

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dr. LORENZO SANDULLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2018
Banca Popolare del Cassinate Soc. Coop. Per azioni/.....

Sant'Andrea del Garigliano, 22/12/2018

Il Consulente tecnico D'Ufficio
(Dott. Arch. Vincenzo Tomei)

.....



Al
Giudice Esecutore
Dott. Lorenzo Sandulli
TRIBUNALE DI CASSINO
Cancelleria Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 84/2018

Banca Popolare del cassinata Soc. Coop. per azioni/.....

Prima udienza 21/01/2019

Custode: Avv. Andrea Vellozzi

C.T.U.: Dott. Arch. Vincenzo Tomei

Sant'Andrea del Garigliano, 19/11/2018

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Tomei, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Frosinone al n. A577 e con studio in Sant'Andrea del Garigliano (FR) 03040 – Via Cardito, 7, essendo stato nominato consulente Tecnico d'Ufficio in data 25/07/2018 dal **G. E. Dott. Lorenzo Sandulli**, intende premettere alla redazione della perizia quanto segue:

- ha ricevuto il **conferimento** dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito il giorno 25 Luglio 2018;
- ha iniziato le **operazioni peritali** nel mese di ottobre provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
 - verificare la documentazione catastale ed ipotecaria di cui al certificato notarile depositato il 27 Aprile 2018 in merito al compendio pignorato, definito da un immobile residenziale associato ad un'area esterna pertinenziale con locali deposito distribuiti su due lotti confinanti, oltre ad un terreno su cui insiste un'unità collabente descritti al capo "D";
 - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate rispettivamente sia l'estratto di mappa catastale degli immobili, l'elaborato planimetrico, le visure e la planimetria catastale dell'abitazione da cui si sono poi riscontrate parziali difformità oggetto di aggiornamento ma non attuabili al momento, sia la verifica di rinnovata ispezione ipotecaria dell'immobile ed a carico dell'esecutato, completa dell'elenco delle giudiziali, come distintamente riportato al capo "C";
 - ottenere dall'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione e le informazioni necessarie all'accertamento delle conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, completa della Concessione edilizia in sanatoria del fabbricato per gli abusi realizzati (all. 09-10-11-12-13);
- ha effettuato congiuntamente al Custode nominato il **primo accesso** (all. 01) alla proprietà in data 11/10/2018 alle ore 10,00 così come risulta dal corrispondente Verbale, nel quale si è



presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica e nel contempo si è potuto constatare la presenza rispettivamente di difformità di carattere edilizio-urbanistico in merito ad incremento di superficie utile;

- ha presentato tramite piattaforma informatica il giorno 20 novembre 2018 un'**istanza di proroga**, ottenendone poi l'assenso dal G.E. Dott. Sandulli Lorenzo tramite pec del 27 novembre 2018, per la consegna della perizia in modo da poter proseguire le attività di consulenza richieste, ai fini del necessario approfondimento degli accertamenti rispettivamente urbanistici e catastali di conformità successivi al reperimento della relativa documentazione come prima specificato (all.16).
- ha provveduto all'**invio alle parti** dell'elaborato peritale redatto il 23 novembre 2018, rispettivamente per pec al creditore procedente ed al custode mentre tramite servizio postale AR al debitore; non avendo ricevuto alcuna relativa nota di osservazione nei termini fissati, si ripropone la stessa **perizia in forma definitiva** ai fini del deposito cartaceo e telematico avendone unicamente aggiornato la data (all.17).

Si procede quindi di seguito alla disamina delle argomentazioni di cui ai singoli quesiti richiesti, secondo lo schema proposto in fase di incarico avendo peraltro verificato nel fascicolo telematico la presenza di creditori intervenuti (all. 14)

A. Dall'analisi della documentazione in atti di cui all'art. 567 c.2 CPC il Certificato notarile redatto dal Dott. Mollo Lucia di Cassino in data 25 giugno 2018 risulta completo attestando compiutamente le risultanze delle visure e dei registri immobiliari consultati relativi agli immobili pignorati.

B. L'acquisizione delle visure catastali aggiornate (all. 04) evidenzia che:

- a. l'immobile censito al foglio 13 mappale 1634 risulta conforme a quanto riportato nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, sia per definizione tipologica che per individuazione catastale;
- b. l'immobile censito al foglio 13 mappale 1789 è conforme dal punto di vista dell'individuazione catastale ma è difforme in riferimento alla definizione tipologica in quanto uno dei tre corpi di fabbrica, classificato come C/2, è in realtà da classificare in Categoria A;
- c. l'immobile censito al foglio 13 mappale 1296 è conforme dal punto di vista dell'individuazione catastale ma è difforme in riferimento alla definizione tipologica in quanto è classificato come F/2, ma in realtà è da riclassificare in Categoria C;
- d. l'immobile censito al foglio 13 mappale 939 risulta conforme a quanto riportato nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, sia per definizione tipologica che per individuazione catastale;



dalla verifica della documentazione in atti si osserva che:

- a. i beni identificati con i mappali 1634, 1296 e 939 sono pignorati solo per una quota, non si è rinvenuto nel fascicolo telematico l'avviso ai componenti ex art. 599 c.p.c.;
 - b. il bene identificato col mappale 1789 del foglio 13 è pervenuto alla debitrice per intero, in virtù di Atto di donazione da parte del coniuge, con Atto del Notaio Iadecola di Atina del 22/10/2012, trascritto il 21/11/2012 al n. 17018 R.P., nel quale viene dichiarato che ad esso donante apparteneva "*per possesso pacifico, ininterrotto, uti dominus da oltre venti anni*";
 - c. l'immobile al foglio 13 mappale 1634, è caduta nella successione del padre della debitrice sig., deceduto il 05/12/1986 (i dati della relativa dichiarazione di successione sono ricavabili dall'atto di vendita della quota di 2/9 da e alla debitrice - in comunione con il coniuge - tale dichiarazione non risulta trascritta in conservatoria). Nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. non è indicato il titolo di proprietà del de cuius;
 - d. i beni censiti al foglio 13 mappali 1296 e 939 sono pervenuti alla debitrice (per i 2/9) in forza della citata successione del padre al quale erano pervenuti per la quota di 1/5 per successione del padre Non risulta il titolo di proprietà dei restanti 4/5 in favore di né risulta il titolo di proprietà di Per tutte le denunce di successione sopra citate non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità.
- C. per i beni oggetto dell'esecuzione ed in capo all'esecutato e agli altri aventi diritto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, desunte dalla documentazione in atti e verificate come detto dall'aggiornamento delle formalità richiesto e ulteriormente ripetuto in fase di redazione della presente perizia:
- a. **Ipoteca giudiziale n. 865 R.P. del 30/04/2015** dell'importo di € 45'000,00 di cui € 34'748,36 di capitale, a favore della "MATIS GROUP SRL" con sede ad Atina e **contro** detto per la quota di 2/9 della proprietà, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cassino in data 28/02/2015 Rep. n. 558, gravante sul mappale 1634;
 - b. **Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE n. 1013 R.P. del 24/05/2017** dell'importo di € 50'371,46 di cui € 25'185,73 di capitale, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" CON SEDE IN Atina e **contro** per la quota di 2/9 della proprietà, nascente da "0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO" in data 24/05/2017 Rep. n. 2552/4717, gravante sul mappale 1634;
 - c. **Detto pignoramento n. 5397 R.P. del 27/04/2018**, trascritto a favore della "BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOC. COOP. PER AZIONI" con sede a Cassino, e contro, per la piena proprietà del mappale 1789 del foglio 13, per 2/9 dei mappali 1296 e 936 del foglio 13, e per 2/9 della proprietà e 2/9 in comunione legale sul

mappale 1634 del foglio 13, nascente da atto del Tribunale di Cassino del 20/03/2018
Rep. n. 1109;
non risulta nelle Note elezione di domicilio.

D. Il compendio pignorato (all. 15), è composto da:

1) Unità immobiliare in fabbricato di tipo isolato con area di pertinenza esclusiva a giardino, risulta sito nel Comune di Casalvieri (FR) – Via Sorelle, Piano Terra. Distinto presso l'Agenzia delle Entrate al catasto fabbricati come:

Foglio 13 mappale 1634 – Categoria A/3 Classe 7 – Consistenza vani 7,5 (abitazione di tipo economico) Rendita catastale **€ 325,37**.

Foglio 13 mappale 1634 – Qualità “Ente Urbano” - Superficie mq 527 che costituisce il sedime dell'intero fabbricato ed annesse aree pertinenziali.

Definito dai seguenti dati di **superficie**:

Superficie coperta lorda dell'immobile pari a mq 110,05 ed area esterna a giardino di mq 540,00.

Superficie utile “calpestabile” totale dell'unità è pari a mq 75,76 tutta al piano terra.

Portico mq 12,99.

Confinante, come risulta dall'estratto di mappa catastale, con la strada comunale Sorelle, con unità immobiliare residenziale (mappale 1312), con terreno incolto (mappale 1313) e stessa proprietà (mappale 1789). Il cui titolare di proprietà è appunto la signora Centofanti Franca per 4/9, sig. Rufo Antonio per 2/9 e Tullio Maddalena per 3/9.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in muratura con copertura a padiglione con finitura a tegole in laterizio, risulta separato dalla viabilità comunale e dalle altre proprietà da muri di delimitazione con finitura in pietra con sovrastante ringhiera metallica. La corte esterna in proprietà esclusiva a cui si accede dalla strada comunale tramite un cancelletto in ferro (pedonale), oppure da un cancello in ferro (carrabile) risulta definita, dalla parte del passo carrabile, da un battuto cementizio, il resto dell'area è in erba.

L'immobile risulta sviluppato interamente al piano terra (H tot. 2,90 m in gronda) e presenta prospetti rifiniti con intonaci rasati e pitturati nonché infissi in alluminio con avvolgibili in plastica.

L'abitazione è dotata di un accesso principale posto sul lato della strada comunale, leggermente rialzato rispetto al livello giardino a cui si accede tramite un portico (12,00 mq H=2,70) che apre su di un disimpegno che collega la zona giorno (cucina e soggiorno-pranzo) e le tre camere da letto ed il bagno. Tutti gli ambienti abitabili presentano ovunque pavimentazione ceramica e pareti tinteggiate mediamente rifinite. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas con radiatori in ghisa, mentre per il condizionamento estivo



l'abitazione è provvista, solo per la zona giorno di un condizionatore con unità esterna ed interna alimentato elettricamente.

2) Foglio 13 mappale 1789 – Categoria C/2 Classe 12 – Consistenza 74 mq (magazzini e locali di deposito) Rendita €187,27.

Foglio 13 mappale 1789 - Qualità "Ente Urbano" - Superficie mq 894 che costituisce il sedime dei fabbricati ed annesse aree pertinenziali;

Definito dai seguenti dati di **superficie**:

L'unità immobiliare è costituita da 3 (tre) distinti corpi di fabbrica tutti al piano terra, il n. 1 ha superficie pari a mq 46,19 mq, il n. 2 13,86 mq ed il n. 3 ha una consistenza di 20,50 mq.

L'area esterna a giardino è pari a mq 815,03.

Confinante, come risulta dall'estratto di mappa catastale con terreni incolti (mappali 1313-1801-1314-1070) e stessa proprietà (mappale 1634). Il cui titolare di proprietà è appunto la signora Centofanti Franca per intero.

fabbricato n. 1

è caratterizzato da una struttura portante in legno con copertura a falda unica con finitura a tegole in laterizio.

L'unità immobiliare risulta sviluppata interamente al piano terra (H_{max} pari 2.80 m e H_{min} di 2,35 m) e presenta prospetti rifiniti a legno, infissi in legno.

Il fabbricato è dotato di un accesso principale posto sul lato del mappale 1634 (oggetto di stima), leggermente rialzato rispetto al livello giardino a cui si accede tramite un portico (11,61 mq $H_m=2,40$) che apre sulla zona giorno (cucina e soggiorno-pranzo) ed il bagno.

Tutti gli ambienti abitabili presentano una pavimentazione ceramica e pareti in legno. Non è presente alcun impianto termico.

Fabbricati 2 e 3

Sono costituiti da una struttura portante in legno con copertura a falda unica il n. 2 mentre il n. 3 a due falde, entrambe con finitura a tegole in laterizio e composti dal solo piano terra ed altezza, per il n. 2 pari a $H_{max}=2,40$ e $H_{min}=2,03$. Mentre il fabbricato n. 3 ha altezze pari a $H_{max}=2,20$ e $H_{min}=1,80$.

L'area esterna, il giardino, risulta separato dalle altre proprietà da una delimitazione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastificata. Si accede al giardino ed ai fabbricati attraverso il mappale 1634.

3) Foglio 13 mappale 1296 – Categoria F/2 (Unità Collabenti) senza Rendita.

Foglio 13 mappale 1296 - Qualità "Ente Urbano" - Superficie mq 72 che costituisce il sedime del fabbricato;

Definito dai seguenti dati di **superficie**:

Superficie coperta lorda dell'immobile pari a mq 18,92.

Superficie utile "calpestabile" totale dell'unità è pari a mq 14,06 tutta al piano terra.

Confinante, come risulta dall'estratto di mappa catastale, con la strada comunale Sorelle, con terreno incolto (mappale 939) su più lati. I titolari della proprietà sono appunto la signora per 2/9, la signora per 2/9, la signora per 2/9 e la signora per 3/9.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in muratura con copertura a due falde con finitura a tegole in laterizio. L'immobile risulta sviluppato interamente al piano terra (H tot. 3,00 m in gronda) e presenta prospetti rifiniti con intonaco appena abbozzato di vecchia manifattura.

Il manufatto agricolo è dotato di un accesso principale posto sul lato della strada comunale, leggermente rialzato rispetto al livello terreno.

4) Foglio 13 mappale 939 – Qualità Sem. Arbor. Classe 3 – Superficie mq 2138,00 R.D. € 6,63 R.A. €4,42.

Confinante, come risulta dall'estratto di mappa catastale, con la strada comunale Sorelle su due lati, con terreno incolto (mappale 940).

I titolari della proprietà sono appunto la signora per 2/9, la signora per 2/9, la signora per 2/9 e la signora per 3/9.

E. Le planimetrie catastali degli immobili pignorati risultano sostanzialmente conformi a quanto direttamente riscontrato come indicato al precedente capo "B", le varie anomalie riscontrate, ai fini della completa conformità planimetrica necessaria secondo i dispositivi normativi di cui al D.L. 31/05/2010 n. 78 art. 19 c. 14, possono essere superate con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Frosinone a cura di un tecnico abilitato della **Dichiarazione di aggiornamento planimetrico** degli immobili mediante procedura Docfa motivata da "cambio di destinazione d'uso, con conseguente incremento del valore di rendita. Si evidenzia che non è stato possibile perfezionare dal sottoscritto la procedura indicata nelle more delle operazioni peritali in essere, in quanto si presuppone necessariamente l'esistenza di un titolo abilitativo legittimante le modifiche quale appunto il "Permesso a Costruire in Sanatoria" in dettaglio illustrato al successivo punto "F". Tale attività di natura tecnica comprensiva del dovuto sopralluogo in sito prevede una spesa con importo presumibile pari a € 1000,00 oltre iva ed oneri previdenziali di legge nonché il pagamento del tributo di servizio di € 100,00.

F. Per quanto concerne la **regolarità urbanistica** dell'immobile indicato al punto 1) del capo D, mappale 1634, secondo quanto evidenziato in modo approfondito al punto successivo, risulta sostanzialmente garantita in virtù di **Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi della Legge del 28/02/1985 n. 47 n. 9, prot. n. **677** del **08/02/2003**, presentata dal sig. in data 30/09/1986 col prot. n. 5268. Per gli altri immobili indicati al capo D, precisamente i mappali



1789 e 1296 non risulta rilasciato alcun titolo edilizio e pertanto si presuppone che gli immobili siano privi di autorizzazione e pertanto totalmente abusivi.

Dall'analisi della documentazione evidenziata, nonché dall'esito del sopralluogo effettuato si evincono alcune non conformità edilizio-urbanistiche e precisamente:

- Per il mappale 1634: risulta realizzato in difformità alla Concessione edilizia in Sanatoria sopra indicata un locale tecnico delle dimensioni esterne pari a 3,25x1,90 con $H_{\max}=2,30$ e $H_{\min}=2,00$;
- Per il mappale 1789: il compendio immobiliare è costituito da tre (3) corpi di fabbrica indipendenti "graffati" con la corte. Dagli archivi del Comune di Casalvieri non risultano autorizzazioni edilizie in capo agli intestatari, inoltre per tipologia e materiali di costruzione usati si può certamente individuare l'epoca di realizzazione successiva al 1967. Pertanto l'immobile è sprovvisto di titolo autorizzativo edilizio e quindi abusivo. Inoltre è indicato, nelle visure catastali, come avente categoria catastale C/2, mentre in realtà il fabbricato censito al punto **2** del capo **D** identificato come **Fabbricato 1**, deve, per caratteristiche e tipologia appartenere alla categoria catastale **A**, in quanto rappresenta un'abitazione.
- Per il mappale 1296: costituito da un annesso agricolo, non è stato ritrovato, presso il Comune di Casalvieri alcun titolo autorizzativo e pertanto è da considerare abusivo. Inoltre l'immobile è censito al catasto fabbricati come unità collabente (F/2). Per definizione sono da ascrivere nella categoria F/2 le unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito, come per esempio le unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente o con il tetto crollato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale (Nota della Direzione catasto e cartografia dell'Agenzia delle entrate 30/07/2013, n. 29439). Dal sopralluogo eseguito il manufatto, seppure realizzato da oltre un ventennio, risulta integro e adatto all'uso e pertanto ascrivibile nella categoria catastale C/1, sicuramente più consona.

Le difformità rilevate possono essere superate con la presentazione al Comune di Casalvieri, da parte del proprietario, della cosiddetta "**Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria**" onerosa che avrebbe da subito effetto abilitante, a termine degli artt. 36 e 37 c. 1-4 del T.U. dell'Edilizia n. 380/2001 previo necessario **Accertamento di conformità** degli interventi realizzati "*alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta*" a firma di un tecnico abilitato e con il pagamento della sanzione amministrativa applicata a titolo di oblazione compresa tra € 516,00 e € 5164,00, di fatto ipotizzata per interventi del caso, dopo confronto sulla modalità della procedura riportata direttamente con il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale preposto a riguardo, equivalere a € 2'500,00; da aggiungere i relativi costi di consulenza tecnica per un importo presumibile pari a € 3'000,00 oltre iva ed oneri previdenziali di legge nonché oneri concessori e diritti di segreteria.



G. Si fa presente che dalla verifica condotta e documentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Frosinone non risultano registrati contratti di locazione privata a nome dell'esecutata in relazione ai propri beni. La circostanza che gli immobili non siano occupati/utilizzati dal debitore per “*esigenze abitative primarie proprie*” non risulta pertinente, in quanto negli stessi è in effetti residente.

La circostanza che gli immobili siano utilizzati/occupati dal “*coniuge separato o dall'ex coniuge*” del debitore non risulta pertinente, in quanto l'esecutata è coniugata ed occupa/usa gli immobili pignorati;

H. Ai fini di una compiuta analisi della valutazione economica dei beni eseguiti si indica che il criterio adottato per la determinazione del valore degli immobili è il metodo diretto o comparativo, la cui letteratura a riguardo è assai diffusa, con il quale si individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario – superficie commerciale omogeneizzata – coefficiente globale; si è fatto ulteriore riferimento ai criteri di valutazione contenuti nel DPR 138/1998 e nei rispettivi allegati. In dettaglio:

Il valore unitario medio, pari a 675,00 €/mq per le abitazioni civili e 350,00 €/mq per gli accessori, viene desunto ritenendo congrua una valutazione a sua volta media ma con tendenza al ribasso risultata dal confronto delle quotazioni ufficiali rispettivamente riportate da banche dati nazionali quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, l'Osservatorio dei Valori immobiliari della CCIAA di Frosinone e Servizi & Valutazioni immobiliari del borsino Immobiliare, tutte ovviamente elaborate su base comunale e relative al I semestre 2018, oltre ad ulteriori indagini di mercato immobiliare tramite agenzie locali e comparazione con atti pubblici di compravendita di beni analoghi.

La superficie commerciale totale è stata valutata applicando alcuni moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda.

Di seguito è riportata una scheda riepilogativa della stima divisa per immobile, considerata parte integrante della presente perizia e complementare all'analisi medesima, in cui è indicato **il valore di mercato più probabile del compendio oggetto del pignoramento di proprietà dell'esecutato** da porre a base d'asta per la relativa vendita, applicati gli arrotondamenti del caso, risulta avere un importo pari ad **€ 150'000,00**.



foglio	mappale	Qualità/classe/ categoria	Superficie commerciale (mq)	P/U (€/mq)	Valore totale (€)	Quota	Valore quota (€)
13	1634	A/3	154,79	675,00	104'483,25	2/9+2/9 (*)	46'437,00
13	1789 - 1	A/3	129,06	675,00	87'115,50	1/1	87'115,50
	1789 - 2	C/2	15,35	350,00	5'372,50	1/1	5'372,50
	1789 - 3	C/2	22,74	350,00	7'959,00	1/1	7'959,00
13	1296	C/2	19,28	350,00	6'748,00	2/9	1'499,56
13	939	SEM. ARB.	2'138,00	5,00	10'690,00	2/9	2'375,56
Valore totale					222'367,75	Quota	150'759,12

(*) quota pari a 2/9 in comunione legale

Tanto doveva il sottoscritto nell'espletare l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per fornire eventuali ed ulteriori chiarimenti a riguardo.

Sant'Andrea del Garigliano 22/12/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Vincenzo Tomei)

A seguire l'elenco della documentazione prodotta ed allegata:

- verbale d'accesso del 11/10/2018 in atti (all.01)
- rilevato fotografico effettuato nel sopralluogo (all. 02)
- certificato notarile del 25/06/2018 (all.03)
- visure catastali (all. 04)
- ispezioni ipotecarie 2018 (all. 05)
- nota trascrizione atto pignoramento (all. 06)
- mappa catastale (all.07)
- planimetrie catastali (all.08)
- copia concessione in sanatoria del 08/02/2003 n. 677 (all. 09)
- copia elaborato grafico allegato alla sanatoria (all.10)
- copia domanda in sanatoria del 30/09/1986 n. 5268 (all. 11)
- copia relazione allegata alla sanatoria (all. 12)
- copia certificato di idoneità statica allegato alla sanatoria (all. 13)
- copia devreto ingiuntivo (all. 14)
- planimetrie con calcolo della superficie commerciale (all.15)
- copia istanza/approvazione proroga (all.16)
- attestazione pec invio/ricezione perizia – custode e creditore (all. 17)