

**TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA**

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento :*Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 07 / 2000/EI**

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Claudia Calubini

***RELAZIONE di STIMA***

Creditore Procedente

Creditore Interveniante

Debitore Esecutato

Firmato dall'esperto : Lucchi geom. Pierluigi



**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO UNICO- Casa con accessorio collabente**

**Diritto** : Intera proprietà .

**Bene** : Casa civile abitazione su due livelli in pessimo stato di conservazione di mq 148 con area cortilizia di mq 210 circa con sovrastante piccolo rustico collabente

**Ubicazione**: Corte Dè Frati (CR) – frazione Noci Garioni -v. Giuseppe Verdi n. 26 – zona periferica –

**Stato** : libera ma occupata con cose materiali dal confinante

**Prestazione energetica** : APE n. 1903300002723 scadenza 09/10/2033

Classe “G” EP gl,nren 376,69 KWh/m2a

**Titolarità** : piena in due quote da 1 / 2 ciascuna in comunione dei beni così intestate:

**Lotti**: Unico

**Dati Catastali rinnovo pignoramento** : Corte Dè Frati (CR) v. G. Verdi n. 26

- Foglio 10 particella 111 categoria A/3 cl 1 Vani 6,5 Sup 148 R 228,27

- Foglio 10 particella 104 categoria F/2

**Dati Catastali Attuali**: Corte Dè Frati (CR) v. G. Verdi n. 26

- Foglio 10 particella 111 categoria A/6 Vani 3,5

- Foglio 10 particella 104 categoria F/2

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le identificazioni catastali attuali conseguenti all'aggiornamento catastale in atti dal 07/09/2023*

**Irregolarità/abusi**: SI – per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interne con cambio destinazione d'uso ed ampliamento rustico collabente .

**Valore di mercato** : valore stimato € 42.000,00



Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell'immobile pari a € 16.000,00

**Valore netto finale** : ridotto per mancanza garanzie e sanatoria = € **23.000,00**

**Vendibilità** : scarsa

**Motivo** : L'immobile è in condizioni fatiscenti con area cortilizia in corpo staccato

**Pubblicità** : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

**Occupazione**:libero ma contenente beni mobili di terzi

**Vincoli** : Non rilevati

**Servitù** : Come in atti .

**Oneri** : Non emersi

**Condominio**: assente



## INDICE

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	07
- GENERALITA'	pag	10
<b>LOTTO UNICO – Casa con Accessori</b>		
CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	12
1.1.Beni oggetto d'esecuzione	pag	12
1.2.Dati catastali	pag	12
1.3.Confini dell'immobile	pag	14
1.4.Accessi	pag	14
1.5.Convenzioni patti speciali e servitù	pag	14
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	15
2.1. Generalità	pag	15
2.2. Abitazione	pag	15
2.3. Fabbricato accessorio	pag	20
- CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	21
3.1. Permessi edilizi	pag	21
3.2.Conformità urbanistica	pag	22
3.3 - sanatoria	pag	22
3.4.Attestato Prestazione Energetica	pag	26
- CAPO 4° - STATO di POSSESSO	pag	26
- CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI	pag	27
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	27
<b>TITOLO II - PROPRIETARI nel VENTENNIO</b>		
8.1.Formalità pregiudizievoli	pag	32
 SCHEDA RIASSUNTIVA	pag	35

### ALLEGATI :

- Fotografie
- Estratto di mappa , visure catastali e Planimetria catastale
- Estratti permessi edilizi
- Atti di provenienza e atti vari
- APE



**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 7 / 2000 / EI**

*Creditore procedente:*

*Creditore interveniente :*

***Debitore esecutato :***

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,  
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo  
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,  
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento  
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Claudia  
Calubini con l'udienza del 01/07/2022, relativamente alla **Esecuzione N.  
7/2000/EI.**

Creditore Procedente Iniziale:

-)BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. (sede in Milano cf  
01255270157) la quale con atto del Notaio Piergaetano Marchetti di  
Milano del 24/04/2001 rep. 16443 racc 4621 si è fusa con la Banca  
INTESA S.P.A. mediante incorporazione della prima con la seconda e  
con effetto verso terzi a decorrere dal 01/05/2001 modificando la  
denominazione in “Banca Intesa Banca Commerciale Italiana spa”  
(ovvero INTESABCI Spa) , indi in virtù di contratto di cessione di  
rapporti giuridici in blocco (ex art 58 T.UB) stipulato in data 12/06/2001



a rogito Notaio Stefania Lanzilotti di Cosenza rep 50832 rac 15879, Intesa Gestione Crediti SPA ha acquistato pro soluto da INTESABICI Spa tutti i crediti “Italia” in sofferenza vantati dalla Banca Commerciale Italiana SPA alla data del 31/12/2000 (leasing esclusi) . Successivamente Intesa Gestione Crediti Spa ha modificato la denominazione sociale in INTESABICI GESTIONE CREDITI SPA con atto Notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano Rep 76524/10767 , denominazione modificata ulteriormente in INTESA GESTIONE CREDITI SPA in virtù di contratto di cessione dei rapporti giuridici in blocco (ex art 1 e 4 L 130/99 e art 58 T.UB) stipulato in data 06/12/2005 , CASTELLO FINANCE S.R.L. ha acquistato pro soluto da Intesa Gestione Crediti spa, con effetto dal 05/12/2005 i crediti indicati nell’atto di cessione succedendo a titolo particolare nei rapporti giuridici già di titolarità delle originarie Banche cedenti e prime concessionarie .Tra i crediti oggetto di cessione è compreso quello originariamente vantato dalla Banca Commerciale Italiana Spa .

**Creditore Procedente Attuale:**

-) *CASTELLO FINANCE S.R.L.* con sede in Roma , via Mario Carucci 131 cf 04555440967 e per essa la mandataria doValue s.p.a. (nuova denominazione assunta da doBank s.p.a. ) con sede legale in Verona viale dell’Agricoltura n. 7 , cf 00390840239 , rappresentata e difesa dall’Avv. Raffaele Gagliardi di Cremona (cf GLLRFL66E22D150I) pec



[avvraffaelegagliardi@cnfpec.it](mailto:avvraffaelegagliardi@cnfpec.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Cremona via Ponchielli 4 .

**Nei confronti dei Debitori Esecutati :**

**Creditore Interveniante**

La presente relazione viene redatta in rinnovazione della precedente procedura esecutiva per la quale è stato trascritto in Cremona il pignoramento immobiliare in data 23/09/2022 nn 8867/6201 quale rinnovazione del precedente verbale di pignoramento del 19/01/2000 Tribunale di Cremona rep 73 ivi trascritto in data 25/01/2000 nn 558/389.

Dal fascicolo in atti risultano Creditori Intervenienti :

***Quesito e Oggetto della Consulenza***

Con il decreto emesso il 01/07/2022 , Ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Claudia Calubina, nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto per l’Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione .



Successivamente in data 07/04/2023 l'incarico veniva rinnovato a seguito dell'avvenuta posta a conoscenza della trascrizione del pignoramento per cui il sottoscritto prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati ;

A) provveda , esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta e-mail o fax , dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp.att.cpc ;

A.2) a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato , degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto,piena proprietà, nuda proprietà, superficie , ecc) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :

I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore ;

II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5)formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;





A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

B.) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via Web) la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

C.) depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice, inclusi gli allegati;

D.) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

E.) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

F.) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

La data dell'udienza per la verifica delle disposizioni impartite e per il deposito della nuova perizia al fine della messa in vendita dei beni staggiti veniva fissata per il giorno 09/02/2024 ad ore 11,00.



Dopo aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , effettuata l'aggiornamento della scheda catastale, prodotto l'attestato APE, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

### **GENERALITA'**

In Corte De Frati, località Noci Garioni (CR), via Verdi n. 26 , fabbricato di civile abitazione, su due livelli con annessi , in corpo separato, un piccolo fabbricato rustico con area cortilizia esclusiva il tutto in condizioni fatiscenti e privo d'impianti funzionanti



I beni immobili qui in oggetto sono posti nel centro della piccola località Noci Garioni in prossimità di un' area ricreativa comunale .

La frazione dista circa km 1,5 dal centro principale Corte De Frati ed altrettanti dalla scuola media sovracomunale in località Brazzuoli .





Corte Frati , con le sue 5 frazioni , conta 1303 abitanti (ultimo censimento) di cui lo 8,5% sono stranieri di varie etnie . Il comune dista 15 km da Cremona ed è servito da linea di autobus , farmacia, scuola materna , ufficio postale . Scarsi sono i negozi di vicinato e le attività ricreative ; la popolazione risulta in costante debole calo .

La zona in cui è ubicato il fabbricato è tranquilla e ben servita da infrastrutture viarie .



Nel dettaglio l'unità immobiliare è così composta e descritta :



## **LOTTO UNICO – Civile abitazione con accessori**

### **CAPO 1 °**

#### **Identificazione dei beni**

##### **1.1. Beni oggetto d'esecuzione :**

-) In Corte De Frati, località Noci Garioni (CR), via Verdi n. 26 ,  
fabbricato di civile abitazione, su due livelli con annessi , in corpo  
separato, un piccolo fabbricato rustico con area cortilizia esclusiva il  
tutto in condizioni fatiscenti e privo d'impianti funzionanti

La porzione immobiliare è così formata :

-) Casa di civile abitazione fatiscente ed inabitabile su due livelli  
composta al piano terra da tre vani oltre lavanderia ed al piano primo da  
due vani oltre ad una legnaia (fienile) con accesso diretto dall'esterno ;  
In corpo separato, di fronte ma diviso dalla pubblica via , si trova un  
piccolo rustico fatiscente ed in parte cadente , ampliato in maniera  
abusiva con struttura amovibile in legno circondato su tre lati da una  
piccola corte in parte recintata e di proprietà esclusiva .

Ai beni si accede, con passaggio pedonale e carraio, dalla diramazione  
pubblica di via Verdi .

##### **1.2. Dati catastali :**

L' immobile suddetto risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate  
Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali di Cremona come segue :

Comune Censuario di CORTE DE' FRATI (D 057)

**a)** Per la casa di civile abitazione :



Foglio 10 particella 111 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza vani 6,5 -  
Superficie catastale totale mq 148 ,superficie totale escluse le aree  
scoperte mq 148 - Rendita € 228,27 -

Via Giuseppe Verdi n.26 - piano T-1°

Si allega copia della scheda catastale di cui alla variazione del  
06/09/2023 pratica n. CR0049655 prot n. 3724361 in atti dal 07/09/2023  
per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 49655.1/2023)

**b) Per il fabbricato accessorio :**

Foglio 10 particella 104 Categoria F/2 (fabbricato collabente)

Si allega copia della scheda catastale di sua COSTITUZIONE del  
22/04/2010 pratica n. CR0041181 in atti dal 22/04/2010 (n. 250.1/2010)

Detti beni sono attualmente intestati a :

*Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :*

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la  
situazione di fatto e la continuità dei dati e delle corrispondenze con  
l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione che riportano i dati anti  
variazione catastale ma storicamente corretti (si allegano le visure  
storiche catastali) . Si precisa altresì che l'originaria particella 104 foglio  
10 di complessivi mq 370 è stata frazionata in due porzioni generando la  
particella 104 di mq 210 circa (qui compresa) e la particella 250 di



residui mq 160 circa assegnata, quest'ultima, al Comune di Corte Dè Frati e pertanto qui esclusa .

### **1.3. CONFINI dell'immobile:**

- Appartamento : In un sol corpo – a Nord altre ragioni con la particella 108 foglio 10 ; ad Est l'area di altre ragioni di cui al foglio 10 particella 109 ; A Sud ed Ovest le pubbliche ragioni con la traversa stradale di via Verdi .

- Rustico con corte : a Nord l'area di altre ragioni (comunale) foglio 10 particella 250 ; ad Est le pubbliche ragioni col ramo della via Verdi ; a Sud altre ragioni col mappale 138 foglio 10 ; ad Ovest altre ragioni prima col mappale 138 indi particella 101 entrambe del foglio 10 .

Salvi i più precisi confini come in fatto .

### **1.4. Accessi :**

Agli immobili si accede dalla via Giuseppe Verdi tramite passo carraio e pedonale contrassegnati col civico n. 26 (casa)

### **1.5. Convenzioni - Patti Speciali e Servitù :**

Dall'atto di acquisto NON emergono obbligazioni e patti speciali tranne che nella descrizione dei confini dove si riporta che il confine lungo la traversa interna di via Verdi è posto a metà del “viottolo” .

Catastalmente detta porzione d'area risulta come strada quale diramazione di via Verdi . Stessa cosa dicasi per le servitù dove l'atto richiama espressamente il contenuto del rogito di provenienza ante successione del de cuius Feraboli Giuseppe fattone per acquisto dal sig Bandera Giovanni con atto a rogito Notaio Pietro Foletti di Cremona in data 05/02/1964 rep 12625/1517 trascritto a Cremona in data 19/02/1964



nn 934/628 al quale atto si fa espressamente riferimento e richiamo per quanto riguarda servitù e patti speciali e quant'altro in esso contenuto inerente l'immobile in oggetto i cui dati si abbiano qui per riportati ed integralmente trascritti .

## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

**2.1.) GENERALITA' :** Il complesso immobiliare in oggetto è sito in comune di Corte Dè Frati (CR) località Noci Garioni via Giuseppe Verdi n. 26 in Ambito Urbanistico “ Storico” ed è composto da un primo fabbricato (particella 111 Foglio 10) di due piani fuori terra avente tipologia originaria di tipo rurale; libero su tre lati di cui due fronteggianti il viottolo (ramo della via Verdi) oltre il quale , in fronte al fabbricato suddetto, si trova l'area cortilizia (particella 104 foglio 10) di residui mq 210 circa con sovrastante piccolo rustico ad uso deposito .



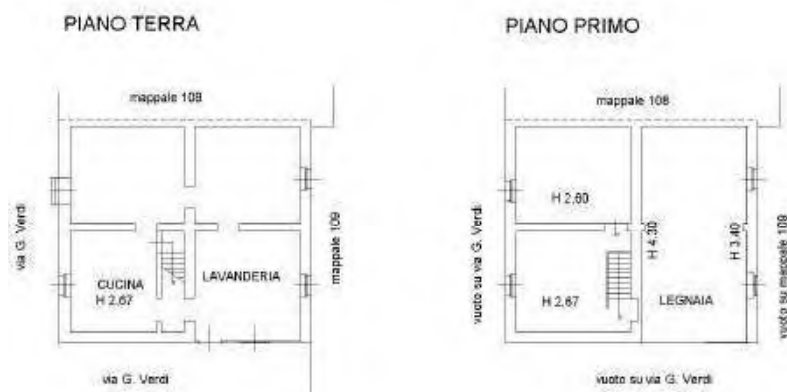
Gli immobili sono fatiscenti e privi d'impianto in particolare :

### **-2.2) Fabbricato principale- ABITAZIONE – map 111 fg 10**

Edificato prima del 1940, in struttura tradizionale, si sviluppa su due piani fuori terra , con una superficie in pianta di circa mq 90 , murature portanti in mattoni pieni parzialmente intonacati , solaio interpiano in legno con tavole e pavimento in cotto, solaio di copertura a tetto a due



falde con orditura portante principale e secondaria in legno e sovrastante manto in coppi (in parte crollato)



Il fabbricato è composto al piano terra da un primo ampio locale di circa mq 18 di sua <sup>1</sup> con accesso diretto dal viottolo



Ha pavimento misto in cotto e calcestruzzo pareti parzialmente intonacate , solaio ligneo , dal locale si accede alla retrostante camera

<sup>1</sup> Sua = superficie netta abitabile utilizzata nelle descrizioni dei locali





di circa mq 16



con finiture del tutto simili al precedente vano . Dalla camera si accede ad un locale lavanderia di circa mq 18



Con le medesime caratteristiche dei precedenti vani si distingue da questi dalla chiusura della parete in lato sud con una sola testa di mattoni

Dalla sala d'ingresso si raggiunge la cucina di circa mq 14



Caratterizzata da un vecchio caminetto in muratura in disuso e dalla quale si accede alla scala interna in muratura conducente al piano primo dove si trovano due camere rispettivamente di mq 15 e 17 circa



I due locali si presentano privi d'intonaco con infiltrazioni d'acqua sia dalla canna fumaria che dal tetto .

In lato esterno raggiungibile solo tramite uso di scala mobile a pioli c'è un ampio locale legnaia ex fienile di circa mq 35



Nel complesso l'immobile risulta INABITABILE sia per le pessime condizioni d'uso e manutentive, per l'assenza degli impianti (acqua, gas, luce, riscaldamento ecc) che per la mancanza di servizi igienici ;  
l'altezza interna è di ml 2,67 quella media della legnaia di ml 3,30 . I serramenti lignei esterni sono totalmente distrutti con telai fatiscenti ed in parte rotti così come i vetri e le persiane (ove ancora presenti) .

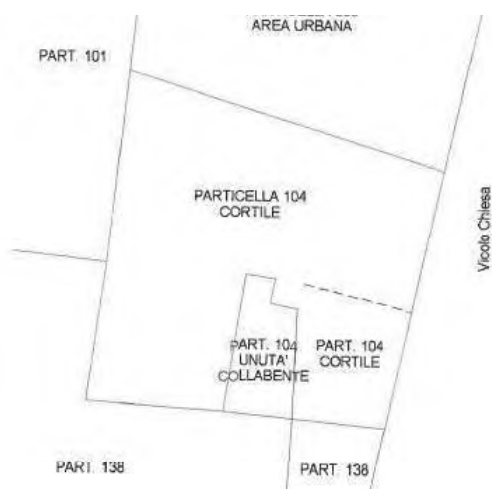


Il tetto risulta in pessime condizioni ed in parte crollato alla colma



### -2.3) Fabbricato accessorio con corte - map 104 fg 10

In corpo staccato al di là del viottolo d'accesso e già ramo della via Verdi , si trova un piccolo fabbricato rustico con annessa area cortilizia il tutto avente una superficie di circa 210 mq di cui edificati mq 23 circa



La porzione d'immobile costituisce un'unità collabente essendo in parte crollato e non più esattamente rilevabile nel suo contorno originario .  
L'immobile è oggetto di un recente intervento di edificazione abusiva dovuta al suo “ampliamento e consolidamento” tramite struttura amovibile in legno



Che ne ripercorre all'incirca il suo perimetro .

Detta struttura, posta in aderenza al rustico di altre ragioni, risulta facilmente removibile ed eliminabile . L'area direttamente antistante il



piccolo fabbricato non è recintata mentre la restante porzione di corte è recintata con rete tipo Bekaert

## CAPO 3 °

### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

#### 3.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1940 e così successivamente modificato :

-) Parere USSL in data 03/02/1998 prot 184 a nome di Cervini Mariarosa per parere preventivo alla pratica di “ redistribuzione interna - installazione di impianti e servizi igienici” ;

-) Concessione Edilizia n. 829 prot 184 del 21/04/1998 per opere di risanamento sui mappali 104 e 111 foglio 10 ;

Tale concessione edilizia prevedeva lavori edili per circa £ 68.000.000 (circa 35.120,00 euro) pur essendo stata ritirata dai richiedenti non ha più avuto seguito per cui risulta ampiamente scaduta . La stessa prevedeva la ristrutturazione del fabbricato principale nel seguente modo: al piano terra doppio vano soggiorno con ingresso, cucina , bagno, scala interna e disimpegno ; al piano primo due camere da letto, ripostiglio, bagno e ampia terrazza coperta . Il rustico antistante sarebbe diventato una posto auto coperto con cantina .

-) NON risultano essere state presentate ulteriori varianti o altre pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari qui in oggetto .

Pertanto il fabbricato abitativo si presenta nello stato originario



### **3.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme allo stato originario sia il fabbricato principale che quello accessorio che risulta, quest'ultimo, essere stato ampliato di circa 10 mq e tamponato perimetralmente con struttura leggera ed amovibile in legno e copertura in lastre di materiali diversi

### **3.3.) Sanatoria : NECESSARIA :**

#### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto

