

Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano *(prima Dott.ssa Giorgia Cecchini)*
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 34/2019 R.G.E.

contro

----- e -----

Prossima udienza: 09/05/2023

 ASTALEGALE.NET

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
e-mail: caterina.manfrini@ingpec.eu



SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI	2
2. OPERAZIONI PERITALI	5
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI	5
4. RISPOSTE AI QUESITI	6

ALLEGATI

- All. A Verbali di sopralluogo
- All. B Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale
- All. C Planimetrie catastali
 Estratto mappa catastale
 Visure
 Elaborati Planimetrici - Elenco subalterni
- All. D Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Monte San Pietrangeli
- All. E Rilievo planimetrico dello stato attuale
- All. F Valutazione conformità catastale
- All. G Documentazione fotografica
- All. H Estratti di nascita
- All. I Contratto di affitto
- All. L Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili
- All. M Check List
- All. N Foglio riassuntivo identificativi catastali



1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Costa n. 390, nell'udienza del 08/07/2022, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini del Tribunale di Fermo (ora Giudice dott. Milena Palmisano), l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 09/05/2023), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 09/04/2023. Precedentemente al perito estimatore, veniva nominato anche un Custode Giudiziario: l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche. Il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- *oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
- Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.*

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

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

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli

e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

j) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, così come si evince dalla lettura del relativo verbale.

Così come accordato con il custode giudiziario che ha avvisato, per la parte eseguita, il sig. -----, in data 03/10/2022, alle ore 12:30, coadiuvata da un mio collaboratore, l'arch. Alessio Marini, raggiungevo l'immobile oggetto di perizia, sito a Monte S. Pietrangeli in via Giuseppe Verdi n°15 (in realtà è al civico n°33). Al sopralluogo siamo presenti solo noi tecnici e al custode, mentre l'esecutato non è pervenuto. Pertanto procediamo con rilievo fotografico dell'esterno, con il Custode che si impegna a fissare un secondo sopralluogo, per il 29 novembre 2022 alle ore 18:45.

Al sopralluogo è presente il sig. -----, parte eseguita, che ci accompagna gentilmente e l'affittuaria sig.ra -----, oltre al sottoscritto CTU, al collega ausiliario arch. Alessio Marini e all'avvocato Giovanni Lanese, per conto del Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche. Nel contempo, presso gli uffici competenti, la sottoscritta aveva già provveduto ad effettuare visure, reperire planimetrie degli immobili e precedenti edilizi, richiedere certificazioni, acquisendo in sostanza tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Sulla scorta della planimetria catastale e delle documentazioni preliminarmente acquisite, si è proceduto al sopralluogo dell'unità immobiliare al piano secondo, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Monte San Pietrangeli al foglio 13, particella 384, sub.2, cat. A/3. Durante il sopralluogo veniva valutata la conformità degli elaborati grafici acquisiti con lo stato dei luoghi, effettuato un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne. Quindi, alle ore 19:24, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali.

Rif. ALL.A_ Verbali di sopralluogo

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

1) L'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento dell'immobile di proprietà degli esecutati.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

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

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

Sì, i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata degli esecutati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale - Rif. ALL. C_Ispezione ipotecaria

3) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati. La sottoscritta ha proceduto pertanto alla relativa richiesta presso il Comune di residenza (Monte S. Pietrangeli), ma dall'ufficio anagrafe mi è stato trasmesso esclusivamente i rispettivi estratti di nascita, in quanto gli esecutati non hanno mai prodotto presso lo stesso Comune l'atto di matrimonio e pertanto non è stato potuto certificarlo, sebbene risultino coniugi, con regime di separazione dei beni, dagli atti consultabili sul portale telematico (ex. dal mutuo stipulato, pignoramento, ecc...).

Rif. ALL.H_Estratti di nascita

4. RISPOSTE AI QUESITI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Monte S. Pietrangeli, è oggetto di procedura esecutiva:

Immobile sito nel Comune di Monte S. Pietrangeli (FM) in Via Giuseppe Verdi n° 15, situata al piano secondo, distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio 13, particella 384, sub 2, Cat. A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 204,52.



Si rimarca che l'immobile è attualmente corrispondente al civico n° 33, anziché al n° 15.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei sig. ----- e -----, per la quota ciascuno di 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'appartamento, situato in Via Giuseppe Verdi n° 33, ricadente nella zona B1 (tessuto residenziale di completamento) del PRG di Monte S. Pietrangeli, a sud del centro storico, su un'area ben servita e collegata, si trova al piano secondo di un immobile costituito da tre piani fuori terra. Sul lato sud è presente l'accesso comune all'immobile; l'unità immobiliare in oggetto si raggiunge tramite un vano scala interno che collega tutti i livelli. L'unità residenziale comprende due camere da letto, altre due stanze di cui una con piccolo ripostiglio, un pranzo/soggiorno con angolo cottura e un bagno, il tutto raggiungibile da un disimpegno centrale all'ingresso. Nel ripostiglio è presente un canale a vista probabilmente in eternit. Tutto il prospetto est è corredato da un balcone, raggiungibile da entrambe le stanze che vi si affacciano.

Le pareti esterne sono intonacate ed è presente una copertura a falda. Il riscaldamento avviene tramite radiatori e caldaia posizionata nel ripostiglio della stanza (lato nord/est), gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili, sia la pavimentazione che i rivestimenti di bagno e cucina sono in graniglia/ceramica. Il terrazzo è in gres. Nel complesso, l'appartamento risulta avere delle finiture mediocri ed alquanto datate. La superficie utile lorda dell'appartamento è di circa 120 mq, balcone escluso e con altezza variabile a seconda delle falde.

CONFINI immobile foglio 13 particella 384 sub 2

NORD/EST/OVEST: libero, SUD: LIBERO/vano scala (BCNC).

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica -

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale - Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure...

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, trattasi di un unico lotto che comprende l'intera ed unica unità immobiliare.

- b) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

I beni sono già stati descritti al punto a). A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo gli esecutati proprietari come persone fisiche e non societarie.

- c) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è stato costruito antecedentemente al 1/9/1967, e precisamente secondo la Licenza di Costruzione del 14/02/1967 per "costruzione di una casa di civile abitazione", come risulta dagli atti presso il Comune di Monte San Pietrangeli.

E' stata reperita anche l'autorizzazione di abitabilità, pratica n° 354/1967 del 24/11/1969.

Alla licenza edilizia originaria, che prevedeva un edificio di due piani fuori terra (terra e primo) con sottotetto, è poi succeduta una pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, come approfondito poi al punto d) e che comprende anche il piano secondo, oggetto di pignoramento, realizzato successivamente.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Monte S. Pietrangeli

- d) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Presso il Comune di Monte S. Pietrangeli è stata reperita la **Concessione Edilizia in sanatoria n° 88 del 16/01/1990** agli allora proprietari ----- e -----, **relativa alle opere edilizie abusive di:**
"1) realizzazione del piano secondo (quello in oggetto di pignoramento); 2) chiusura balcone; 3) realizzazione di rimessa lato nord; 4) variazioni prospettiche. Tutto riferito alla pratica di sanatoria del 24/03/1986 prot. N° 1197. Con tale pratica non sono però state allegate planimetrie o disegni.

Si è reperito ulteriore **certificato di agibilità**, autorizzato in seguito al Condono Edilizio.

Unico disegno agli atti in cui si riscontra la presenza del piano secondo in oggetto, è il prospetto allegato alla richiesta di costruzione di locali accessori al piano terra, compresi fra i due fabbricati confinanti, (uno l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di perizia, l'altro quello lato nord, di altra proprietà) e risalente al 20/05/1974 (pratica edilizia n° 23/1975).

Nello specifico, quindi, poiché non sono presenti agli atti del Comune di Monte San Pietrangeli disegni e planimetrie del piano in oggetto, si può affermare che dal punto di vista della consistenza edilizia e ai fini della redazione della stima per la presente perizia, **si assume come legittimo lo stato attuale dei luoghi.**

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Monte San Pietrangeli

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità catastale

- e) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari e non appezzamento di terreno.

- f) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la*

denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Relativamente al bene pignorato dei sig.ri ----- e -----, secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, risulta di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni. **Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, per la presenza di alcune difformità nella posizione dei tramezzi interni, si può affermare che non vi è totale conformità catastale, sanabile con variazione catastale.**

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità catastale

- g) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;*

All'atto della notifica di pignoramento, gli esecutati risultavano essere i sig. ----- e ----- --, secondo la proprietà di 1/2 ciascuno e non è possibile una separazione in natura del bene, così come è costituito. Non si è in presenza di eventuali comproprietari.

- h) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sul bene pignorato degli esecutati, si specifica quanto segue:

- non si è in presenza di Condominio;
- risultano agli atti ipoteche giudiziali ed iscrizioni e trascrizioni come sotto riportato e in allegato. Inoltre ci sono stati alcuni intervenuti, come da documentazione agli atti in Tribunale.

Dalle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue (vengono riportate solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare relativamente agli esecutati):

Certificazione notarile sostitutiva

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", sede in Siena (SI), Piazza Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526, contro:

- -----, nato in Marocco (EE) il -----, codice fiscale: -----;
- -----, nata in Marocco (EE) il -----, codice fiscale: -----;

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 09/05/2019 ai numeri 3432/2436.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Fermo in data 18/06/2008 ai numeri 6087/1331 per euro 178.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 89.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., sede Roma, codice fiscale 09339391006 e contro ----- e -----, sopra generalizzati; atto di surrogazione annotato a Fermo il 23/10/2009 ai numeri 9064/1726 con il quale il credito viene trasferito alla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena, domicilio ipotecario eletto in Siena – Piazza Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Fermo in data 09/05/2019 ai numeri 3432/2436 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena, codice fiscale 00884060526 e contro ----- e -----, sopra generalizzati.

Nota di trascrizione

Presentazione n°7 del 09/05/2019

Reg. Gen. n. 3432 - Reg. Part. n. 2436

SEZIONE A_GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 25/03/2019 _ Numero repertorio: 554

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale

Codice Fiscale: 81011600442 Sede: Fermo (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 - Verbale di pignoramento immobili

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati

Richiedente: CERVED X MPS

Indirizzo: San Donato Milanese - via dell'Unione Europea, 6/A

Dati riepilogativi:

Unità negoziali n. 1 _ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 2

SEZIONE B_IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Monte San Pietrangeli (AP)

Catasto Fabbricati foglio 13 part. 384 sub 2

Natura: A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza: 5,5 Vani

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi – N. Civico 15

SEZIONE C_SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: **BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Sede: Siena (SI)

Codice fiscale: 00884060526

Relativamente all'unità negoziali _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

----- nato il ----- a MAROCCO (EE) _ Sesso: M

Codice fiscale: -----

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n.2

----- nata il ----- a MAROCCO (EE) _ Sesso: F

Codice fiscale: -----

Relativamente all'unità negoziale n.1_ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

SEZIONE D_ULTERIORI INFORMAZIONI

Atto di precetto notificato in data 08/01/2019 ai sig.ri ----- e ----- per il pagamento di € 84.542,01

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'unità immobiliare è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui è ubicata l'unità immobiliare, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2022 e per quelle zone del PRG.

Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

$$P_o = \frac{P_1 S_1 + P_2 S_2 + \dots + P_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:
 P_o = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene *i*-esimo simile;
 S_i = superficie convenzionale del bene *i*-esimo simile.
 da cui $V_m = P_o * S_b$
 dove :

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_o = prezzo unitario ordinario;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **530,00 €/mq**, in considerazione anche degli attuali aumenti di mercato nelle costruzioni, nei materiali e nelle materie prime, trovandosi l'immobile in una zona non troppo appetibile dal punto di vista del mercato standard delle compravendite. In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale dei beni oggetti di pignoramento.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano primo fg. 20, map 295, sub 5					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano secondo	119,50	1	119,50	€ 530,00	€ 63.335,00
Balcone	11,80	0,5	5,90		€ 3.127,00
TOTALE			125,40		€ 66.462,00

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.000,00 in quanto non conforme e necessaria variazione catastale comprensiva di spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 5% in quanto di media finitura;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto il contratto è non opponibile alla vendita;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute, non si è in presenza di Condominio.

L'intero valore del lotto degli esecutati quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

$$€ 66.462,00 - 2.000,00 € - 10\% - 5\% = € 54.792,70$$

ed in c.t.

€ 55.000,00 (euro Cinquantacinquemila/00)

- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Come già espresso precedentemente, è attuabile un unico lotto.

LOTTO UNICO: fg. 20 - map 295 - sub 5			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Abitazione	N-E-O: libero; S: libero/scala BCNC)	125,40	€ 55.000,00

N.B.: Per il valore finale commerciale di vendita, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al punto p)

- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegare e comunque verificarsi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verificarsi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà degli esecutati sig.ri ----- e -----
----- e secondo l' intestazione catastale agli atti del NCEU, risulta di proprietà di 1/2 ciascuno.
L'immobile è attualmente locato al sig.----- e conviventi, ma poiché il contratto è
stato registrato postumo alla notifica di pignoramento, risulta essere inopponibile alla procedura.

Confrontare All. I _contratto di affitto

- n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Confrontare All. E _rilievi planimetrici dello stato attuale e All. G _documentazioni fotografiche

- p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

LOTTO UNICO - bene in pignoramento a Monte S. Pietrangeli (FM)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

Unità immobiliare sita nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in via G. Verdi n°15 (in realtà al civico n° 33), situata al piano 2, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 13, particella 384, sub 2, Cat. A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 204,52 di cui i sig.ri ----- e ----- sono proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'appartamento, situato in Via Giuseppe Verdi n° 33, a sud del centro storico, si trova al piano secondo di un immobile costituito da tre piani fuori terra. Sul lato sud è presente l'accesso comune all'immobile; l'unità immobiliare in oggetto si raggiunge tramite un vano scala interno che collega tutti i livelli. L'unità residenziale comprende due camere da letto, altre due stanze di cui una con piccolo ripostiglio, un pranzo/soggiorno con angolo cottura e un bagno, il tutto raggiungibile da un disimpegno centrale all'ingresso. Nel ripostiglio è presente un canale a vista probabilmente in eternit. Tutto il prospetto est è corredato da un balcone, raggiungibile da entrambe le stanze che vi si affacciano.

Le pareti esterne sono intonacate ed è presente una copertura a falda. Il riscaldamento avviene tramite radiatori e caldaia posizionata nel ripostiglio della stanza (lato nord/est), gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili, sia la pavimentazione che i rivestimenti di bagno e cucina sono in graniglia/ceramica. Il terrazzo è in gres. Nel complesso, l'appartamento risulta avere delle finiture mediocri ed alquanto datate.

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

Confrontare All. L_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili

- r) *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Confrontare All. M_check list e All. N_foglio riassuntivo identificativi catastali
In fede

Porto San Giorgio, 07/04/2023

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini

