

Studio Legale
Avv. Eleonora Pagliochini
Piazza Italia n. 9 – 06121 Perugia
Tel: 075/5721388

E mail: eleonora.pagliochini@gmail.com – Pec: eleonora.pagliochini@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Procedimento n. 2845/2023 R.G. (giudizio di divisione endo-esecutivo originato dall'ordinanza emessa in data 03/03/2023 dal G.E., nella persona della dott.ssa Rosa Lavanga, in seno alla procedura esecutiva n. 190/2018 R.G.E.I.)

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Custode: IVG Perugia

Gestore della vendita: Astalegale.net

Attore principale: Banca di Credito Cooperativo di Spello e del Velino

Il sottoscritto Avv. Eleonora Pagliochini professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. ed alla formazione del progetto di distribuzione, giusta ordinanza del 24/10/2024, e comunicata a mezzo pec in data 25/10/2024, a firma del Giudice del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **02/04/2025 ore 11.00** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e ss. dei lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo base ivi indicato e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo le **modalità di vendita asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015** per il tramite del nominato gestore della vendita telematica **Astalegale.net** che gestirà la vendita tramite la piattaforma www.spazioaste.it La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella relazione peritale redatta dall'Ing. Eugenio Lentini del 11/06/2021, allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 190/2018 r.g. es. cui si rimanda, anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp>, ovvero presso gli altri canali ufficiali di pubblicazione dell'avviso di vendita.



Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Eleonora Pagliochini al seguente recapito: 075/5721388 - ovvero l'IVG (quale custode nominato nel presente procedimento) al seguente recapito: 075-5913525 ovvero ai seguenti indirizzi mail ivgumbria@pec.it; ivgumbriaimmobili@pec.it, visite@ivgumbria.it. Per ricevere assistenza e/o supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita si potrà contattare Astalegale ai recapiti: garaimmobiliare@astalegale.net - Tel. 0280030021 (da lun. a ven. dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

LOTTO UNICO:

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posto in vendita il compendio indiviso di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato *omissis* e per $\frac{1}{2}$ di *omissis*.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione ordinaria dei beni spettanti a *omissis*, residente in *omissis*, Via *omissis* e diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ regime di comunione ordinaria dei beni spettanti a *omissis* residente in *omissis*, Via *omissis* su beni immobili siti in via Madonna di Campagna n. 79 – Bastia Umbra (PG) costituiti da:

Unità immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)

LOTTO UNICO

Intero fabbricato a destinazione residenziale, autorimessa, magazzini, spogliatoio, parti comuni e corte esclusiva con terreni agricoli.

Per la descrizione precisa delle singole unità che compongono il lotto unico si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Lentini.

L'edificio oggetto di pignoramento è situato in una zona periferica della cittadina, con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 1000m÷2000m. L'immobile costituisce un villino che si sviluppa su un livello seminterrato e due livelli fuori terra, con struttura dei muri di contenimento controterra, telai di pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura su più livelli e a più falde con struttura in elementi di legno massiccio con manto in tegole e coppi, gronde e discendenti in rame. L'accesso alla proprietà è possibile con i mezzi dalla strada



comunale Via Madonna di Campagna in Bastia Umbra (PG), attraverso il cancello automatico carrabile realizzato in ferro a due ante, accessibile dalla strada in posizione arretrata in considerazione della presenza della zona di rispetto stradale, in maniera pedonale all'unità immobiliare residenziale tramite il portoncino ad un'anta in metallo. La proprietà è dotata di recinzione in elementi metallici in ferro fissati su un muretto di cemento armato faccia a vista.

- L'unità immobiliare A-F parte1) classificata per destinazione residenziale, costituisce le parti comuni delle diverse unità immobiliari del fabbricato, vano scale e corte esclusiva a giardino, si sviluppa (A) al piano interrato per una superficie netta di mq 28,87, al piano terra per una superficie netta di mq 13,92 e al piano primo per una superficie netta di mq 7,25. L'altezza utile interna è di circa h=2,70m. La corte esterna a giardino, vialetti e piazzali (Fparte1) si sviluppa per una superficie netta di circa mq 510,00.
- L'unità immobiliare B) classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano interrato con due grandi vani e un corridoio per una superficie netta di mq 126,29. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m.
- L'unità immobiliare C1) classificata per destinazione locale tecnico si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 9,56. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m. L'unità immobiliare C2) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 18,67. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m. L'unità immobiliare C3) classificata per destinazione spogliatoio si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 8,20. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m. L'unità immobiliare C4) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano interrato con il rustico, la cucina e la dispensa per una superficie netta di mq 94,37. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,65m. L'unità immobiliare C5) classificata per destinazione bagno si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 7,19. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,65m. L'unità immobiliare C6) classificata per destinazione lavanderia si sviluppa al piano



- interrato per una superficie netta di mq 11,92. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa $h=2,65m$. L'unità immobiliare C7) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 6,92. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa $h=2,65m$.
- L'unità immobiliare D) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano terra con il soggiorno, la cucina-pranzo, corridoio, due bagni, tre camere per una superficie netta di mq 127,08, due porticati e un lastrico solare accessibile dal soggiorno per una superficie netta di mq 50,46. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa $h=2,70m$.
 - L'unità immobiliare E) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano primo con il soggiorno, la cucina-pranzo, disimpegno, un bagno, due camere per una superficie netta di mq 61,01, un terrazzo coperto accessibile dal soggiorno e un lastrico solare accessibile dalla cucina-pranzo per una superficie totale netta di mq 22,78. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa $h=2,50m$, al massimo al colmo della copertura di circa $H=3,45m$.
 - L'unità immobiliare F parte 2) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio per una superficie di circa mq 900,00.
 - L'unità immobiliare G) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio sul quale si sviluppano i manufatti della serra, del magazzino e la piscina con lastrico solare, per una superficie residua di circa mq 2.082,00.
 - L'unità immobiliare H) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio, per una superficie di circa mq 630,00.
 - L'unità immobiliare I) classificata per destinazione serra si sviluppa al piano terra per una superficie netta di mq 12,76. L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa $h=2,10m$, al massimo al colmo della copertura di circa $H=2,40m$.
 - L'unità immobiliare J) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano terra per una superficie netta di mq 9,50. L'altezza utile per l'unità immobiliare è



variabile da un minimo di circa $h=1,95m$, al massimo al colmo della copertura di circa $H=2,30m$.

- L'unità immobiliare K) classificata per destinazione piscina si sviluppa al piano terra per una superficie di vasca di circa mq 77,52 e di lastrico solare circostante di circa mq 101,48.

Il CTU ha evidenziato che al momento del pignoramento erano state riscontrate difformità nelle planimetrie catastali che non risultavano corrispondenti con la situazione reale riscontrata sui luoghi dallo stesso perito.

Nel riportare in questa sede quanto evidenziato dal perito nel proprio elaborato peritale, si rimanda a quanto dettagliatamente ivi rappresentato.

Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), J), K).

I. Unità immobiliare A)

L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "corte e vano scala BCNC". Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

II. Unità immobiliare B)

L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento autorizzata a "garage-autorimessa". Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa, lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG). Le opere a lavori finiti risultano autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una "Comunicazione di fine lavori parziali" relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra.

III. Unità immobiliare C)

L'unità immobiliare C1) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata sub. 3 "in corso di costruzione", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale. L'unità immobiliare ex sub. 3 è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua e della caldaia per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, ora U.I. C1 sub. 6 BCNC. Altre tre parti dell'unità immobiliare, costituite da tre vani distinti non comunicanti, sono state destinate a fondo ora U.I. C2 sub. 7, spogliatoio ora U.I. C3 sub. 8 e ripostiglio ora U.I. C7 sub. 12. La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso residenziale, alla quale si accede dal disimpegno-vano scale (sub. 1 BCNC), che conduce ad un salone rustico con adiacenti cucina e dispensa ora U.I. C4 sub. 9, al bagno ora U.I. C5 sub. 10 e alla lavanderia ora U.I. C6 sub. 11, a costituire dei vani completamente separati e non tutti comunicanti tra di loro.

IV. Unità immobiliare E)

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava classificata ed accatastata "in corso di costruzione", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale. L'unità immobiliare è



E mail: eleonora.pagliochini@gmail.com – Pec: eleonora.pagliochini@avvocatiperugiapec.it

destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

Per le unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), le opere erano state autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una “Comunicazione di fine lavori parziali” dichiarata in data 14/04/2010 relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra, ed è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale relativamente alle sole unità immobiliari A), B) e D), rispettivamente sub. 1, sub. 2 e sub. 4.

Non risulta essere presentata la Comunicazione di fine lavori per le restanti parti dell’edificio, unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), rispettivamente ex sub. 3 ed ex sub. 5.

In considerazione della condizione al punto 1. del Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009 e della successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009: “Il termine per l’inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del presente titolo; quello di ultimazione entro il quale l’opera deve essere completata non potrà superare i quattro anni dal rilascio del titolo medesimo. Il termine per l’ultimazione dei lavori, su istanza presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato per fatti estremi sopravvenuti alla volontà del titolare del permesso (art. 16 comma 2 L.R. n. 1/2004). Decorso tale termine di cui sopra il permesso decade di diritto per la parte non eseguita”, le opere successivamente eseguite per l’ultimazione delle unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E) risultano, di fatto, abusive.

- V. **Sono presenti difformità urbanistiche**, relativamente alle unità immobiliari J) e K) oggetto di esecuzione che non risultano essere state oggetto di alcuna autorizzazione urbanistica.

E’ stata infatti presentata richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per “Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a *omissis* e *omissis*.

La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta essere sospesa in attesa di completamento, in mancanza della documentazione strutturale delle opere per la realizzazione della piscina, da depositare preventivamente presso l’Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell’Umbria per l’autorizzazione sismica ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG), per il rilascio dell’autorizzazione al permesso di costruire.

La piscina e i relativi annessi sono stati realizzati ed ultimati in assenza del titolo edilizio urbanistico autorizzativo, risultando ad oggi, pertanto, abusivi.

L’annesso pergolato, che da progetto risulterebbe di dimensioni 4,00m x 6,00m e in aderenza all’annesso magazzino, è stato realizzato di dimensioni maggiori 5,00m x 11,00m e in altra posizione, distante dall’abitazione principale di cui costituisce pertinenza, oltre i 30,00m massimi previsti dall’Art. 21 del Regolamento Regionale n° 2 del 18/02/2015, costituendo pertanto una difformità abusiva.

IL PERGOLATO AD OGGI RISULTA NON SANABILE.

- VI. Tutte le opere abusive, locale tecnico U.I. C1) BCNC, fondo U.I. C2), spogliatoio U.I. C3), rustico, cucina e dispensa U.I. C4), bagno U.I. 5, lavanderia U.I. C6), ripostiglio U.I. C7), l’annesso magazzino U.I. K) e la piscina U.I. J), sono sanabili urbanisticamente presso il Comune di Bastia Umbra (PG), ai sensi dell’Art. 147 della L.R. 1/2015 mediante la presentazione di una pratica di “Accertamento di conformità”, con il pagamento di una sanzione amministrativa da calcolare nello specifico (da euro 600,00 a euro 6.000,00), ma incorre anche nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi della L.R. 1/2015 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall’abuso urbanistico può essere stralciata con la sanatoria urbanistica delle opere e l’eventuale pagamento della sanzione amministrativa, **da calcolare nello specifico.**

LA PRATICA STRUTTURALE delle opere per la realizzazione della piscina U.I. K), da depositare preventivamente presso l’Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell’Umbria per l’autorizzazione sismica, ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG) per il rilascio dell’autorizzazione al permesso di costruire, unitamente ad una pratica di Valutazione della



sicurezza essendo le opere già state realizzate, incombe nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi degli Artt. 95-96 del D.P.R. n° 380/2001 e del D.G.R. n° 347 del 25/03/2019 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso strutturale non può essere stralciata con la regolarizzazione del deposito strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria.

Le opere strutturali di realizzazione della piscina sono soggette a collaudo statico, necessario e propedeutico per il rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune di Bastia Umbra (PG).

I costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive possono essere valutati presuntivamente:

I. Unità immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-E)

Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità presso Comune Bastia Umbra, sanzione amministrativa, bolli accessori previdenziali e I.V.A.

TOTALE € 1.968,00+€7.368,00

II. Unità immobiliari J)-K)

Spese tecniche pratica deposito progetto strutturale presso Regione Umbria (PG), bolli accessori previdenziali e I.V.A. circa Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre le spese e le sanzioni amministrative anche per il procedimento penale, da valutare nello specifico. Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità presso Comune Bastia Umbra (PG), sanzione amministrativa, bolli accessori previdenziali e I.V.A.

TOTALE € 1.968,80+€7.368,80

III. Unità immobiliare J)-K)

Collaudo statico progetto strutturale presso Regione Umbria circa Euro 1.400,00 (millequattrocento/00).

IV. Unità immobiliari A)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-E)

Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Bastia Umbra (PG) circa Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

V. Unità immobiliari J)-K)

Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Bastia Umbra (PG) circa Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

Tutti i costi suesposti si intendono presuntivi, pertanto da verificare e rivalutare al momento nello specifico per ogni singola attività.

CONFINI:

I confini sono con le proprietà di *omissis, omissis*, strada comunale, salvo altri.

DATI CATASTALI:

Le unità immobiliari, a seguito degli aggiornamenti e delle variazioni autorizzate dal G.E. ed eseguite dal CTU, che risultano colpite da pignoramento risultano oggi così censite:

COMUNE DI BASTIA UMBRA (PG)

A) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1

CORTE O RESEDE E VANO SCALE BENE COMUNE NON CENSIBILE

piano S1-T-1, corte esclusiva e vano scale, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

B) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA



cat. C/6, classe 2, consistenza 127 mq, sup. cat. 146 mq, piano S1, Rendita Euro 282,04, autorimessa, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C1) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LOCALE TECNICO BENE COMUNE
NON CENSIBILE

piano S1, locale tecnico, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C2) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 1, consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, piano S1, Rendita Euro 29,75, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C3) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 9 mq, piano S1, Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C4) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. cat. 108 mq, piano S1, Rendita Euro 185,92, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C5) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 9 mq, piano S1, Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C6) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 16 mq, piano S1, Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

C7) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 1, consistenza 7 mq, sup. cat. 9 mq, piano S1, Rendita Euro 13,01, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);



D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 164 mq, piano T, Rendita Euro 596,51, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. 86 mq, piano 1, Rendita Euro 340,86, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

F) C.T. Foglio 13, part. 2425 TERRENO di 1.770 mq, qualità ENTE URBANO

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

G) C.T. Foglio 13, part. 2663

TERRENO di 2.082 mq, qualità SEMINATIVO

classe 2, R.D. euro 11,51, Reddito Agrario euro 10,75 Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

H) C.T. Foglio 13, part. 512

TERRENO di 630 mq, qualità SEMINATIVO classe 2, R.D. euro 3,58, Reddito Agrario euro 3,25 Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

I) C.F. Foglio 13, part. 2660

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO-SERRA

cat. C/2, classe 2, consistenza 12 mq, sup. cat. 14 mq, piano T, Rendita Euro 26,65, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

J) C.F. Foglio 13, part. 2661

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, sup. cat. 16 mq, piano T, Rendita Euro 31,09, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

K) C.F. Foglio 13, part. 2662

FABBRICATO A DESTINAZIONE PISCINA

cat. D/6, piano T, Rendita Euro 210,00, piscina, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:



Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale n° 19617 Reg. Part. del 22/10/2007, registrato a Perugia il 11/10/2007 al n° 14779, a favore ed a carico dei signori *omissis* e *omissis* come emergente dagli atti di causa, dalla bozza dell'ordinanza di vendita e dalla perizia.

L'art. 586 c.p.c. permette al Giudice di ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ma non dà al Giudice la possibilità di ordinare la cancellazione di eventuali altri gravami trascritti sull'immobile.

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili o iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di valutazione risultano occupati ed utilizzati dalla parte esecutata e dai suoi familiari.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E ORDINARIE

Sul punto si rimanda a quanto dedotto dal consulente tecnico nella perizia depositata in atti (punto 8.1 dell'elaborato peritale) e che di seguito si trascrive:

“Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio; quindi, non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie”.

VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Sul punto si rimanda a quanto rappresentato dal perito al punto 10.1 del proprio elaborato peritale che di seguito si trascrivono:

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Bastia Umbra (PG), per quanto è stato possibile accertare, è stata reperita la seguente documentazione per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Autorizzazione Edilizia n° 7/2003 del 31/01/2003, Pratica edilizia n° 619/2002, per “Installazione di una serra ai sensi D.G.R. n° 7304/1997” intestata a *omissis*;
- Permesso di Costruire n° 176/2007 del 08/08/2007, Pratica edilizia n° 259/2005, per “Realizzazione edificio civile abitazione bifamiliare e recinzione” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a *omissis*;
- Permesso di Costruire n° 29/2009 del 19/02/2009, Pratica edilizia n° 289/2008, in Variante al permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 per “Realizzazione edificio civile abitazione bifamiliare e recinzione” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a *omissis* e *omissis*;
- Richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per “Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a *omissis* e *omissis* – La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta sospesa in attesa di completamento;



- Certificato di Agibilità parziale Prot. n° 66 del 29/06/2010 riferito a n° 1 unità immobiliare destinata vano scale comune BCNC piano S1-T-1 (sub. 1), n° 1 unità immobiliare destinata a garage al piano interrato (sub. 2) e n° 1 unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra (sub. 4) di un fabbricato ad uso residenziale ubicato in Bastia Umbra (PG), Via Madonna di Campagna civ. n° 79 (ingresso carrabile) e civ. n° 79/A (ingresso pedonale), rilasciata a omissis e omissis. E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione: A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-I)-J)-K) P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Zona C0 - Zona di espansione residenziale (parte) e zona agricola compromessa (parte) - Art. 8 T.U.N.A. - Piano attuativo Zona Madonna di Campagna - Bastiola; F)-G)-H) P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Zona E1 - Area agricola di pregio - Art. 30 T.U.N.A..

VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI

Sul punto si riporta quanto evidenziato dal CTU *“E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:*

A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K) P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Ambito di rispetto all'aeroporto regionale - Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al D.P.G.R. n° 581 del 18/11/1991 e s.m.i., - Art. 45 T.U.N.A. ”.

DIFFORMITÀ RISCOstrate

Sul punto si riporta quanto evidenziato dal CTU a pagina 55-64 dell'elaborato peritale, anche con riferimento ai relativi costi *“Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione che risultano essere state oggetto di autorizzazione. Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), J), K)”* nonché a pagina 75 - 86 dell'elaborato peritale e quanto riportato a pagina 5 e ss del presente avviso.

Il CTU, nelle proprie conclusioni, a pagg. 75 e ss. del proprio elaborato ha evidenziato:

“Al momento del pignoramento sono state riscontrate difformità nelle planimetrie catastali, che non risultano corrispondenti con la situazione reale riscontrata sui luoghi dal C.T.U.. Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), G).

Unità immobiliare A)

L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata “corte e vano scala BCNC”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

Unità immobiliare B)

L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata “garage autorimessa”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa, lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

Unità immobiliare C)

L'unità immobiliare C) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata “in corso di costruzione”, mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale. L'unità immobiliare è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua. Altre due parti dell'unità immobiliare, costituite da due vani distinti non comunicanti, sono state destinate la prima a fondo, nel quale è stata chiusa l'apertura che lo rendeva comunicante direttamente con il vano scale e la seconda a spogliatoio. La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso residenziale e magazzino, alla quale si accede dal disimpegno vano scale (sub. 1 BCNC), che conduce ad un salone rustico con cucina e dispensa, al bagno, alla lavanderia e al ripostiglio, a costituire dei vani completamente separati e non comunicanti tra di loro.



Unità immobiliare E)

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "in corso di costruzione", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale. L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

Unità immobiliare G)

L'unità immobiliare G) è costituita da una rata di terreno agricolo che risulta ad oggi classificata come "seminativo", ma il C.T.U. al momento del sopralluogo ha potuto riscontrare la presenza sull'unità immobiliare di un manufatto in metallo e vetro adibito per la destinazione d'uso autorizzata a serra con Autorizzazione Edilizia n° 7 del 31/01/2003, un manufatto in legno adibito a magazzino a servizio di una piscina ad uso privato, un pergolato di grandi dimensioni e una struttura in ferro e lamiera metallica a costituire una tettoia, quest'ultima in assenza di autorizzazione.

*La tettoia in ferro e lamiera metallica, originariamente immediatamente adiacente alla serra, alla data della presente relazione peritale risulta essere stata smontata, permanendo al suolo la soletta in cemento del calpestio (Foto 20/04/2021 n° 8110-8119). * Le opere predette relative alle unità immobiliari A)-B)-C)-E) non risultano dichiarate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia, non essendo al momento del pignoramento depositate le relative planimetrie, mentre i manufatti dell'unità immobiliare G) non risultano inseriti nelle mappe catastali, in mancanza anche del deposito delle relative planimetrie. Per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare G), a seguito di autorizzazione del G.E., è stato necessario provvedere alla redazione del nuovo tipo Mappale e alla presentazione della pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, per l'inserimento in mappa dei manufatti serra, magazzino e piscina, con la presentazione di un nuovo Tipo mappale Prot. 2020/8331 del 30/01/2020 (All. 33/1-14) e relativo Attestato di approvazione (All. 33/15-17). Per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare G) è stato necessario inoltre provvedere alla redazione delle nuove planimetrie dei manufatti e alla presentazione delle pratiche DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, per la variazione e l'aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l'aggiornamento della rendita catastale della serra (All. 34/1-7), del magazzino (All. 35/1-7) e della piscina e (All. 36/1-5).*

Per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari A)-B)-C) E) è stato necessario inoltre provvedere alla redazione delle nuove planimetrie e alla presentazione delle pratiche DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia:

- unità immobiliare B) variazione catastale planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 37/1-7);*
- per l'unità immobiliare C) è stata dichiarata la variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano e il successivo frazionamento in sette unità immobiliari C1)-C2)-C3)-C4)-C5) C6)-C7) per l'aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l'aggiornamento della rendita catastale e dell'elaborato planimetrico di tutti gli immobili fabbricati (All. 38/1-26);*
- unità immobiliare E) variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano, l'aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l'aggiornamento della rendita catastale (All. 39/1-7);*
- per l'unità immobiliare C2) magazzino il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il magazzino con il vano scale u.i. A) adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).*

** Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione che risultano essere state oggetto di autorizzazione. Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), J), K).*

Unità immobiliare A)

L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "corte e vano scala BCNC". Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

Unità immobiliare B)

L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento autorizzata a "garage-autorimessa". Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa, lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG). Le opere a lavori finiti risultano autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una "Comunicazione di fine lavori parziali" relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra.

Unità immobiliare C)

L'unità immobiliare C1) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata sub. 3 "in corso di costruzione", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale. L'unità immobiliare ex sub. 3 è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua e della caldaia per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, ora U.I. C1 sub. 6 BCNC. Altre tre parti dell'unità immobiliare, costituite da tre vani distinti non comunicanti, sono state destinate a fondo ora U.I. C2 sub. 7, spogliatoio ora U.I. C3 sub. 8 e ripostiglio ora U.I. C7 sub. 12.

La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso residenziale, alla quale si accede dal disimpegno-vano scale (sub. 1 BCNC), che conduce ad un salone rustico con adiacenti cucina e dispensa ora U.I. C4 sub. 9, al bagno ora U.I. C5 sub. 10 e alla lavanderia ora U.I. C6 sub. 11, a costituire dei vani completamente separati e non tutti comunicanti tra di loro.

Unità immobiliare E)

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava classificata ed accatastata "in corso di costruzione", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale. L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

** Per le unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), le opere erano state autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una "Comunicazione di fine lavori parziali" dichiarata in data 14/04/2010 relativamente al Piano Interrato e al Piano Terra, ed è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale relativamente alle sole unità immobiliari A), B) e D), rispettivamente sub. 1, sub. 2 e sub. 4. Non risulta essere presentata la Comunicazione di fine lavori per le restanti parti dell'edificio, unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), rispettivamente ex sub. 3 ed ex sub. 5.*

In considerazione della condizione al punto 1. del Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009 e della successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29

del 19/02/2009: "Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del presente titolo; quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non potrà superare i quattro anni dal rilascio del titolo medesimo. Il termine per l'ultimazione dei lavori, su istanza presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato per fatti estremi sopravvenuti alla volontà del titolare del permesso (art. 16 comma 2 L.R. n. 1/2004). Decorso tale termine di cui sopra il permesso decade di diritto per la parte non eseguita", le opere successivamente eseguite per l'ultimazione delle unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E) risultano, di fatto, abusive.

*

Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari J) magazzino manufatto in legno e K) piscina oggetto di esecuzione che non risultano essere state oggetto di alcuna autorizzazione urbanistica. E' stata infatti presentata richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per "Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008" in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a omissis e omissis (All. 47/1-2).

La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta essere sospesa in attesa di completamento, in mancanza della documentazione strutturale delle opere per la realizzazione della piscina, da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG), per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire. La piscina e i relativi annessi sono stati realizzati ed ultimati in assenza del titolo edilizio urbanistico autorizzativo, risultando ad oggi, pertanto, abusivi. L'annesso pergolato, che da progetto risulterebbe di dimensioni 4,00m x 6,00m e in aderenza all'annesso magazzino, è stato realizzato di dimensioni maggiori 5,00m x 11,00m e in altra posizione, distante dall'abitazione principale di cui costituisce pertinenza, oltre i 30,00m massimi previsti dall'Art. 21 del Regolamento Regionale n° 2 del 18/02/2015, costituendo pertanto una difformità abusiva (Foto 23/05/2019 n° 4903-4917-4918-4919 4920).

IL PERGOLATO AD OGGI RISULTA NON SANABILE.

*

Il manufatto che costituiva la tettoia in metallo e lamiera, di dimensioni 6,00m x 4,55m x 3,40m, non possedeva autorizzazioni urbanistiche, ma risulta essere stato demolito nel corso delle operazioni peritali, essendo stati rimossi gli elementi in ferro e lamiera metallica che costituivano la struttura e le tamponature, rimanendo la soletta di base in cemento al livello del suolo.

*

Tutte le opere abusive, locale tecnico U.I. C1) BCNC, fondo U.I. C2), spogliatoio U.I. C3), rustico, cucina e dispensa U.I. C4), bagno U.I. 5, lavanderia U.I. C6), ripostiglio U.I. C7), l'annesso magazzino U.I. K) e la piscina U.I. J), sono sanabili urbanisticamente presso il Comune di Bastia Umbra (PG), ai sensi dell'Art. 147 della L.R. 1/2015 mediante la presentazione di una pratica di "Accertamento di conformità", con il pagamento di una sanzione amministrativa da calcolare nello specifico (da euro 600,00 a euro 6.000,00), ma incorre anche nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi della L.R. 1/2015 a carico del proprietario e/o del richiedente. La posizione penale derivante dall'abuso urbanistico può essere stralciata con la sanatoria urbanistica delle opere e l'eventuale pagamento della sanzione amministrativa, da calcolare nello specifico.

LA PRATICA STRUTTURALE delle opere per la realizzazione degli annessi e della piscina, U.I. J), K), da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica, ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG) per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire, unitamente ad una pratica di Valutazione della sicurezza essendo le opere già state realizzate, incorre nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi degli Artt. 95-96 del D.P.R. n° 380/2001 e del D.G.R. n° 347 del 25/03/2019 a carico del proprietario e/o del richiedente. La posizione penale derivante dall'abuso strutturale non può essere stralciata con la regolarizzazione del deposito strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria. Le opere strutturali di realizzazione della piscina sono soggette a collaudo statico, necessario e propedeutico per il rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune di Bastia Umbra (PG)".

VALORE DI STIMA: €.903.270,00.

PREZZO BASE DI VENDITA:

Al prezzo base di stima di €.**903.270,00** (novecentotremiladuecentosettanta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): €.**677.452,50**

(seicentotrentasettemilaquattrocentocinquanta/50)

RILANCIO: €.10.000,00-****

LA VENDITA SENZA INCANTO

AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali



pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.

2. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

3. in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione



dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni;

5. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;

6. qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;

7. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

8. l'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;

9. gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Il Professionista delegato, in particolare, comunicherà all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo



per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue; comunicherà altresì all'aggiudicatario, entro il medesimo termine, che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c.;

10. tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

11. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

12. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

13. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

14. Si avverte, altresì, ogni creditore che, ex art. 588 c.p.c., nel termine di dieci (10) nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

15. Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

16. Le offerte devono essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.



L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) <http://venditepubbliche.giustizia.it>. ovvero all'interno del Portale Ministeriale L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate **devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

17. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile da allegare all'offerta, il quale potrà presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

18. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

19. L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto sopra citato:



- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- f) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- g) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- h) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

20. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del



decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

21. salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

22. ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'ara 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;



- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura. Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

23. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

24. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

25. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso e nell'ordinanza di delega;

26. **la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto;**

➤ **Versamento della cauzione**

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al gestore della vendita telematica:

IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670

Banca Sella S.p.a. | Succ. Telematiche

P.zza Gaudenzio Sella 1, 13900, Biella, BI.



La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

27. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti da parte del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

28. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

29. In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

A. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- ✓ qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica sincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- ✓ qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;



- ✓ qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

B. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- ✓ qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- ✓ qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

30. In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che **avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:



- ✓ qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- ✓ qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI DELLA VENDITA

31. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

32. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

33. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, consegnando (anche a mezzo pec) al delegato l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

34. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

35. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante



mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

36. in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

37. Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

1. la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. secondo le tempistiche indicate nell'ordinanza di delega;
2. pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;



Studio Legale
Avv. Eleonora Pagliochini
Piazza Italia n. 9 – 06121 Perugia
Tel: 075/5721388

E mail: eleonora.pagliochini@gmail.com – Pec: eleonora.pagliochini@avvocatiperugiapec.it

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

38. Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>.

Perugia, lì 04/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Eleonora Pagliochini

