>	<b>Rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascr.</b>	<b>n.r.p.</b>
<b>Periodo Antecedente alla data di pignoramento</b>					
<b>Foglio 9 Comune di Statte, particella 949 Sub 16 e Sub 10, particella 952 Sub 5</b>					
XXXXXX XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX	Compravendita	XXXXXXXXXX XXXXXXX	28/10/2005	08/10/2020	15227/21201
T.A.I. S.R.L.	Trasferimento Immobili	Tribunale di Taranto	28/10/2005	09/11/2005	28672/18300
Fasano S.r.l. Impresa Generale di Costruzioni	Trasferimento di Diritti	XXXXXXXX XXXXXX	25/10/2005	26/10/2005	27378/17585

## 26 Iscrizioni/Trascrizioni

Risultano a carico degli immobili sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 07/06/2007 Registro Particolare 4543 Registro Generale 16931 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX XXXXXX Repertorio 84732/25970 del 30/05/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di Mutuo fondiario.
- Trascrizione del 07/06/2007 Registro Particolare 10585 Registro Generale 16931 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX XXXXXX Repertorio 84731/25969 del 30/05/2007 Atto di COMPTAVENDITA.
- Trascrizione del 14/03/2018 Registro Particolare 3765 Registro Generale 5349 Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO DI TARANTO UNEP Repertorio 694 del 15/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Trascrizione del 08/10/2020 Registro Particolare 15227 Registro Generale 21201 Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO DI LECCE UNEP

**Gravano sui Lotti in oggetto.**

## 27 Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta occupato dalla Sig.ra:

XXXXXX XXXXXXXXXX, nata a Taranto 24/08/1973, e dai suoi figli:

XXXXX XXXXXX, nata a Taranto il 30/09/2003,

XXXXX XXXXXXXX, nato a Grottaglie il 01/06/2010,

XXXXX XXXXX, nata a Taranto il 01/08/1996,

XXXXX XXXXXXXX, nato a Castellaneta il 10/09/2021.

## 28 Oneri a carico dell'acquirente

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): le spese ordinarie mensili risultano essere di circa € 41,00.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: Come da documentazione allegata la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX risulta in regola con i pagamenti delle Quote Condominiali (ALLEGATO H) . Documentazione ricevuta dall'Amministratore Dott.ssa :

## 29 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
SI	SI	SI	SI	---	SI	---

## 30 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### **31 Divisibilità del bene**

L'immobile non è divisibile data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, ma soprattutto collocazione, poiché posto all'interno di un fabbricato dove, secondo Licenza Edilizia, è stata prevista la divisione in due unità abitative per piano, pertanto non è possibile creare un ulteriore ingresso.

### **32 Metodo di stima**

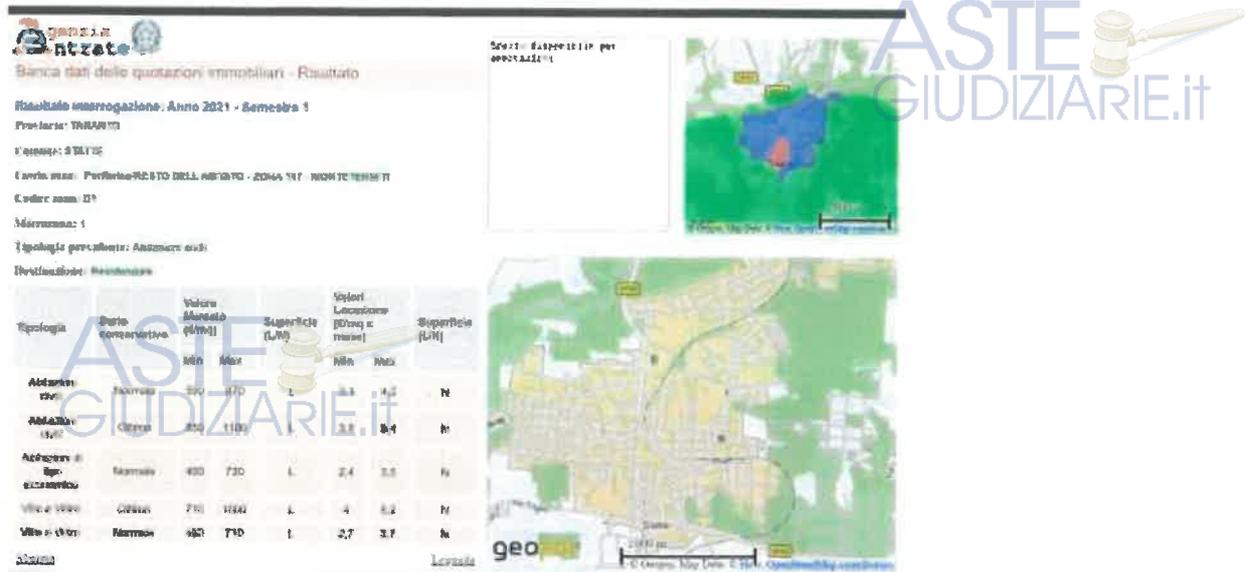
Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del buon livello delle finiture, dell'ottimale stato di manutenzione e di funzionamento degli impianti, e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Comune di Statte in via Arena di Verona n.1 Palazzina I, si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **1.000,00 €/mq**. Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2021 - Semestre 1; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili negli abitati relativi alla zona Semi centrale un valore di mercato di:

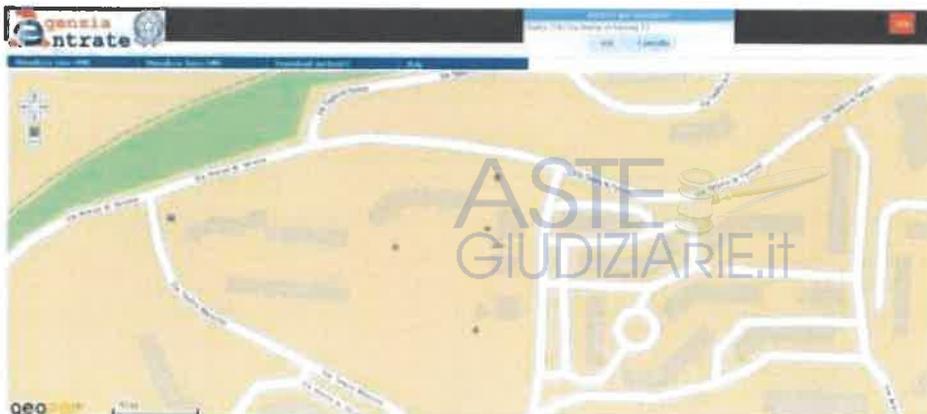
- tra i 850,00 e i 1.100€/mq. per abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo,
- il locale Cantina verrà valutato 800€/mq,
- il posto auto scoperto verrà valutato 400 €/mq

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari

della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.



**Tabella di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 1° semestre anno 2021**



**Stralcio planimetrico relativo alle zone OMI con indicazione rispetto Zona D1 Microzona 1**

<b>Unità immobiliare</b>	
<b>Indice di valutazione al mq: € 1.000,00</b>	
<b>Superficie commerciale: 120,22 mq</b>	
<b>Valore di stima Lotto 1: € 120.220,00</b>	
<b>Locale Cantina</b>	
<b>Indice di valutazione al mq: € 800,00</b>	
<b>Superficie commerciale: 6,5mq</b>	
<b>Valore di stima Lotto 2: € 5.200,00</b>	
<b>Posto Auto</b>	
<b>Indice di valutazione al mq: € 400,00</b>	
<b>Superficie commerciale: 18 mq</b>	
<b>Valore di stima Lotto 3: € 7.200,00</b>	

Prezzo Lotto 1 € 120.220,00  
Prezzo Lotto 2 € 5.200,00  
Prezzo Lotto 3 € 7.200,00  
Prezzo Intero Compendio Immobiliare € 132.620,00



### 33 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:



Lotto 1 € 6.000,00  
Lotto 2 € 260,00  
Lotto 3 € 360,00

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima): € 0,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

#### Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$P_{\text{stimato lotto1}} = €120.220,00 - 6.000,00 = € 114.220,00$

che si arrotonda a **€ 114.200,00**

$P_{\text{stimato lotto2}} = € 5.200,00 - 260,00 = € 4.940,00$

che si arrotonda a **€ 5.000,00**

$P_{\text{stimato lotto3}} = € 7.200,00 - 361,00 = € 6.839,00$

che si arrotonda a **€ 6.800,00**

**Valore di stima : Lotto 1 € 114.200,00**

**Lotto 2 € 5.000,00**

**Lotto 3 € 6.800,00**

**Valore Intero Compendio Immobiliare € 126.000,00**

Questo valore di stima è stato ridotto del 5% per assenza di garanzia per vizi.



## 34 Descrizione sintetica

### Lotto 1

Intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione, sito nella zona Periferica del Comune di State alla via Arena di Verona n.1 Palazzina I, posto al terzo piano, facente parte di una stecca abitativa composta da tre corpi di Fabbrica identificate come Palazzine H, I, L, costruite in adesione tra loro ed erette su quattro piani fuori terra più piano terrazzo; i fabbricati sono dotati di ascensore.

L'abitazione risulta composta da una zona giorno comprendente ingresso/salone, soggiorno e cucinino, ed una zona notte comprendente: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, stanzino; con una superficie utile abitabile di 99,18 mq, e superficie are scoperte (balconi) di 13,40 mq.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi: tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore bianco, i vani bagno presentano rivestimenti e pavimentazione con piastrelle in ceramica, il vano soggiorno presenta su due lati una zoccolatura di circa 1 m da terra rivestita con piastrelle ad effetto pietre naturali, il vano cucinino presenta rivestimento con piastrelle decorate di forma rettangolare in gres effetto opaco e pavimentazione con piastrelle di forma quadrata in gres effetto opaco di colore beige; la pavimentazione per la zona giorno è realizzata con listoni in parquet laminato ad installazione flottante ed effetto rovere sbiancato, la pavimentazione per la zona notte è realizzata con listoni in parquet laminato ad installazione flottante ed effetto rovere naturale color miele, una parete del salone e una parete della camera da letto matrimoniale presentano pitturazione ad effetto spatolato di colore grigio e argento; gli infissi interni sono in legno di tipologia a battente, gli infissi ed esterni sono in anticorodal completi di ferramenta di chiusura tapparelle esterne; i vani bagno sono provvisti di tutti i pezzi igienico sanitari. L'unità immobiliare risulta corredata di: impianto idrico, impianto di riscaldamento, impianto fognante, impianto elettrico realizzato sottotraccia, impianto di condizionamento realizzato con split.

L'appartamento è attualmente censito in Agenzia del Territorio del Comune di Statte al foglio 9, particella 949, sub.16 in via Arena di Verona n.1, Palazzina I, categoria A/3, classe 3, vani 7,5 , Rendita: € 677,85.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Lotto 2**

Locale cantina posto al piano terra pilotis del fabbricato sito in Statte alla via Arena di Verona n.1 Palazzina I. L'ingresso alle cantine è favorito da un portoncino privato metallico di tipologia battente realizzato in acciaio verniciato di colore rosso, dal quale si ha accesso ad un corridoio di distribuzione dove sono disposti i sei locali cantina. Il locale presenta una pianta rettangolare di circa m. 3,30 di lunghezza x m. 2,00 di larghezza, per una superficie utile di 6,5 mq. Il locale presenta una porta metallica con apertura battente e serramenti di chiusura, la pavimentazione presente è costituita da piastrelle in calcestruzzo di forma quadrata, le pareti sono provviste di intonaco murale di tipo civile di colore bianco ed è dotato di impianto di illuminazione.

Il Locale è attualmente censito in Agenzia del Territorio del Comune di Statte al foglio 9, particella 949, sub.10 in via Arena di Verona n.1, Palazzina I, categoria C/2, classe 2, Sup. Catastale 8 mq, Rendita: € 14,46.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Lotto 3**

Posto auto situato in piazzale condominiale antistante fabbricato sito in via Arena di Verona n.1 Edificio I del Comune di Statte. Questo tipo di zona destinata a parcheggio, è sostanzialmente un'area limitrofa all'edificio ed è destinata alla sosta delle autovetture.

Il posto auto è attualmente censito in Agenzia del Territorio del Comune di Statte al foglio 9, particella 952, sub.5 in via Arena di Verona n.1, Piano Terra, categoria C/6, classe 3, Sup. Catastale 18 mq, Rendita: € 54,85.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **35 Indice Allegati**

**Allegato A** – *Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio*

**Allegato B** – *Atto di provenienza*

**Allegato C** – *Documentazione fotografica*

**Allegato D** – *Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria*

**Allegato E** – *Documentazione Ufficio Tecnico*

**Allegato F** – *Schema riassuntivo e Descrizione sintetica*

**Allegato G** – *Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

**Allegato H** – *Attestazioni dell'amministratore condominiale*

*Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano.*

Taranto, lì 10/01/2022

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it