TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Procedimento
n° 143/2024 R.G.Es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott. ssa Nelly Gaia Mangiameli

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE Procedimento

n° 143/2024 R.G.Es.

INDICE

1. Premessa pag. 1

2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti pag. 2

3. Descrizione delle operazioni peritali pag. 3

4. Evasione del mandato: pag. 3

a) *Identifichi esattamente i beni pignorati,[…];* pag. 4

b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento […]* pag. 10

c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore […]* pag. 10

d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[…]* pag. 11

e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere […]* pag. 12

f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli* pag. 13

g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile […]* pag. 13

h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica […]* pag. 16

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia […] pag. 17

j) Verifichi, inoltre, ai fini della ***domanda in sanatoria*** *che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili […]* pag. 23

k) Accerti se i ***beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,*** *affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, […]* pag. 24

l) Elenchi ed ***individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita,*** *[…]* pag. 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria pag. 32

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati […] pag. 39

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano […] pag. 39

p) accerti, nel caso si tratti di ***bene indiviso****, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, […]* pag.39

q) Nel caso in cui siano presenti ***più beni pignorati in quota*** *[…]* pag.40

5. Conclusioni pag. 40

Scheda riepilogativa pag. 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI

CATANIA VI SEZIONE

CIVILE

Procedimento n° 143/2024 R.G.Es.

promosso da Stone S.P.V. s.r.l.

contro [redacted] e [redacted]

Consulenza Tecnica d'ufficio

1.Premessa – **2**. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. **3**. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; **4**. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – **5**. Conclusioni - **6**. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.42), corredata dalle planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetrie catastali, visure storica, estratto di mappa; All. 4 – Atto di compravendita; All. 5 – Ispezioni ipotecarie; All. 6 - Accertamento urbanistico; All. 7 - Planimetrie in scala.

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito,** con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 28/01/2026 e successiva accettazione dell'incarico in data, 02/02/2026 riceveva dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 143/2024, promosso dalla Stone S.P.V. s.r.l. nei confronti dei sigg. [redacted] e [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- In data 06/12/2006 la Banca popolare di Novara S.P.A. stipulava con i sigg. [redacted] e [redacted] contratto di mutuo fondiario Rep. 78204- Racc. 9683 per la somma di € 80.000,00 a rogito del Notaio Adele Giunta, registrato a Catania il 12/12/2006 al n° 21358.
- A garanzia del capitale erogato veniva iscritta ipoteca volontaria a favore dell'Istituto mutuante sui seguenti immobili:

  a) U.I.u. sita in Paternò via San Michele 77, piani T-1-2, identificata al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 644 sub. 3, Cat. A/4, di consistenza 5,5 vani , di proprietà dei debitorii esecutati proprietari ognuno per la quota di ½, in regime di comunione dei beni.

- Con atto di fusione del 20/12/2011 la Banca popolare di Novara S.p.A. veniva fusa insieme ad altri enti bancari nel Banco popolare Soc. Coop.; a seguito di successivo atto di fusione del 13/12/2016 la Banca popolare Soc. Coop. veniva fusa, con costituzione di nuova società bancaria, in banco BPM S.p.A.; il suddetto Banco BPM nominava quale propria mandataria CF LIBERTY SERVING S.P.A., affinché la medesima, in qualità di mandataria, potesse gestire i crediti affidatigli.
- Giusto atto del 29/09/2021, rep. 12210 Racc. 6559, La CF LIBERTY SERVING S.P.A. variava la propria denominazione in GARDANT LIBERTY SERVING S.P.A., autorizzata a svolgere l'attività di agenzia di recupero crediti per conto terzi;
- in data 13/11/2023 ed in data 19/11/2023 la GARDANT LIBERTY SERVING S.P.A., trasmetteva Atto di precetto rispettivamente alla sig.ra [redacted] e [redacted], intimando ai suddetti il pagamento della somma complessiva di € 40.320,26, oltre spese ed interessi;

in data 20/01/2024 giacchè risultava infruttuoso il precetto, la GARDANT LIBERTY SERVING S.P.A., dichiarava di voler sottoporre a pignoramento l'immobile soggetto ad ipoteca. Copia del pignoramento veniva recapitata con esito negativo ai debitori esecutati, trasferiti e residenti in Modena via N. Festasio 12, in data 14/02/2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata A/R inviata ai debitori esecutati in data 09/02/2026, la scrivente e l'Avv. Agata Indelicato, nominata contestualmente custode, fissavano in accordo le operazioni peritali da tenersi in data 26/02/2026 presso l'immobile oggetto di procedimento.

A seguito di ricevimento della raccomandata, il debitore esecutato, che risiede a Modena insieme alla moglie ed alla famiglia, contattava la scrivente e chiedeva di anticipare il sopralluogo al giorno 25/02/2026, al fine di permettere al parente delegato l'apertura dell'immobile.

Durante tale conversazione il debitore, si rendeva disponibile ad inviare copia dell'atto di acquisto dell'immobile suddetto.

Dunque, alla data stabilita, l'immobile, chiuso all'esterno con appositi lucchetti, giacchè più volte violato, veniva reso disponibile dal cognato del debitore, permettendo il sopralluogo, congiuntamente al custode, ed i rilievi metrico e fotografico. Nella medesima data il custode prendeva possesso dell'immobile, apponendo nuovo lucchetto.

L'immobile si sviluppa su tre piani, piano terra, piano I e piano lastrico solare.

Durante il sopralluogo si evidenziavano alcune difformità relativamente al piano Primo e soprattutto al piano II.

Quest'ultimo, risulta oggi in condizioni igienico sanitarie precarie, giacchè la rottura di alcuni vetri della veranda, realizzata sul terrazzo, e l'apertura di una finestra malfunzionante, nel piccolo locale realizzato nel torrino scala, lo hanno reso preda di numerosi volatili.

EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio urbanistico del Comune di Paternò, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista aerea della zona circostante agli immobili ed individuazione dell'edificio.

Il bene pignorato, ubicato in Paternò, via San Michele 77, è un edificio unifamiliare realizzato su tre elevazione fuori terra, incluso un piano copertura a lastrico solare, che ospita, tuttavia, volumi non regolari.

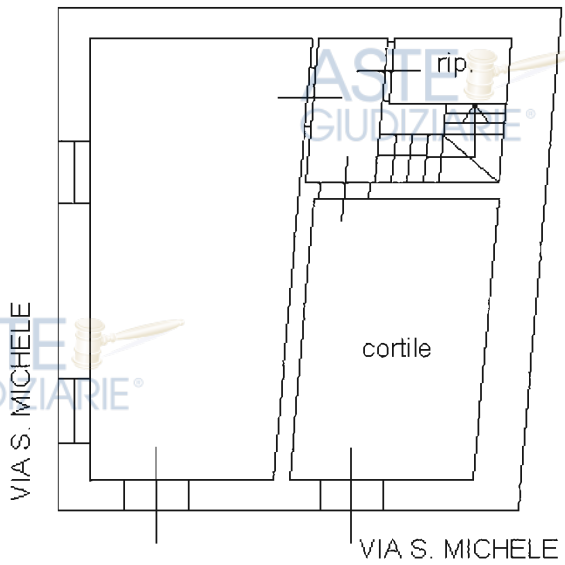
Ubicato all'interno di un quartiere del centro storico del comune, sorge ad angolo sul prolungamento della via San Michele, che, dinanzi all'ingresso dell'immobile, presenta un piccolo slargo. Nel suo insieme confina a Nord ed ad Ovest con immobili di altre ditte, a Sud ed ad Est con la via San Michele. Pertinenza esclusiva, al piano terra, è una piccola area libera su prospetto Est, che risulta confinante in parte con l'immobile in oggetto ed in parte, sul lato Nord, con l'immobile adiacente (part. 642), oggi di altre ditte, ma, in precedenza, dall'atto di acquisto sino al giugno 2016, di proprietà degli esecutati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

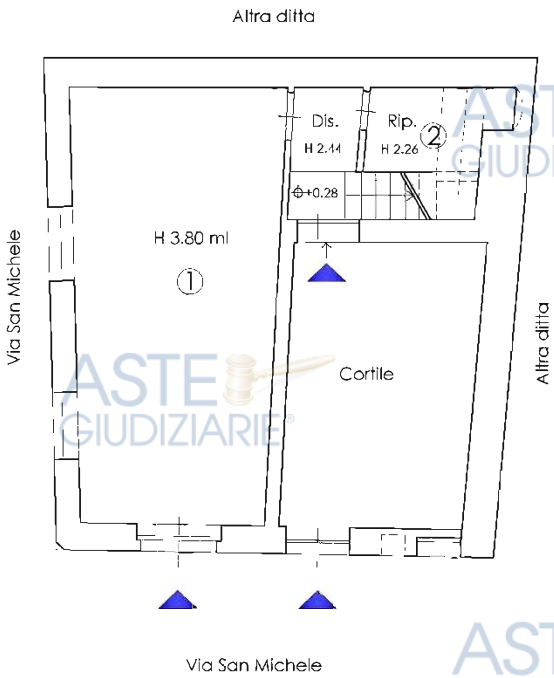
In sede di operazioni peritali, il confronto con le planimetrie catastali evidenziano alcune difformità:

Piano terra:

Il piano terra risulta sostanzialmente fedele alla planimetria agli atti: sono presenti un grande vano, sul quale apre la porta d'ingresso, un ripostiglio sottoscala ed una piccola zona di connettivo, di invito alla scala e di accesso all'area libera, a mezzo portoncino in ferro e vetro. Il ripostiglio risulta di diversa conformazione, in quanto ingloba il sottoscala della prima rampa. Sulla parete dello stesso a confine con l'edificio adiacente, si intravede una parete in mattoni pieni, che di fatto oggi separa le due unità, una volta delle medesime ditte.



Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto

Piano I

Sul pianerottolo intermedio della scala di accesso al piano I è presente un piccolo ripostiglio sottoscala, non segnalato in planimetria catastale.

Il piano è costituito da due vani consecutivi, più un servizio igienico con accesso dal secondo vano. Tale servizio oggi è totalmente demolito.

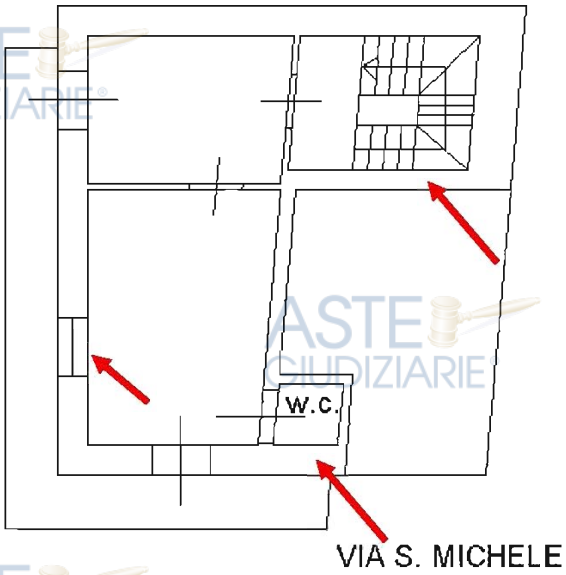
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto planimetrico è congruente, ma si evidenziano le seguenti difformità:

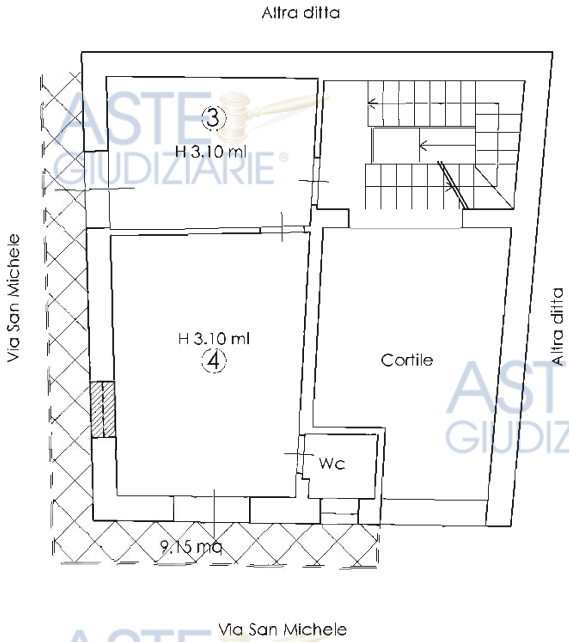
a) Non è segnata la grande finestra in ferro e vetro che illumina la scala;

b) la finestra sul prospetto a Sud del secondo vano appare murata;

c) non è disegnata la finestra del servizio igienico in planimetria catastale, benché sia certamente coeva al resto dell'immobile.



Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto



a)



b)



c)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano II

Il piano copertura, allo stato dei luoghi, presenta un vano d'accesso dalla scala, con una piccola rampa che conduce al vano *lavanderia*, più una zona chiusa a veranda ed una restante parte esterna adibita a terrazzo e ballatoio, prospiciente sui lati Sud ed Est. Presenta le seguenti difformità:

- il vano *lavanderia*, realizzato nel volume del torrino della scala e sopraelevato rispetto al piano di calpestio, ha un'apertura che affaccia sull'area libera e che non è presente in planimetria; di fatto il vano è un servizio igienico.

- Il cosiddetto locale *cucina*, nella porzione d'ingresso, di fatto ha una piccola finestra e non una porta finestra per l'accesso al ballatoio lato sud; il medesimo vano ha una seconda parte che, in realtà, è per intero chiusa a veranda: sui muretti bassi realizzati lateralmente è stata poggiata la struttura in ferro e vetri, abbastanza datata e coeva ai volumi realizzati, – che sul prospetto est chiude sino a pavimento il volume e da accesso al terrazzo ed al ballatoio.

La copertura dell'immobile ha un'esile struttura in piattine e profili di ferro, che sorreggono il controsoffitto in pannelli leggeri di legno ed i sovrastanti pannelli in eternit. Il danneggiamento dell'eternit ha certamente causato l'ammaloramento del controsoffitto ed infiltrazione nel tempo della soletta sottostante che, come visibile dalle allegate fotografie del piano sottostante, appare in numerosi punti danneggiata.

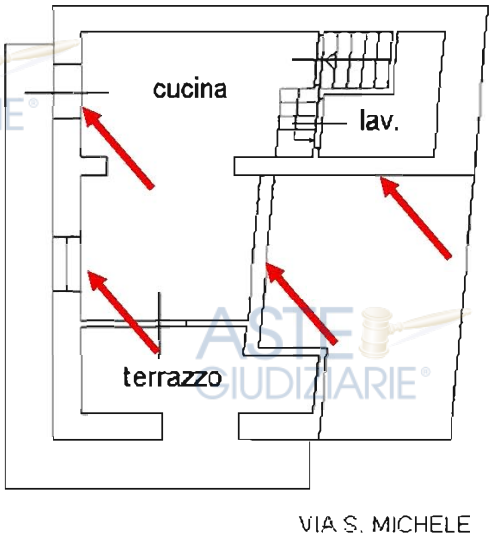
La veranda, oggi è quasi interamente ricoperta da vegetazione ed occupata da colombe, carcasse delle stesse ed escrementi; l'accesso alla porzione residua del terrazzo ed al ballatoio appare allo stato dei luoghi difficile, giacchè la porta di uscita risulta bloccata dai pannelli di eternit parzialmente imbarcati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

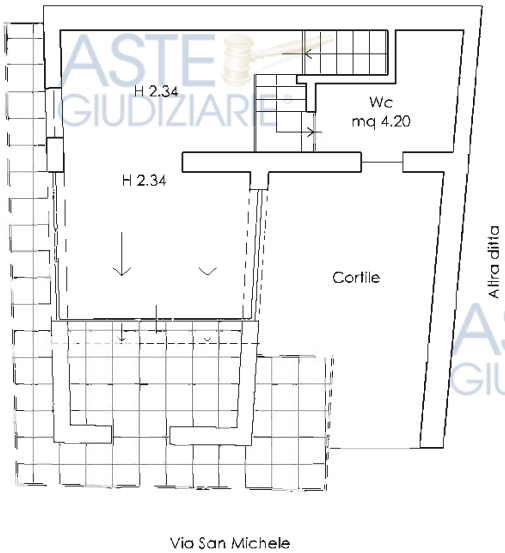




Le medesime condizioni precarie e la medesima presenza di volatili spaventati si riscontra nel vano igienico, motivo per cui è apparso difficile l'ingresso ed il rilievo.



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

Catastalmente l'unità immobiliare risulta così identificata:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
60	644	3	A/4	5	5.5 vani	Totale 132 mq; secluse aree scoperte 122 mq	€ 267,01

Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta così intestata:

- Alla sig.ra [redacted] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con il sig. [redacted];
- Al sig. [redacted] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con la sig.ra [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati catastali per quanto concerne l'identificazione dell'immobile appaiono congruenti.

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta l'unità immobiliare pignorata, che risulta essere esclusivamente di proprietà dei debitori esecutati.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto al pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Come detto al punto b) l'immobile risulta esclusivamente di proprietà dei debitori esecutati.

Agli stessi perveniva giusto atto di vendita, Rep. 78203, Racc. 9682, rogato in data 06/12/2006 dal notaio Adele Giunta, nella sede della Banca Popolare di Novara, da potere dei sigg. [redacted] e [redacted]. Con tale atto i debitori acquistavano "*[...]**due corpi di fabbrica comunicanti tra loro e costituenti un'unica unità abitativa** e precisamente: fabbricato a piano terra, primo e secondo piano sito in Paternò via San Michele n° 77, composto a piano terra da un salone, ripostiglio e cortile, a primo piano da due vani, Wc e pozzo di luce, ed al secondo piano da una cucina-soggiorno, lavanderia e terrazzino a livello con pozzo di luce ed area libera sovrastante,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

confinante con via San Michele da due lati, con il fabbricato infra a descriversi e con la via San Giuseppe…censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 644 sub. 3; […] altro fabbricato a piano terra, primo e secondo piano con sovrastante area libera, sito in Paternò via San Giuseppe nn° 46/48, composto a piano terra da un vano adibito a garage, al primo piano da un vano e camerino, a secondo piano da due piccoli ripostigli, confinante con via San Michele su due lati, con la via San Giuseppe e con il fabbricato suindicato. Censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 642 sub. 2, via San Giuseppe n° 46 […]".

Nel medesimo atto gli acquirenti dichiaravano di voler provvedere alla fusione dei due immobili (in effetti mai avvenuta).

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Come detto al punto c) l'immobile pignorato risulta di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Agli stessi perveniva giusto atto di vendita, Rep. 78203, Racc. 9682, rogato in data 06/12/2006 dal notaio Adele Giunta, nella sede della Banca Popolare di Novara, da potere dei sigg. [redacted] e [redacted].

Ai venditori l'immobile oggetto di procedimento perveniva: per ½ indiviso in virtù della successione legittima materna della sig.ra Scionti Lucia, nata il 22/04/1924 in Argentina, successione registrata in Catania in data 19/07/2006 rep. 9/323/6 e trascritta il 19/06/2008 ai nn. 37156/24653, successione rettificata con atto del 31/10/2006 rep. 20/346/6 e trascritta il 17/07/2008 ai nn. 43805/28390.

Il notaio nella certificazione evidenzia la mancata accettazione d'eredità in morte di [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La trascrizione della tacita accettazione di eredità verrà trasmessa solo in data 30/04/2025 - Registro Particolare 14897 Registro Generale 19738.

Da visura catastale si appura che il bene perveniva alla sig.ra [redacted], in data 21/04/1958, per ricongiungimento di usufrutto - SC Sede PATERNO' (CT) Registrazione n. 98 registrato in data 31/03/2006 – a seguito della morte della sig.ra [redacted] (Voltura n. 8057.1/2006 - Pratica n. CT0087866 in atti dal 07/04/2006).

Detto ciò, dall'esame delle formalità, escluse quelle cancellate, nel ventennio antecedente al pignoramento si evince quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2006 - Registro Particolare 46535 Registro generale 80153 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE -Repertorio 78203/9682 del 06/12/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 13/12/2006 - Registro Particolare 22893 Registro Generale 80154 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 78204/9683 del 06/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Documenti successivi correlati:
   1. **Annotazione n. 2773 del 27/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)**

3. TRASCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 24653 Registro Generale 37156 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/323 del 19/07/2006
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 17/07/2008 - Registro Particolare 28390 Registro Generale 43805 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/346 del 31/10/2006
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 14/03/2024 - Registro Particolare 9884 Registro Generale 13225 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1299/2024 del 26/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 30/04/2025 - Registro Particolare 14897 Registro Generale 19738 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 78203/9682 del 06/12/2006
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Copia dell'atto di acquisto è presente all'ALL. 4 della presente relazione.

e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la relazione notarile e gli atti del procedimento. Provvedeva, invece, a reperire documentazione catastale (All. 3), l'atto di acquisto, richiesto ed inviato dal debitore (All. 4), a visionare la documentazione planimetrica storica catastale al fine di verificare l'evoluzione dell'immobile in oggetto.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalla documentazione acquisita agli atti e dall'ispezione ipotecarie effettuata (All.5), si è accertato che sul bene in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- TRASCRIZIONE del 14/03/2024 - Registro Particolare 9884 Registro Generale 13225 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1299/2024 del 26/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità od in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'unità immobiliare, costituita da piano terra, primo e secondo, presenta ingresso ufficiale dal civico 77 della via San Michele.

Catastalmente risulta così identificata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

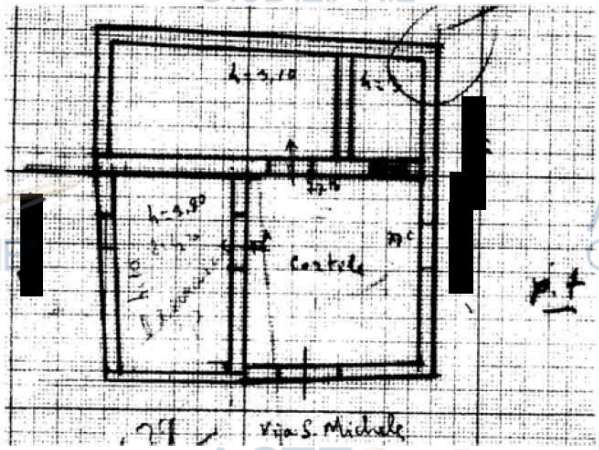
Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
60	644	3	A/4	5	5.5 vani	Totale 132 mq; secluse aree scoperte 122 mq	€ 267,01

Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta così intestata:

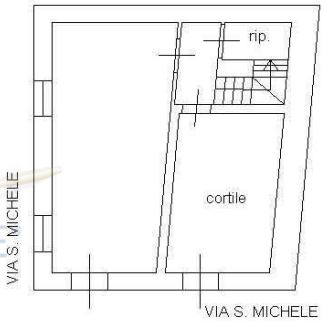
- Alla sig.ra [redacted] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con il sig. [redacted];
- Al sig. [redacted] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con la sig.ra [redacted].

Per quanto attiene l'origine del bene da planimetria catastale storica, l'impianto originario, in ditta [redacted], come da denuncia catastale del 1939 e planimetria del febbraio 1940, mostra un immobile al piano terra con annesso un cortile più ampio di quello ad oggi esistente intorno al quale si sviluppava l'immobile ed affacciava l'immobile adiacente.

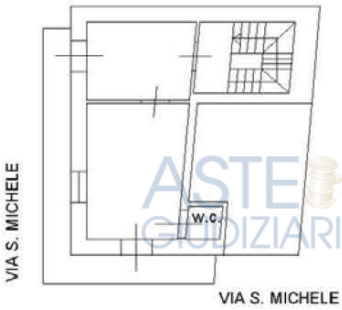


Planimetria originaria catastale del 1940- impianto planimetrico di base

Le odierne planimetrie sono relative al 27/06/2006



PIANTA PIANO TERRA
HI= 3.80



PIANTA PRIMO PIANO
HI= 3.15



PIANTA SECONDO PIANO
HI= 2.40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto con lo stato di fatto si evincono le seguenti difformità:

Piano terra:

Il piano terra risulta sostanzialmente fedele alla planimetria agli atti, eccezion fatta per il ripostiglio realizzato annettendo il sottoscala. In planimetria catastale non sono graficizzate le aperture dell'immobile adiacente che affaccia sul medesimo cortile e che, come già detto, risultava acquistato dai debitori con il medesimo atto.

planimetrie

Piano I

Si denunciano le seguenti difformità:

- La presenza sul pianerottolo intermedio della scala di accesso al piano I di un piccolo ripostiglio sottoscala, non segnalato in planimetria catastale.
- La chiusura della finestra sul prospetto a Sud nel secondo vano;
- La presenza, nel servizio igienico, di una finestrella alta non presente in planimetria catastale e realizzata su prospetto est;
- la presenza della grande finestra che da luce al vano scala, non presente in planimetria catastale.

Piano II

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Il locale "cucina" di fatto ha una piccola finestra che sporge sul ballatoio a Sud e non una porta finestra. L'infisso è certamente originario perché di medesima tipologia di quelli presenti nel resto dell'immobile;
- La porzione più ad est del vano, chiude una porzione del terrazzo, con finestrature continue sui muretti laterali bassi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il vano *lavanderia*, allo stato dei luoghi servizio igienico, realizzato in adiacenza alla rampa della scala ed all'interno del volume del torrino, ha un'apertura che affaccia sull'area libera e che non è presente in planimetria.



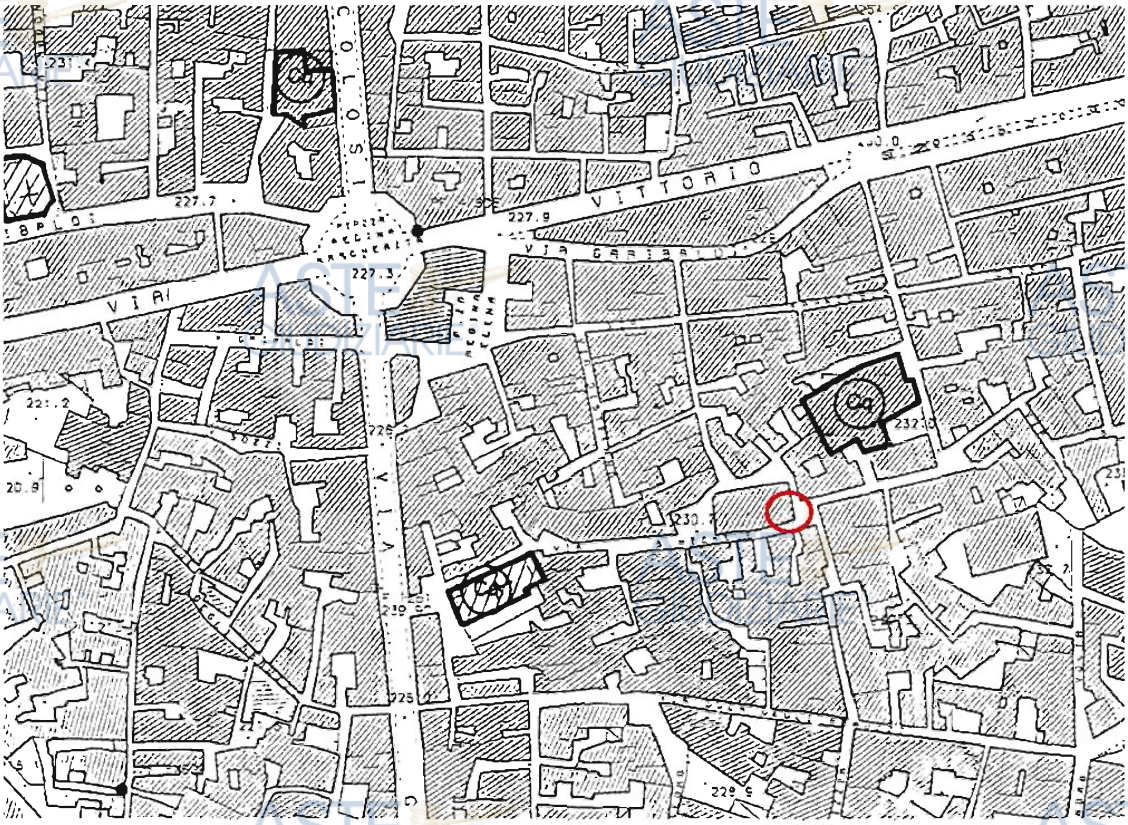


Come si avrà modo di chiarire tutta quanto costruito al piano, escluso volume del torrino delle scale, risulta irregolare e ciò significa che dalla superfice commerciale effettiva dell'immobile andrà decurtata la porzione relativa a tali vani. Di ciò si terrà conto al momento della stima.

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile risulta parte del tessuto urbano del centro storico del Comune di Paternò, **"Zona A1- Centro storico"**, come da vigente PRG, Approvato con D.Dir. n.483 del 05/05/2003, Presa d'atto con Delibera di C.C. n. 6 del 13/01/2005 adeguamento ex DDG n. 198 del 24.11.2020 D.A. n. 153/Gab del 11.04.2019 e DDG n. 46 del 18.03.2021.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stralcio Tav.8_5_ Disciplina del suolo urbano

Si riporta lo stralcio delle Norme di attuazione in vigore, relativamente alla zona di appartenenza del cespite:

ART. 35
CENTRO URBANO (ZA1)
35.1 L'area individuata come "centro urbano" è costituita dalla zona A (Centro Storico) e corrisponde alle zone A ed A1 del vigente PRG.. 24 Il "centro urbano" è oggetto di particolari modalità di intervento di cui al titolo V delle presenti norme.
La tavola n. 9 "modalità degli interventi progettuali: Prg centro urbano", riporta la distinzione degli edifici in categorie a ciascuna delle quali corrisponde una specifica modalità di intervento. Gli interventi sulle "emergenze architettonico-ambientali" e sugli "edifici significativi" sono rivolti alla conservazione del bene architettonico, mentre quelli sugli "edifici consolidati" e sugli "edifici trasformabili" sono rivolti anche alla trasformazione dell'edificio.
35.2 Le destinazioni d'uso del "centro storico sono quelle consentite nell'Allegato della Circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento

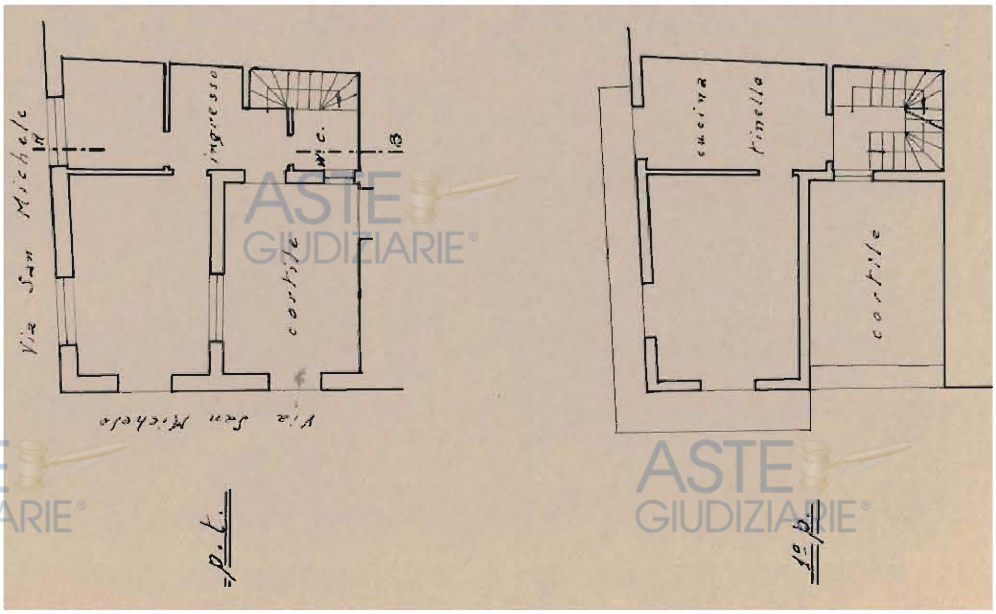
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

L'immobile in oggetto sorge certamente su un preesistente piano terra che, come si evince da planimetria catastale del 1939, comprendeva già, come sua pertinenza uno spazio adibito a cortile (ex part. 643), sul quale affacciavano l'immobile in oggetto e quello adiacente (part. 642).

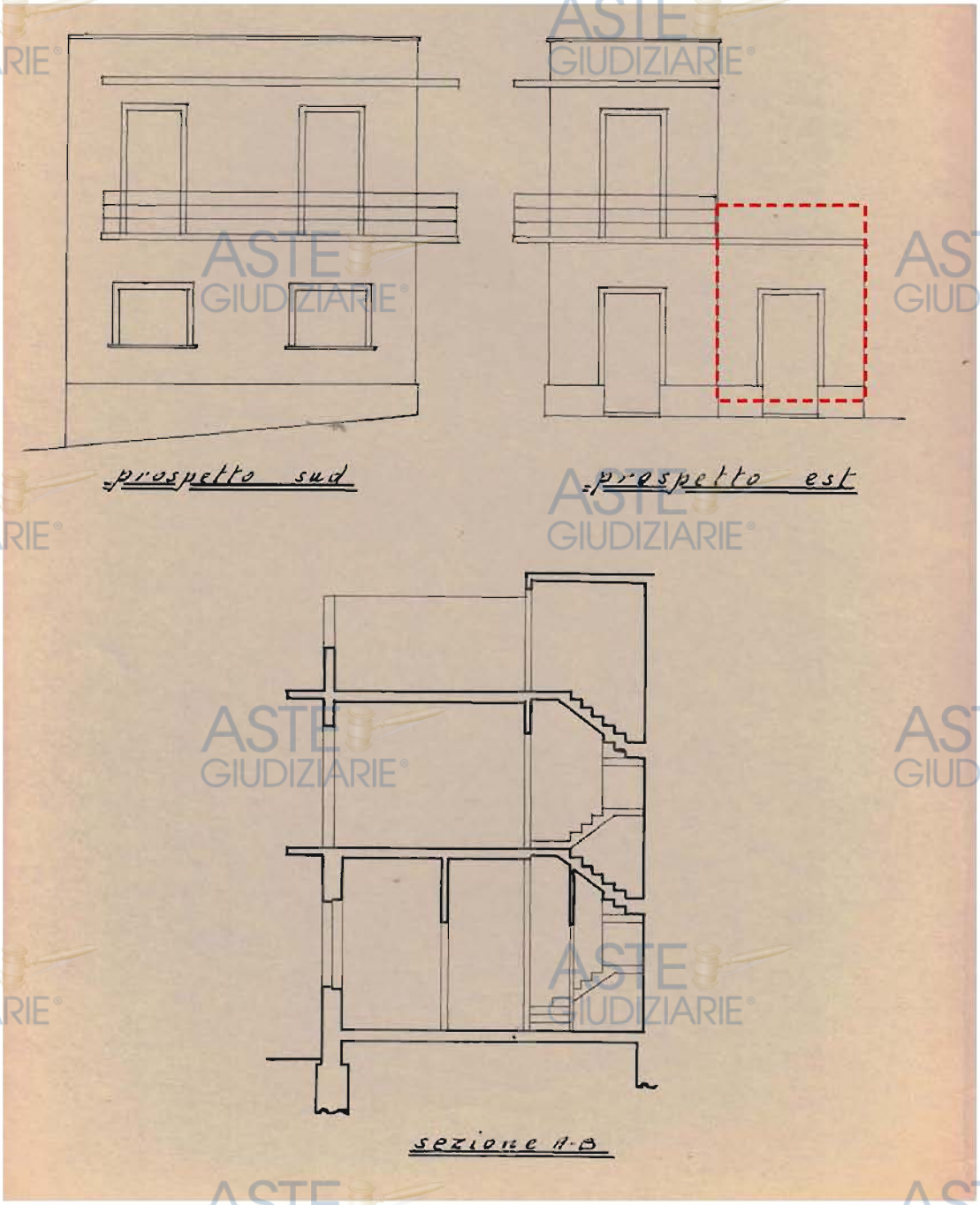
A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica di Paternò è stata rintracciata Istanza di permesso di edificazione, a nome della prima proprietaria presente nell'impianto meccanografico, [redacted], per una casa a piano terra e piano I. La richiesta, presentata in data 20/11/1965, riceveva parere favorevole della Commissione edilizia in data 05/02/1966. Nell'istanza si dichiarava la realizzazione da progetto di una cubatura totale di mc 450.

I grafici allegati mostrano tuttavia variazioni nella distribuzione, modifiche nel prospetto principale e l'inesistenza dei volumi al piano del lastrico solare.



Elaborati di progetto - Planimetrie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Elaborati di progetto-Prospetti e sezione

Sinteticamente si evidenziano le seguenti difformità tra progetto e stato di fatto:

a) Al piano terra, il progetto prevedeva l'ingresso da cortile, un ambiente di disimpegno lievemente più grande di quella odierno, due vani adiacenti, un vano Wc con affaccio su cortile ed una

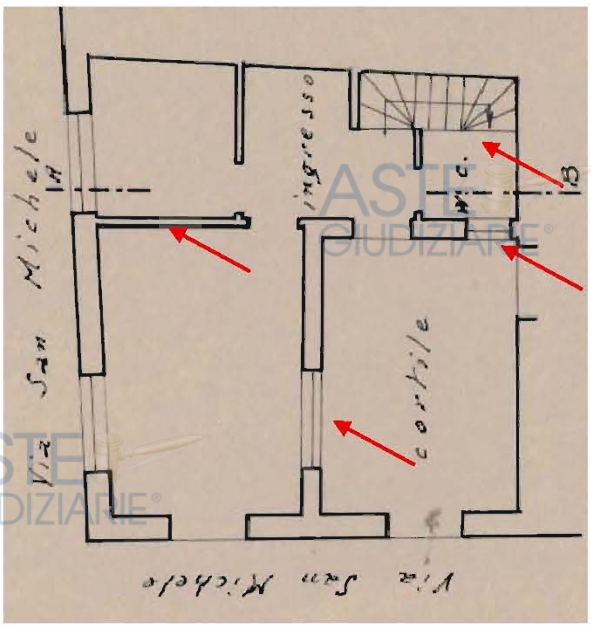
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rampa di scala per l'accesso al piano superiore, posta su lato ovest, quindi con ordine di salita inverso rispetto all'attualità.

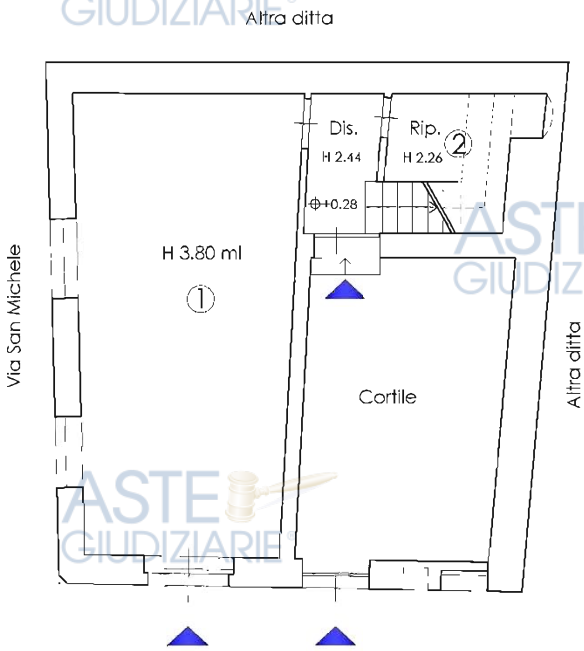
Allo stato dei luoghi abbiamo un unico ampio vano ed un piccolo disimpegno; la scala d'accesso è invertita come posizione, tant'è che la finestra, che in progetto dava luce al servizio, non è presente.

Il ripostiglio che verosimilmente potrebbe essere un servizio igienico cieco risulta realizzato nel sottoscala. Ma in posizione invertita.

Infine non è presente la finestre del vano 1 con affaccio su cortile. Il grafico sottostante chiarisce quanto detto.



Planimetria di progetto – P.T



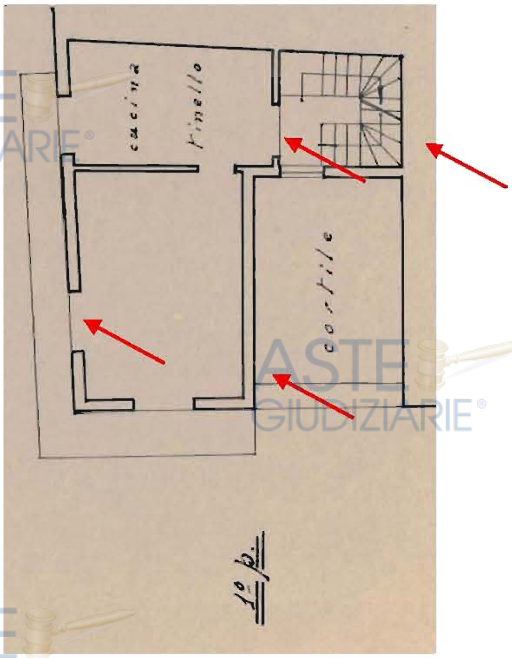
Planimetria dello stato di fatto– P.T

b) Al piano I, da progetto, risultavano presenti due vani (come nello stato di fatto) e la scala illuminata da finestra di ridotte dimensioni.

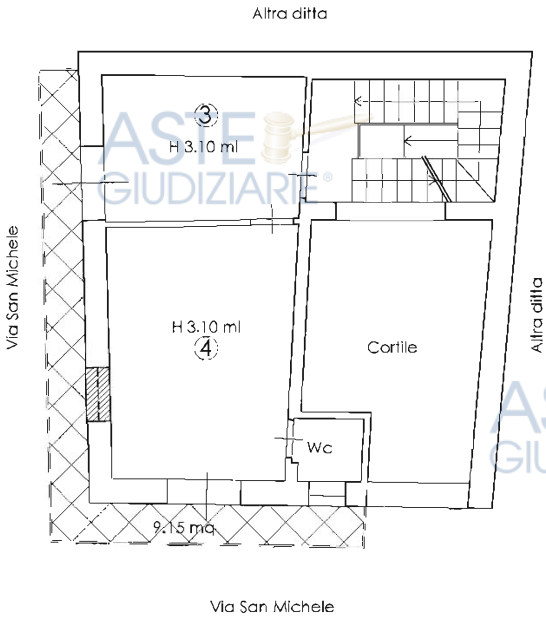
Tuttavia, il primo vano appare più ampio a discapito della superficie della scala, mentre nello stato di fatto il muro divisorio segue la parete del vano II. Non vi è traccia del servizio igienico, allo stato di fatto collocato in continuità al secondo vano: si evince da ciò che è una superfetazione, realizzata a sbalzo sul cortile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

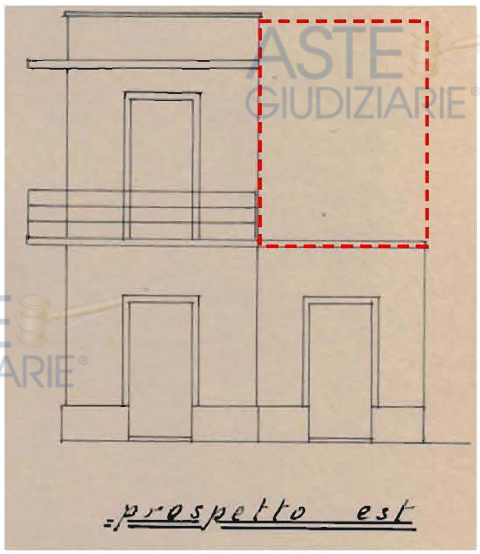
Il confronto tra il prospetto di progetto e lo stato di fatto rende evidente tale difformità: il prospetto, di fatto, è allargato ed il ballatoio stesso appare allungato. Si ravvisano, dunque, una variazione della superfice non residenziale (il ballatoio), di quella residenziale e della volumetria per la realizzazione del servizio igienico. Tali modifiche sono certamente state realizzate al momento dell'edificazione, come evidenziano i materiali e le finiture.



Planimetria di progetto – P. I



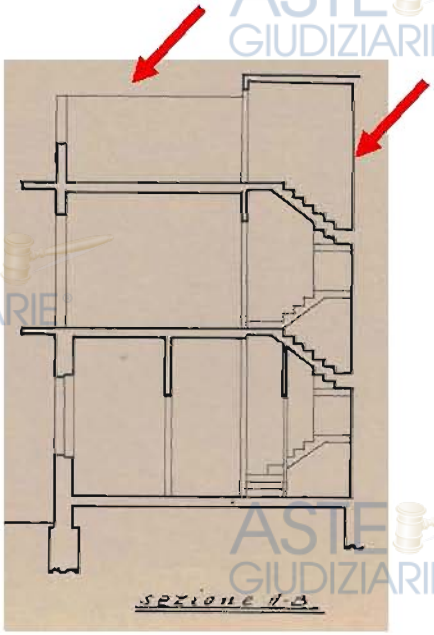
Planimetria dello stato di fatto– P. I





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) Infine, del piano II, il lastrico solare, non risulta presente alcuna planimetria, ma la presenza della sezione mostra certamente il torrino delle scale – non visibile probabilmente per un mero errore su prospetto Est.



Ulteriore verifica effettuata all'ufficio urbanistico non ha consentito di rintracciare altri titoli che confermino le modifiche denunciate.

Alla luce di tale documentazione se ne deduce che le planimetrie dei piani terra e I possono anche essere regolarizzate con una CILA in sanatoria, per diversa distribuzione interna, che preveda il pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria e corrispettivi al tecnico, considerando

considerando che andrà anche prevista la pratica al genio civile per la verifica del ballatoio al piano I, della superficie maggiorata del terrazzo e del servizio igienico. Per quanto attiene **il piano superiore ed in special modo la parte inerente la cucina, certamente realizzata tra la fine degli anni '60 e gli anni '70, come confermano i rivestimenti presenti, la cubatura generata risulta irregolare e non sanabile, in quanto l'immobile si trova in Centro storico.**

Se ne deduce che andrà prevista la demolizione sia di tale porzione – copertura e finiture – sia della veranda in ferro e vetro, che racchiude un'ampia porzione del terrazzo. Si aggiunga a questo che trattandosi di veranda con copertura in eternit, lo smantellamento di questa porzione della copertura dovrà essere eseguito da ditta specializzata ed autorizzata che rilasci le necessarie certificazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Alla luce di quanto detto al punto precedente possono esser fatte le seguenti considerazioni:

- andranno regolarizzate le variazioni interne ai piani terra e I, ed al contempo andrà regolarizzato l'aumento di cubatura presente al piano I per la realizzazione del servizio igienico, non presente in progetto, regolarizzazione possibile in quanto rientra nel limite di tolleranza del 2% rispetto alla cubatura prevista in progetto. Andrà dunque presentata una CILA in sanatoria, con il pagamento di sanzione, diritti di segreteria e costi di costruzione. Andrà anche effettuata la verifica di assenza di pregiudizio statico da parte di tecnico abilitato. Infine sarà necessario presentare nuova planimetria catastale. Si stima un costo complessivo di circa € 4.000,00.
- Il servizio igienico realizzato nel torrino della scala in realtà non costituisce nuova cubatura, sebbene non risulta presente in progetto; è tuttavia una superficie con destinazione d'uso residenziale che potrà invece essere utilizzato come locale tecnico.
- La demolizione delle irregolarità ed il trasporto a discarica (demolizione copertura, messa in sicurezza e smaltimento dell'eternit, delle vetrate in ferro e vetro e dei sanitari), avrà un costo di € 4.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

k) *Accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,** affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(Si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.).***

L'immobile risulta totalmente disabitato.

l) *Elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

DESCRIZIONE DELL'INTORNO DI APPARTENENZA

Il bene oggetto di stima è un edificio unifamiliare ubicato in zona di centro storico in Paternò. L'accesso al quartiere avviene dalla centrale via Giovambattista Nicolosi, in prossimità della chiesa da cui prende nome il quartiere medesimo. Nei pressi, la piazza Quattro Canti, intersezione tra la via G.B. Nicolosi e della via Vittorio Emanuele. Il tessuto urbano circostante l'immobile è caratterizzato da vie strette ed edilizia di tipo economico a due piani. Nelle vicinanze, oltre alla chiesa di San Michele molteplici attività commerciali, incluse banche, botteghe e farmacie. L'unità immobiliare che fa angolo sui due lati della medesima via San Michele, ha ingresso su un piccolo slargo. La tipologia costruttiva che caratterizza il costruito circostante è varia, comprendendo costruzioni in cemento armato e case o ruderi in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

muratura portante di pietra lavica e mattoni, non più abitate. L'immobile in oggetto non risulta abitato né, al momento abitabile, giacchè non sono ravvisabili impianti funzionanti né la presenza dei locali, necessari all'ottenimento dell'agibilità (cucina e servizio igienico). Dall'esame dell'immobile appare evidente che erano stati iniziati lavori di ristrutturazioni, mai portati a compimento.

Nel suo insieme risulta l'immobile risulta confinare a Nord con altra ditta (part. 642), a sud ed Est con la via San Michele ed ad ovest con immobile di altra ditta, costruito in aderenza.

Risulta costituito da due elevazioni fuori terra con chiusura a lastrico solare. Allo stato di fatto l'ultimo piano risulta interessato da porzioni irregolarmente realizzate.

Si descrive l'immobile con il supporto delle le planimetrie di riferimento e si rimanda alla documentazione fotografica.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Dallo slargo della via San Michele si accede all'immobile.

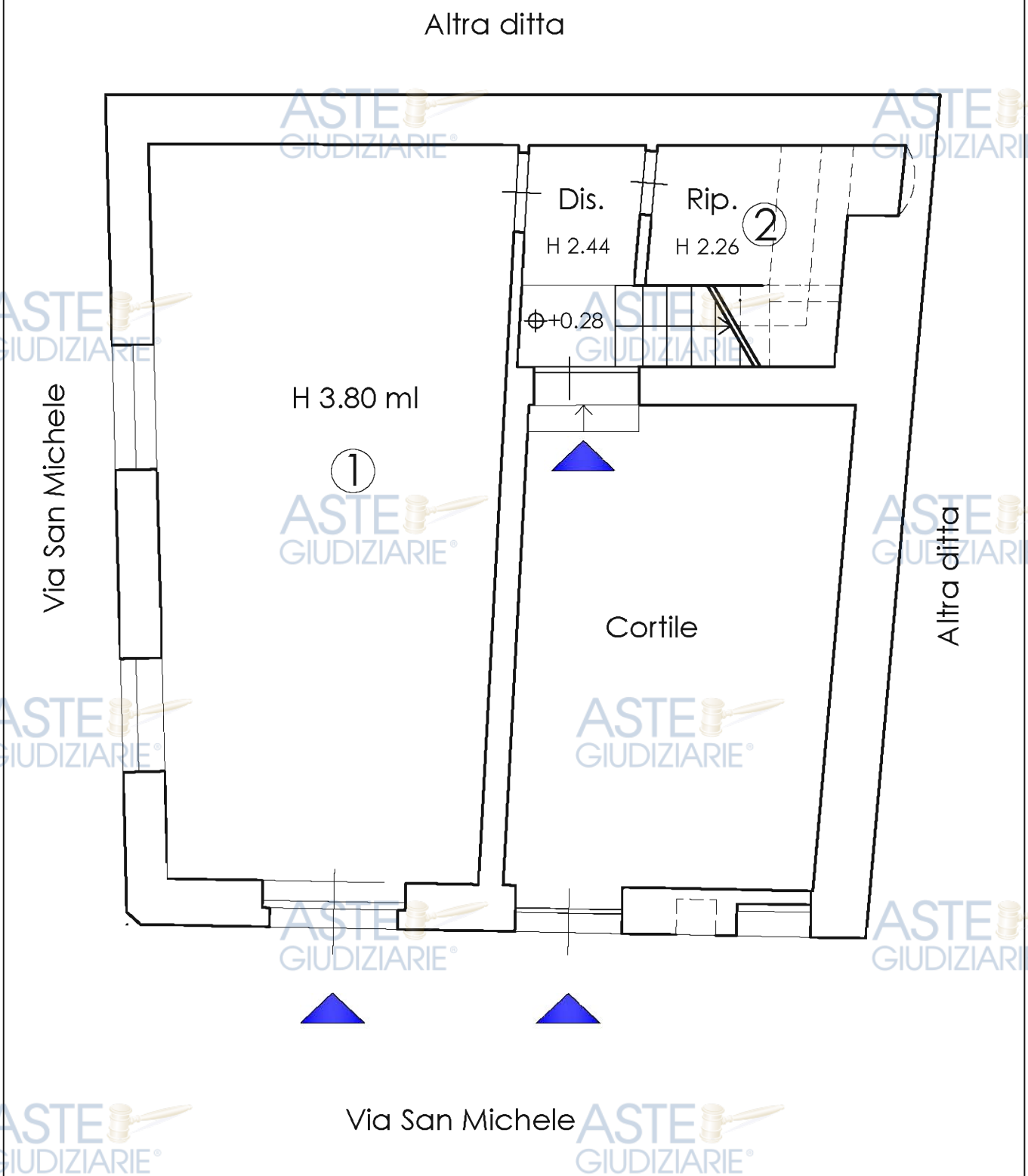
Vano 1 – E' il vano dal quale si accede all'immobile, giacchè, come detto, al momento l'ingresso ufficiale dal cortile, non è fruibile per le precarie condizioni dell'area libera.

L'ambiente di forma rettangolare gode di due affacci a mezzo finestre protette da inferriate sul lato Sud ed una porta finestra sul lato Est, entrambi sulla via San Michele. È presente ancora l'originale pavimentazione.

Sono visibili i segni delle tracce da realizzare per l'impianto elettrico, di fatto mai realizzato. Le pareti presentano ancora l'originaria tinteggiatura sebbene con numerosi rimaneggiamenti e segni di umidità, soprattutto in adiacenza al cortile.

Il soffitto presenta il rosone centrale e le modanature in gesso a perimetro. L'altezza del vano è pari a ml 3.80 da pavimento e la superficie è di mq 22.40. (FF. 6-8).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




Disimpegno – Dal vano "1" si accede direttamente ad un piccolo disimpegno/ingresso, che da accesso al vano sottoscala, al cortile ed alla scala che conduce al piano I. la superficie utile è di mq 2.20 ca. La presenza del portoncino in ferro e vetri permette l'illuminazione e l'aerazione naturale della scala e del disimpegno. L'altezza, ribassata per via di un piccolo ripostiglio sovrastante, varia, per via da ml 2.44 a ml 2.16. (FF. 9;11).




Vano 2 – il piccolo ambiente realizzato a ridosso del vano scala ne occupa parzialmente lo spazio sotto la prima rampa. La destinazione da planimetria catastale è *ripostiglio*. Sulla parete a Nord risulta presente una chiusura on mattoni pieni, probabilmente a chiudere l'accesso all'immobile adiacente, in precedenza della medesima ditta. La superficie pavimentata è di ca. mq 2.60 circa con altezza di ml 2.26, eccezion fatta per la porzione sotto la rampa (F. 10).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piano I

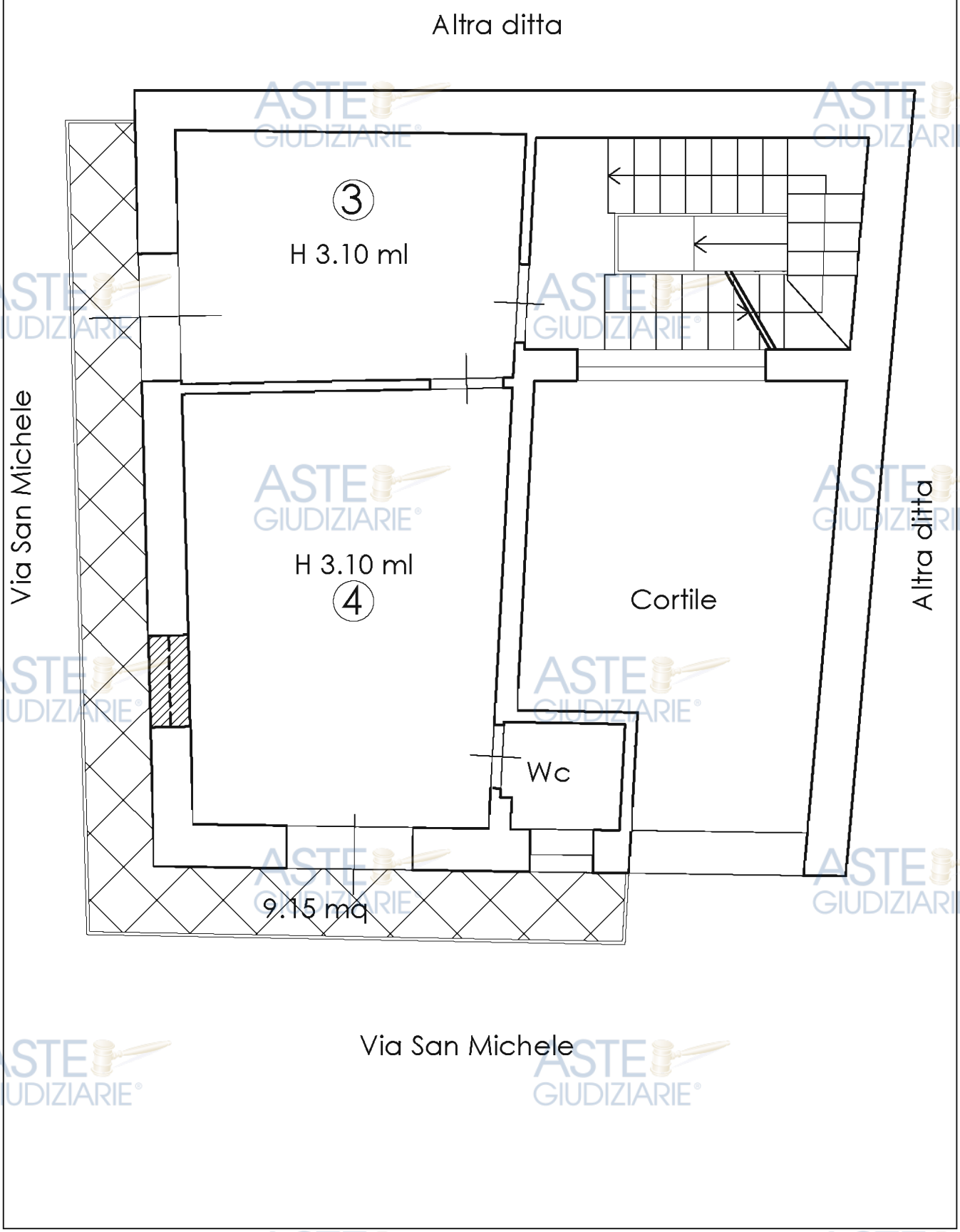
Dalla scala presente al piano terra I si accede al piano successivo. Subito dopo la prima rampa, è presente un piccolo pianerottolo intermedio che permette l'accesso ad un ripostiglio realizzato nel sottoscala della seconda rampa. Il piccolo vano ha una superficie di appena mq 1.65 (FF. 15-16)



Lo sbarco al piano I risulta illuminato da una grande finestra con infisso in ferro. Dal pianerottolo si accede ai vani presenti.

Vano 3 – il primo vano con accesso diretto dalla scala ha una forma pressoché quadrata. Prende aria e luce da porta finestra di tipologia tradizionale con accesso sul ballatoio prospiciente la via San Michele. Il vano presenta sulle pareti le tracce per l'adeguamento degli impianti. Il soffitto risulta interessato da esfoliazione della pittura e da lacune dell'intonaco, certamente dovute a problemi di infiltrazioni dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sovrastante soletta. La superficie utile è di mq 8.30 circa per un'altezza da pavimento pari a ml 3.10 (FF. 17-19).

Vano 4 – Dal vano 3 si accede direttamente al vano 4, molto più ampio e di forma rettangolare. Il vano riceve luce ed aerazione naturale esclusivamente da portafinestra posta su prospetto Est, giacchè la finestra presente in planimetria catastale, sul prospetto Sud, risulta murata. Anche tale ambiente appare con l'originario stato di fatto pur portando i segni di un tentativo di ristrutturazione. Il soffitto risulta interessato da problemi di infiltrazioni che hanno causato il crollo dell'intonaco, lasciando a nudo le pignatte e parzialmente i ferri. La porzione interessata si trova in prossimità dell'ingresso al servizio igienico. L'ambiente ha un'altezza di ml 3.10 ed una superficie utile di mq 13.80 circa (FF. 20-22).

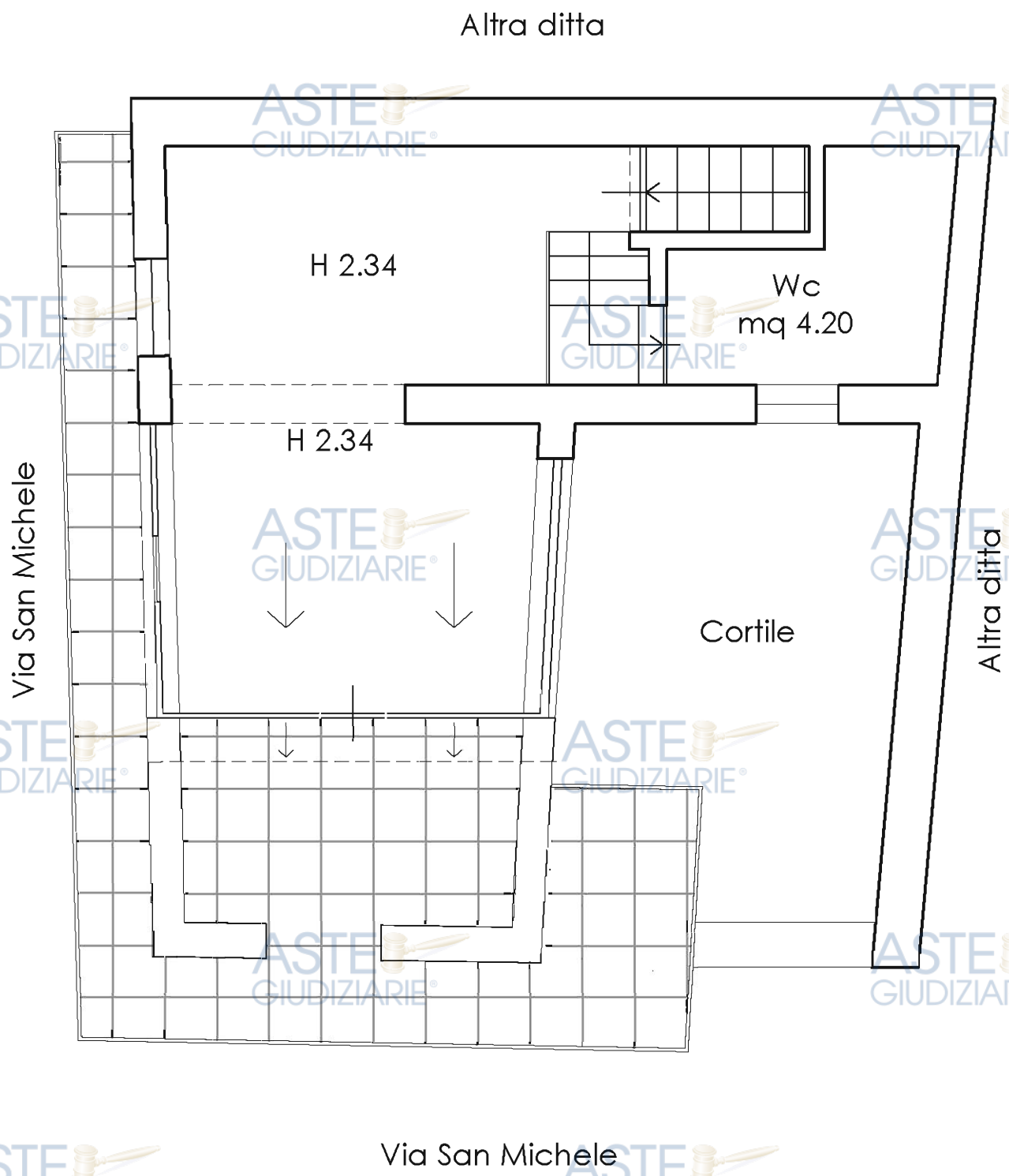
Vano 5 – il vano risulterebbe adibito a servizio igienico. Di fatto il piccolo ambiente risulta totalmente demolito e la destinazione d'uso s'intuisce dalla presenza delle tubazioni. Come precedentemente descritto il vano è una superfetazione e presente una finestra che da sul prospetto Est, finestra non presente in planimetria catastale. Il soffitto risulta totalmente privo di intonaco e con i ferri a nudo, ammalorati per infiltrazioni dal tetto. La superficie utile è di mq 1.30 circa, con un'altezza netta di ml 3.10 (FF. 22-24).

Piano II

Dal piano I si accede alla rampa che conduce al piano superiore, cioè al lastrico solare. Il Piano presenta tuttavia degli ambienti non regolari che si descrivono di seguito, ma che non verranno computati nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Vano 6 (non regolare) – dalla scala si ha accesso direttamente ad un vano ampio destinato ad essere un ambiente cucina. Le pareti sono interamente rivestite con mattonelle di piccolo taglio, chiaramente di fattura anni '70. Di fatto è annesso all'ambiente una larga porzione del terrazzo, chiuso a veranda con strutture in ferro e vetro martellato, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte addossata ai muretti laterali (lati sud e nord) ed in parte, sul lato est, posata sul pavimento, permettendo l'accesso alla restante parte del terrazzo ed al ballatoio.

L'esame delle finiture, della pavimentazione e della struttura, lasciano intuire che l'annessione della veranda è avvenuta successivamente ma sempre intorno agli anni '70. Il tetto della veranda è realizzato con una struttura leggera in piattine di ferro e profili direttamente saldati agli infissi, che sostengono il superiore controsoffitto in lamina di legno - parzialmente rovinato dalle infiltrazioni - e la copertura in pannelli di eternit.

L'accesso alla terrazza rimasta aperta ed al ballatoio è reso difficoltoso proprio dalla deformazione della copertura in eternit, che impedisce l'apertura della porta della veranda.

Del suddetto ambiente da progetto risulta autorizzato il muro di confine con la ditta su confine Ovest ed i muretti di divisione tra terrazzo e ballatoio a giro. La superficie – non regolare – è pari a mq 17.60.

Lo stato dell'ambiente è di forte degrado, preda di volatili, ricoperto di terra e piante, cresciute sul pavimento e ancor di più coperto da deiezioni di colombe e di carcasse (FF. 30-34).

Vano 7 (non abitabile) – dalla porzione prossima all'ingresso al piano sono presenti tre gradini che conducono ad un piccolo ambiente, da planimetria catastale denominato *lavanderia*, ma in realtà destinato a servizio igienico, come dimostra l'esistenza della doccia, del lavabo e dei sanitari. Il vano è in realtà ricavato nel volume della scala e risulta illuminato da una piccola finestra con infisso in legno. Sulle condizioni igieniche del vano vale quanto detto per l'ambiente precedente: la presenza dei volatili impauriti, inoltre, rende difficile la perlustrazione del piccolo ambiente. La sua superficie utile è pari a mq 4.20 con un'altezza di circa ml 2.00.

Pertinenze esclusive

Pertinenze esclusive dell'immobile sono:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) il cortiletto d'ingresso al piano terra; originariamente pavimentato e posto ad una quota inferiore rispetto all'abitazione, si presenta in stato di grande degrado, coperto di detriti, suppellettili, con il pavimento parzialmente distrutto; le pareti esterne, sia di proprietà che di confine con l'altro immobile appaiono rimaneggiate, prive a tratti di intonaco, fortemente interessate da fenomeni di umidità di risalita. Risultano, inoltre, visibili delle crepe sulla parete che ospita il vano scala interno. Rimane comunque uno spazio libero da sfruttare sebbene come detto fortemente rimaneggiato. Il contatore della luce è posto in tale spazio. La sua superficie utile è di mq 13.30 circa.

b) Al piano I, il ballatoio che gira su entrambi i prospetti con affaccio sulla via San Michele, lato Est e lato Sud. La sua superficie utile è di circa mq 9.10.

c) Al piano II, escluso il torrino della scala, l'intera superficie è da considerarsi terrazzo con l'annesso ballatoio, uguale in proiezione a quello del piano sottostante. La superficie totale utile è di mq 35.20 circa.

Finiture

Nel suo insieme l'immobile, che non gode certamente di un'ottima distribuzione planimetrica e che alla stato dei luoghi risulta avere un unico ambiente regolarizzabile ma assolutamente inagibile da adibire a servizio igienico, è in condizioni di degrado. Gli ambienti presentano le caratteristiche del periodo in cui è stato costruito con infissi esterni in legno con gli scuri o con gli avvolgibili. I portoncini d'ingresso da pubblica via e da cortile verso l'interno sono in ferro e vetro, gli infissi presenti sono misti, in legno, tradizionali, con avvolgibili o scuri, ed in ferro nel vano scala e nello spazio chiuso a veranda.

I soffitti presentano il classico rosone e la modanatura a perimetro, le pareti di ogni ambiente, tutte tinteggiate, sono state comunque rimaneggiate e sporcate per le tracce degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non si scorge alcuna finitura di pregio, al contrario le finiture nell'insieme, indipendentemente dal grado di vetustà o di degrado, appaiono molto modeste.

La copertura al piano lastricato, per quanto attiene, la zona chiusa a veranda andrà rimossa da ditte specializzate, essendo stata realizzata con pannelli di eternit.

Impianti:

Allo stato odierno non si ravvisa un impianto idrico funzionante, non è presente un servizio igienico nei primi due piani, ne' è verificabile la funzionalità dell'impianto idrico al piano II.

Sebbene esista il contatore della luce l'impianto elettrico potrebbe non essere funzionante.

Non esiste impianto di riscaldamento e per quanto attiene l'acqua calda sanitaria il servizio igienico realizzato al piano II presenta un vecchio boyler.

Condizioni igienico-sanitarie

Gli ambienti hanno aperture tali da garantire la necessaria aerazione ed illuminazione naturale. Tuttavia, come detto, non appaiono presenti un servizio igienico regolare o un ambiente che funga da cucina. Le altezze appaiono regolamentari.

Gli ambienti ad ogni piano presentano problemi di umidità da risalita o da infiltrazioni, che in alcuni casi, hanno portato all'ammaloramento dell'intonaco a soffitto, al crollo dello stesso, alla messa a nudo delle pignatte o, nei casi più gravi allo sfondellamento delle pignatte con la messa a nudo dell'armatura oramai corrosa.

Quadro dei dissesti.

La zona delle scale al piano I risulta interessata da lesioni diffuse soprattutto negli ammorsamenti d'angolo tra le pareti esterne e lungo lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sviluppo dell'infisso. Da prospetto appaiono diverse crepe, le solette dei ballatoi risultano danneggiate sui frontalini, certamente interessati da infiltrazioni d'acqua e con i ferri a vista nel sottoballatoio al piano II.

Nel suo insieme, pur con le precarietà descritte, rimane un immobile indipendente con uno spazio esterno al piano terra ed un terrazzo ampio al piano superiore, dunque con delle potenzialità inespresse.

d) *determini il valore di mercato di ciascun immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale costo della sanatoria;* ***tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 % ed il 20% del valore stimato;***

M.1. Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale la sua superficie commerciale si determina nel seguente modo:

- • **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (considerati con uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle murature in comunione, con un massimo del 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **C- Superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali**: (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) la superficie si computa al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o di altra destinazione od

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altra proprietà. La superficie viene computata nella misura del 25% poiché non comunicanti con i locali principali.

- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi e terrazzi e si misura sino al contorno esterno; nel caso di specie trattandosi di pertinenze comunicanti con i vani principali la superficie si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente i 25 mq.

M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa degli immobili oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, impiantistica, ecc. – che avvicinino i comparabili agli immobili in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – valori O.M.I. A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**), aggiornati al II semestre dell'anno 2025.

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2° Step – Analisi Borsino Immobiliare

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Agenzia delle Entrate OMI;
- Istat e Banca D'Italia.

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – Analisi di mercato

Si è effettuata la ricerca presso operatori di settore di immobili in vendita nell'area di interesse, che potessero essere congruenti con le caratteristiche dell' immobile in oggetto.

M.3. STIMA

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. del Comune di Paternò che comprende il cespite in oggetto è la **b1, fascia centrale, Zona centro storico**, microzona 1 a destinazione residenziale e prevalenza di abitazione di tipo economica.

L'area individuata è un'area ampia delimitata dalle vie Vittorio Emanuele, P. G.b. Nicolosi, Via Garibaldi, Strano, Circumvallazione, Piazze Umberto, S. Barbara ed Indipendenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	850
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	560

Il segmento preso a riferimento (vista la zona e la tipologia dell'immobile) è quello delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, per il quale si registrano un **Vmin** pari a € 380,00/mq e **Vmax** di € 560,00/mq, dai quali ricaviamo un valore medio pari a:

$V_{MEDIO\ OMI}$ = € 470,00/mq

2° STEP

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile come zona centrale, fondamentalmente considerando la medesima ampia perimetrazione dell'OMI. Vista la casistica varia di immobili, delle tre fasce individuate nel mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, per tipologia, finiture, e stato conservativo è da ritenersi parte delle abitazioni di seconda fascia, come stabile di qualità inferiore alla media di zona, che, ricordiamo essere una zona abbastanza ampia ed eterogenea. Per il segmento in questione il Borsino immobiliare individua i seguenti valori:



$V_{MEDIO\ BORSINO}$ = € 437,00/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3° Step – <u>Analisi di mercato</u>

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è proceduto ad individuare dei *comparables* molto vicini all'immobile oggetto di stima, sia come ubicazione che come tipologia, applicando, in ultima analisi parametri correttivi (coefficienti di ponderazione) che tengano conto delle reali condizioni del bene o che tengano conto delle diversità in termini di qualità, superficie, ecc. La ratio dei correttivi è quella di rendere i comparables quanto più simili all'immobile in oggetto.

I coefficienti di ponderazione applicati ed espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/- 20%, si applicano, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla "***qualità***", se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla "***superficie***" se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla "**tipologia**" se l'immobile oggetto di stima risulta avere una tipologia di maggior interesse (casa unifamiliare per es.), il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alla "**zona**" se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata per la destinazione d'uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo. Per la trattativa si applica, infine un coefficiente di deprezzamento pari al -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FG. 60 PART. 644 SUB. 3

A1	**SUPERFICIE PRINCIPALE - PIANO TERRA E PIANO I**	
	Vani principali	**37,30**
		42,45
		79,75
	arrotondam.	**80,00**
C	**Vani accessori a indiretto servizio dei principali qualora comunicanti anche attraverso scale**	
	Calcolata al 25%	
	Vano "lavand./W.c"	6,30 → **1,58**
	arrotondam.	**2,00**
D	**Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali anche attraverso scale**	
	CORTILE	15,00
	BALLATOIO PIANO I	9,15
	TERRAZZO E BALLATOIO PIANO II	44,20
		68,35
	Calcolata al 30% sino a mq 25	25 → 7,50
	Calcolata al 10% per l'eccedenza	43,35 → 4,34
	Totale	**11,84**
	Tot. Superficie arrotondata	**12,00**
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	**94,00**

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

				COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE							
	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	Tipologia	Superficie	zona	Trattativa	Abbattimento	€/mq ponderato
1	Via S. Giuseppe	100	€ 69.000,00	€ 690,00	-20%	0%	0%	-5%	-10%	-35%	€ 448,50
2	Via S. Michele	126	€ 55.000,00	€ 436,51	0%	0%	5%	0%	-10%	-5%	€ 414,68
3	Via Crispi	80	€ 45.000,00	€ 562,50	0%	0%	-5%	-5%	-10%	-5%	€ 450,00
										Vunitario ponderato	**€ 437,73**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 437,73 che risulta, per la zona in questione, in linea con i valori OMI.

Infine, Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 470,00	94	**€ 44.180,00**
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 437,00	94	**€ 41.078,00**
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 437,73	94	**€ 41.146,62**

Infine, per interpolazione:

$$\frac{€\ 44.180,00 + €\ 41.078,00 + €\ 41.146,62}{3} = \textbf{€ 42.134,87}$$

Dal valore ottenuto andranno decurtate le somme di cui al punto j): € 8.000,00

Sottraendo avremo:

(42.134,87 € – € 8.000,00) = **€ 34.134,87**

Per arrotondamento si ottiene quale **valore di stima**:

€ 34.100,00

Per quanto attiene l'eventuale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento pari al 10%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 34.100,00 -10%= € 30.690,00

Valore a base d'asta:

€ 30.700,00

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;*

Il lotto di vendita è unico

LOTTO UNICO

Intera proprietà di:

unità immobiliare unifamiliare adibita a abitazione, ubicata in Paternò, zona di centro storico, piani T-1-2 con ingresso dal civico 77 della via San Michele. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 644 sub. 3. Confina nel suo insieme a Nord con immobile di altra ditta (part. 642) a Sud ed Est con via San Michele ed ad Ovest con immobile di altra ditta (part. 645). Risulta costituita da 3 vani più accessori (disimpegno/ingresso, n° 2 ripostigli, servizio igienico, locale deposito) per una superficie utile pari a ca. mq 56.45. Pertinenze dirette sono il cortiletto di acceso al piano terra, il ballatoio al piano I ed il terrazzo ed il ballatoio al piano II, per complessivi mq 57.60 La superficie commerciale complessiva è pari a mq 94,00.

Il valore a base d'asta del compendio è di **€ 30.700,00**.

o) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Nell'All.2 della relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

p) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, in particolare, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il cespite in oggetto è di esclusiva proprietà dei debitori esecutato. Non si ritiene possibile una divisione degli immobili.

q) *Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

L'immobile in oggetto non rientra nel seguente caso.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

Per il lotto unico costituito dall'unità immobiliare unifamiliare a destinazione residenziale, ubicata in Paternò, via san Michele 77, piani T-1-2 , identificata al N.C.E.U. Fg. 60 part. 644 sub. 3 cat. A/4 cl. 5, si esprime Il valore stimato a base d'asta pari ad **€ 30.700,00**

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita del bene in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la presente al giudizio dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 11/09/2026

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 143/2024 R.G.Es.

Promossa da Stone S.p.V. s.r.l. nei confronti di [redacted] **e** [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare unifamiliare adibita a abitazione, ubicata in Paternò, zona di centro storico, piani T-1-2 con ingresso dal civico 77 della via San Michele. Risulta identificata al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 644 sub. 3. Confina nel suo insieme a Nord con immobile di altra ditta (part. 642) a Sud ed Est con via San Michele ed ad Ovest con immobile di altra ditta (part. 645). Risulta costituita da 3 vani più accessori (disimpegno/ingresso, n° 2 ripostigli, servizio igienico, locale deposito) per una superficie utile pari a ca. mq 56.45. l'altezza utile è pari a ml 3.80 al piano terra e ml 3.10 al piano I. Pertinenze dirette sono il cortiletto di acceso al piano terra, il ballatoio al piano I ed il terrazzo ed il ballatoio al piano II, per complessivi mq 57.60 La superficie commerciale complessiva è pari a mq 94,00.

Il valore a base d'asta del compendio è di **€ 30.700,00**.

Attuali Identificativi catastali
Comune di Paternò

Foglio	Particella		Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
60	644		A/4	5	5.5 vani	Tot. 132 mq, escluso aree scoperte 122 mq	€ 267,01
Indirizzo		*Via San Michele 77*					
	Situazione degli intestati						
	[redacted]				*Proprietà1/2 in comunione legale dei beni con* [redacted]. *Proprietà1/2 in comunione legale dei beni con* [redacted].		

Quota pignorata
Intera proprietà

Valore stimato
€ 30.700,00

Catania 11/09/2026

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009