TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore dott.ssa Floriana Gallucci

Consulenza Tecnica di Ufficio relativamente alla esecuzione immobiliare iscritta al N. **592/2012** del Reg. Gen. Esec. Immobiliari, promossa da **"MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A."** contro

"[redacted] e + e + e [redacted].

Consulente Tecnico di Ufficio

dott. arch. Giammarco Canè

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

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica del C.T.U. dott. arch. Gianmarco Canè, relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n° **592/2012** Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da **"MPS Gestione Crediti Banca s.p.a."** contro [redacted] e coniuge [redacted] + [redacted] coniuge [redacted] e coniuge [redacted]

Indice:

A) Premessa

B) Stima degli immobili:

1) Descrizione e consistenza.

2) Valutazione degli immobili.

3) Beni soggetti a pagamento IVA.

4) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita.

C) Piano di vendita e conclusioni.

A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Gianmarco Canè, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti P.P. della Provincia di Catania con numero di successione 1477, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, a seguito di decreto emesso in data 11.06.2014 dall'ill.mo G.E. dott.ssa Floriana Gallucci della VI sezione civile esecuzioni immobiliari, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Con atto di pignoramento immobiliare (Cfr. certificazione agli atti), trascritto in

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

data 21.06.2012, su istanza di "MPS Gestione Crediti Banca s.p.a.", rappresentata e difesa dallo studio legale dell'avv. Vincenzo Tragno, con studio in Catania, via Francesca Corso n° 12; sono state sottoposte a pignoramento le seguenti unità immobiliari:

1) **appartamento,** sito in Misterbianco (CT), via Santa Margherita – Quinta traversa n° 32 (oggi via Principe Biscari n.ri 18-20), piano terra-primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco, al foglio 6, particella 753, subalterno 2 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

2) **appartamento,** sito in Misterbianco (CT), via Santa Margherita – Quinta traversa n° 32 (oggi via Principe Biscari n.ri 18-20), piano terra-primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco, al foglio 6, particella 753, subalterno 3 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

3) **appartamento,** sito in Misterbianco (CT), via Santa Margherita – Quinta traversa n° 32 (oggi via Principe Biscari n.ri 18-20), piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco, al foglio 6, particella 753, subalterno 4 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

Con ordinanza del 11.06.2014, il G.E. nominava C.T.U. l'arch. Gianmarco Canè, determinando il termine di gg. 120 decorrente dal giuramento di incarico avvenuto in data 24.06.2014, ponendo i quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico per il deposito di una relazione tecnica, fissando l'udienza per la vendita in data 20.01.2015 alle ore 9,30.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo aver effettuato copia della documentazione ipocatastale, a

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

mezzo lettere A/R inviate in data 15.07.2014 (Cfr. all. n° 2 comunicazioni alle parti) convocava le parti per il giorno **31 luglio 2014 alle ore 10,00** in Misterbianco, via Santa Margherita – Quinta traversa n° 32 (indicato agli atti quale indirizzo degli immobili oggetto di causa, oggi via Principe Biscari n.ri 18-20). Il consulente tecnico si recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove delle parti convenute e regolarmente convocate sono stati presenti: il sig. [redacted] (coniuge di [redacted] Grazia), il sig. [redacted] (coniuge di [redacted] i quali consentendo l'accesso agli immobili, permettevano al C.T.U. di dare inizio alle operazioni di sopralluogo. In tale occasione sono stati visionati gli immobili condotti dai sopra indicati debitori, ovvero: appartamento sito al piano terra-primo (censito al N.C.E.U. foglio 6, particella 753, subalterno 3), ed appartamento sito al piano primo (censito al N.C.E.U. foglio 6, particella 753, subalterno 4). Il sottoscritto procedeva ad una dettagliata ricognizione dei luoghi, verificando la corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi riscontrato, prendendo appunti in separati fogli d'ogni elemento utile e producente al fine del mandato affidatogli. Inoltre veniva effettuato un rilievo metrico ed un rilievo fotografico sia interno che esterno. Concluse le operazioni peritali del giorno, veniva redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 1 verbale di sopralluogo).

Successivamente, a seguito di accordi telefonici intercorsi con parte debitrice, lo scrivente convocava le parti per il giorno **30 settembre 2014 alle ore 15,00** in Misterbianco, via via Principe Biscari n.ri 18-20. Il consulente tecnico si recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove delle

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

parti convenute e regolarmente convocate è stato presente il sig. [redacted] coniuge di [redacted] il quale consentendo l'accesso all'immobile, permetteva al C.T.U. di dare inizio alle operazioni di sopralluogo. In tale occasione è stato visionato l'immobile condotto dai sopra indicati debitori, ovvero: appartamento sito al piano terra-primo (censito al N.C.E.U. foglio 6, particella 753, subalterno 2). Anche in tale occasione, il sottoscritto procedeva ad una dettagliata ricognizione dei luoghi, verificando la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi riscontrato, prendendo appunti in separati fogli d'ogni elemento utile e producente al fine del mandato affidatogli. Inoltre veniva effettuato un rilievo metrico ed un rilievo fotografico sia interno che esterno. Concluse le operazioni peritali del giorno, veniva redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 1 verbale di sopralluogo).

Il consulente tecnico passava quindi alle operazioni di studio: assumeva ogni utile informazione, svolgendo le opportune e necessarie indagini tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto), Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco (CT) (Cfr. all. n° 7 certificato di destinazione urbanistica ed all. n° 8 domanda in sanatoria), oltre ad indagini economiche e di mercato, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Previa coordinazione di quanto sopra e dalle risultanze emerse nel corso delle operazioni peritali sui luoghi, il tecnico redigeva la presente relazione.

B) STIMA DGLI IMMOBILI 1), 2), 3)

APPARTAMENTO 1): SITO IN MISTERBIANCO (CT), VIA PRINCIPE BISCARI N.RI 18-20, piano terra-primo, censito al N.C.E.U. al foglio 6,

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA N. 1477 CANE ANNUNZIO 2009

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

particella 753, subalterno 2 (Cfr. certificazione notarile agli atti e d all. n° 3 visura catastale).

APPARTAMENTO 2): SITO IN MISTERBIANCO (CT), VIA PRINCIPE BISCARI N.RI 18-20, piano terra-primo, censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 753, subalterno 3 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

APPARTAMENTO 3): SITO IN MISTERBIANCO (CT), VIA PRINCIPE BISCARI N.RI 18-20, piano primo, censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 753, subalterno 4 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

B.1 Descrizione degli immobili

Titolarietà dei beni 1), 2), 3):

- quota del diritto di piena proprietà degli immobili 1), 2), 3), = $^{1}/_{1}$ (un primo) per i debitori esecutati: [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] (Cfr. certificazione notarile agli atti).

Provenienza:

- l'unità immobiliare terreno, censito al N.C.T. foglio 6, particella 753, sul quale sono stato edificati gli immobili di cui sopra, è pervenuta ai signori [redacted] con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Las Casas del 21.01.1983, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 08.02.1983 ai nn. 5410/4497, da potere di: [redacted] nata a [redacted] nato

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

a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 8 ispezione ipotecaria).

Dati Catastali:

- **"appartamento 1)"** identificato al N.C.E.U. Comune di Misterbianco al Foglio: 6, Particella: 753, Subalterno 2, Ubicazione: contrada Serra Belvedere sn (oggi via Principe Biscari n.ri 18-20), piano T-1, Categoria: A/7, Classe: 3, Consistenza: 7,5 vani, Rendita: € 697,22 (Cfr. all. n° 3 visura catastale aggiornata).
- **"appartamento 2)"** identificato al N.C.E.U. Comune di Misterbianco al Foglio: 6, Particella: 753, Subalterno 3, Ubicazione: contrada Serra Belvedere sn (oggi via Principe Biscari n.ri 18-20), piano T-1, Categoria: A/7, Classe: 3, Consistenza: 7,5 vani, Rendita: € 697,22 (Cfr. all. n° 3 visura catastale aggiornata).
- **"appartamento 3)"** identificato al N.C.E.U. Comune di Misterbianco al Foglio: 6, Particella: 753, Subalterno 4, Ubicazione: contrada Serra Belvedere sn (oggi via Principe Biscari n.ri 18-20), piano 1, Categoria: A/7, Classe: 3, Consistenza: 9 vani, Rendita: € 836,66 (Cfr. all. n° 3 visura catastale aggiornata).

Descrizione degli immobili appartamento 1), 2), 3).

L'oggetto della presente stima sono tre appartamenti costituenti una intera palazzina. Il fabbricato è costituito da due elevazioni fuori terra, con copertura mista realizzata: in parte a falde inclinate rivestite in tegole, ed in parte a terrazzo piano rivestito in piastrelle di clinker. L'accesso esterno pedonale avviene dal civico n° 18 di via Principe Biscari, quello carrabile

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE ANNARCO 2002

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

dal civico n° 20. La palazzina è dotata esternamente di uno spazio di manovra a Sud ed un giardino a Nord, entrambi di pertinenza comune ai tre appartamenti in questione. Gli immobili sorgono in una zona suburbana del Comune di Misterbianco (CT) denominata località Madonna degli Ammalati, limitrofa alla frazione di San Giovanni Galermo (CT).

L'APPARTAMENTO 1) sorge sul lato Est della palazzina, dislocato al piano terra rialzato. Attraverso le scale condominali si giunge al pianerottolo, sulla destra del quale, si trova la porta di accesso (Cfr. all. n° 11 LOTTO 1° foto da 1 a 5). Entrando ci si immette in un vano ingresso/disimpegno comunicante con un ampio vano salone dotato di terrazzo lato Sud. In fondo al salone è collocata la scala che conduce al vano sito al piano primo soprastante (Cfr. all. n° 11 LOTTO 1° foto da 6 a 10). Dal disimpegno si giunge ad un ampio vano cucina abitabile dotata di accesso al portico posto all'estremità Nord dell'immobile. Ad Ovest del portico (affacciato sul terreno retrostante di pertinenza comune) si colloca la lavanderia (Cfr. all. n° 11 LOTTO 1° foto da 11 a 17). Dal vano disimpegno si raggiungono i restanti vani ed accessori di cui si compone l'appartamento, ovvero: un primo servizio igienico, un primo vano letto matrimoniale con accesso al portico, un secondo vano letto singolo, un secondo servizio igienico, un terzo vano letto singolo (Cfr. all. n° 11 LOTTO 1° foto da 18 a 22).

L'appartamento 1) è composto quindi:

- **al piano terra da: un vano ingresso/disimpegno, un doppio vano salone, un vano letto matrimoniale, due vani letto singolo, due servizi igienici, un vano cucina/soggiorno, una lavanderia, un**

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' ANMARCO 2002

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

portico, un terrazzo, una porzione di spazio esterno comune

- **al piano primo da: un vano adibito a camera da letto** (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

In totale risulta avere: una superficie coperta abitabile di circa mq. 171,00, una superficie scoperta (portico e terrazzo) di circa mq. 40,00. **L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale pari a circa mq. 181,00,** ovvero:

mq. 171,00 (superficie coperta) + mq. 40,00 x 0,25 (superficie scoperta portico e terrazzo).

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono discrete. Le condizioni interne dell'abitazione in questione sono anch'esse discrete. In relazione al suo stato di mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in calcestruzzo armato posato in opera.
- L'altezza media interna dell'appartamento è di m. 3,00.
- I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica dimensioni cm. 30 x 30.
- Le pareti dei servizi (cucina e servizi igienici) sono rivestite con piastrelle di ceramica.
- Le pareti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato con pittura acrilica.
- I soffitti sono rifiniti con idropittura.
- Gli infissi interni sono in legno tamburato.
- Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio e vetro,

ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' ANMARCO 2002

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

del tipo non a taglio termico.

- L'impianto elettrico sottotraccia risulta a norma con la L.46/90 e successive.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- E' privo di impianto di riscaldamento autonomo.
- E' dotato di camino a legna.
- La porta d'ingresso in legno è del tipo non blindato.

Confini dell'abitazione:

a **Nord**: con area libera;

ad **Est**: con area libera;

a **Sud**: con area libera;

ad **Ovest**: con appartamento 2).

Salvi più veri ed esatti confini.

L'APPARTAMENTO 2) sorge sul lato Ovest della palazzina, dislocato al piano terra rialzato. Attraverso le scale condominali si giunge al pianerottolo, sulla sinistra del quale, si trova la porta di accesso (Cfr. all. n° 11 LOTTO 2° foto da 1 a 6). Entrando ci si immette in un vano ingresso/disimpegno comunicante con un ampio vano salone dotato di terrazzo lato Sud. In fondo al salone è collocata la scala che conduce al vano sito al piano primo soprastante (Cfr. all. n° 11 LOTTO 2° foto da 7 a 11). Dal vano di disimpegno si giunge ad un ampio vano cucina abitabile dotata di accesso al portico posto all'estremità Nord dell'immobile. Ad Est del portico (affacciato sul terreno retrostante di pertinenza comune) si colloca la lavanderia (Cfr. all. n° 11 LOTTO 2° foto da 12 a 20). Dal vano disimpegno si raggiungono i restanti vani ed accessori di cui si compone

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

l'appartamento, ovvero: un primo servizio igienico, un primo vano letto matrimoniale con accesso al portico, un secondo vano letto singolo, un secondo servizio igienico, un terzo vano letto singolo (Cfr. all. n° 11 LOTTO 2° foto da 21 a 25).

L'appartamento 2) è composto quindi:

- **al piano terra da: un vano ingresso/disimpegno, un doppio vano salone, un vano letto matrimoniale, due vani letto singolo, due servizi igienici, un vano cucina/soggiorno, una lavanderia, un portico, un terrazzo, una porzione di spazio esterno comune**
- **al piano primo da: un vano adibito a studio** (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

In totale risulta avere: una superficie coperta abitabile di circa mq. 171,00, una superficie scoperta (portico e terrazzo) di circa mq. 40,00. **L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale pari a circa mq. 181,00,** ovvero:

mq. 171,00 (superficie coperta) + mq. 40,00 x 0,25 (superficie scoperta portico e terrazzo).

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono discrete. Le condizioni interne dell'abitazione in questione sono anch'esse discrete. In relazione al suo stato di mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in calcestruzzo armato posato in opera.
- L'altezza media interna dell'appartamento è di m. 3,00.
- I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica dimensioni cm. 30

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

x 30.

- Le pareti dei servizi (cucina e servizi igienici) sono rivestite con piastrelle di ceramica.
- Le pareti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile rivestito con carta da parati ed in parte tinteggiato con idropittura.
- I soffitti sono rifiniti con idropittura.
- Gli infissi interni sono in legno tamburato.
- Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio e vetro, del tipo a taglio termico.
- L'impianto elettrico sottotraccia risulta a norma con la L.46/90 e successive.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- E' privo di impianto di riscaldamento autonomo.
- E' dotato di camino a legna.
- La porta d'ingresso in legno è del tipo blindato.

Confini dell'abitazione:

a **Nord**: con area libera;

ad **Est**: con appartamento 1);

a **Sud**: con area libera;

ad **Ovest**: con area libera.

Salvi più veri ed esatti confini.

L'APPARTAMENTO 3) sorge al centro della palazzina, dislocato al piano primo. Attraverso le scale condominali si giunge al pianerottolo dove si trova la porta di accesso (Cfr. all. n° 11 LOTTO 3° foto da 1 a 6). Entrando ci si immette in un vano ingresso/disimpegno comunicante con un ampio vano

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA N. 1477 CANE GIANMARCO 2002

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

salone dotato di portico lato Nord (Cfr. all. n° 11 LOTTO 3° foto da 7 a 12). Dal corridoio di disimpegno si raggiungono: un vano letto posto sul lato Nord, un primo servizio igienico, un ripostiglio (Cfr. all. n° 11 LOTTO 3° foto da 13 a 16). Collocato ad Ovest si trova un ampio vano cucina/soggiorno dotato di affaccio sul terrazzo (Cfr. all. n° 11 LOTTO 3° foto da 17 a 19). Sempre dal corridoio di disimpegno si raggiungono: un vano letto singolo, un vano letto matrimoniale, un secondo servizio igienico (Cfr. all. n° 11 LOTTO 3° foto da 20 a 23). Infine dal salone, attraverso un terrazzo collocato ad Est, si accede ad un ulteriore vano adibito a studio (Cfr. all. n° 11 LOTTO 3° foto da 24 a 26).

L'appartamento 3) è composto quindi:

- **al piano primo da: un vano ingresso/disimpegno, un ampio vano salone, un vano letto matrimoniale, due vani letto singolo, due servizi igienici, un vano cucina/soggiorno, un portico, due terrazze, una porzione di spazio esterno comune al piano terra** (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

In totale risulta avere: una superficie coperta abitabile di circa mq. 195,00, una superficie scoperta (portico e terrazze) di circa mq. 80,00. **L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale pari a circa mq. 215,00,** ovvero:

mq. 195,00 (superficie coperta) + mq. 80,00 x 0,25 (superficie scoperta portico e terrazze).

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono discrete. Le condizioni interne dell'abitazione in questione sono anch'esse discrete. In relazione al suo stato di

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANTI GIANMARCO 2002

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

mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in calcestruzzo armato posato in opera.
- L'altezza media interna dell'appartamento è di m. 3,00.
- I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica dimensioni cm. 30 x 30.
- Le pareti dei servizi (cucina e servizi igienici) sono rivestite con piastrelle di ceramica.
- Le pareti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato con idropittura.
- I soffitti sono rifiniti con idropittura.
- Gli infissi interni sono in legno massello.
- Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio e vetro, del tipo a taglio termico.
- L'impianto elettrico sottotraccia risulta a norma con la L.46/90 e successive.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- E' privo di impianto di riscaldamento autonomo.
- E' dotato di camino a legna.
- La porta d'ingresso in legno è del tipo blindato.

Confini dell'abitazione:

a **Nord**: con area libera;

ad **Est**: con area libera;

a **Sud**: con area libera;

ad **Ovest**: con area libera.

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA
N. 1477
CANE' GIANMARCO
2002

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

Salvi più veri ed esatti confini.

Regolarità edilizia della intera palazzina: a seguito di indagini svolte presso gli uffici urbanistici competenti, gli immobili 1)-2)-3) oggetto di causa e sopra descritti, sono stati costruiti senza alcun titolo autorizzativo. Di fatto risulta presentata una domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 (prot. n: 23612 del 20/09/1986), inerente però una sola unità abitativa. Gli immobili oggetto della presente, risultano quindi costruiti nella **non legalità edilizia**. Da informazioni apprese presso l'ufficio tecnico del Comune di Misterbianco (CT), è possibile sanare gli immobili in oggetto pagando una cifra pari a tre volte l'oblazione dovuta + interessi maturati dal 1994 (pari a circa l'80%) + integrazione della documentazione mancante (progetto, perizia, certificato di idoneità statica, ecc.). Ne deriva che i gravami urbanistici sono pari a circa € 20.000,00 (oblazione triplicata) + € 16.000,00 (interessi) + € 30.000,00 (documentazione mancante) = in totale € 66.000,00 (Cfr. all. n° 7 certificato di destinazione urbanistica ed all. n° 8 domanda in sanatoria).

Vincoli o locazioni degli immobili: gli appartamenti sopra descritti vengono condotti dai debitori esecutati come abitazioni principali. E precisamente: appartamento 1) condotto da [redacted] e [redacted] appartamento 2) condotto da [redacted] e [redacted] appartamento 3) condotto da [redacted] e [redacted]

B.2 Valutazione degli immobili 1), 2), 3).

Con evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha esperito una serie d'indagini economiche allo scopo di poter correttamente stimare il valore

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2003

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

dei beni in oggetto.

Il metodo di stima adoperato per gli immobili di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tali beni, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato. Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona di ubicazione degli immobili, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che al loro stato di manutenzione. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso da o che presumibilmente potrebbe dare.

Per valutare le unità immobiliari adibita a civile abitazione, questo C.T.U. ha tenuto conto dell'area urbana in cui esse sono ubicate, della loro distribuzione interna, delle loro rifiniture, dello stato di manutenzione degli immobili allo stato attuale, dello stato tecnico/edilizio, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili adibiti a civile abitazione.

Valutazione dell'appartamento 1)

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'abitazione da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie. La valutazione dell'abitazione, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA
N. 1477
CANE'
GIANMARCO
2002

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

- presenta le caratteristiche di appartamento in piccolo condominio;
- è dotato di pertinenza esterna comune;
- risulta realizzato nella non legalità edilizia;
- è collocato in una zona suburbana del Comune di Misterbianco (CT);
- insiste su area commerciale totale di circa mq. 181,00;
- è prospiciente per tre lati su area libera;
- si presenta in discreto stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90 e successive;
- non è predisposto per l'impianto di riscaldamento autonomo;
- è dotato di camino a legna;
- gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico;
- non è dotato di porta d'ingresso blindata.

Caratteristiche estrinseche:

la via Principe Biscari è ubicata in una zona suburbana del Comune di Misterbianco, denominata Madonna degli Ammalati, limitrofa alla frazione di San Giovanni Galermo. Questa zona urbana, mediamente popolata, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni di tipo civile e villette.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 10 quotazioni Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"appartamento 1)": mq. 181,00 x €/mq. 1.000,00 = € 181.000,00

(CENTOOTTANTUNOMILA/00 Euro).

A tale valore occorre detrarre il costo dei gravami urbanistici pari ad $^1/_3$ di

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

€ 66.000,00, ovvero: € 181.000,00 - € 22.000,00 = € 159.000,00

(CENTOCINQUANTANOVEMILA/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare "appartamento" un canone mensile di € 600,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 7.200,00 (€ 600,00 x 12 mesi = € 7.200,00).

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

€ 5.040,00 (€ 7.200,00 - 30% = € 5.040,00).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 %, il valore sarà di:

€ 144.000,00 (€ 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00)

(CENTOQUARANTAQUATTROMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima dell'abitazione con una lieve discordanza. Si ritiene quindi congruo determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti, ovvero: $^1/_2$ x (€ 159.000,00 + € 144.000,00) = € 151.500,00

VALORE APPARTAMENTO 1) IN CIFRA TONDA:

€ 151.000,00 (CENTOCINQUANTUNOMILA/00 Euro).

Valutazione dell'appartamento 2)

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'abitazione da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie. La valutazione dell'abitazione, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE GIANMARCO 2002

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

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di appartamento in piccolo condominio;
- è dotato di pertinenza esterna comune;
- risulta realizzato nella non legalità edilizia;
- è collocato in una zona suburbana del Comune di Misterbianco (CT);
- insiste su area commerciale totale di circa mq. 181,00;
- è prospiciente per tre lati su area libera;
- si presenta in discreto stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90 e successive;
- non è predisposto per l'impianto di riscaldamento autonomo;
- è dotato di camino a legna;
- gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico;
- è dotato di porta d'ingresso blindata.

Caratteristiche estrinseche:

la via Principe Biscari è ubicata in una zona suburbana del Comune di Misterbianco, denominata Madonna degli Ammalati, limitrofa alla frazione di San Giovanni Galermo. Questa zona urbana, mediamente popolata, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni di tipo civile e villette.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 10 quotazioni Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"appartamento 2)": mq. 181,00 x €/mq. 1.000,00 = € 181.000,00

(CENTOOTTANTUNOMILA/00 Euro).

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

A tale valore occorre detrarre il costo dei gravami urbanistici pari ad $^1/_3$ di € 66.000,00, ovvero: € 181.000,00 - € 22.000,00 = € 159.000,00 (CENTOCINQUANTANOVEMILA/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare "appartamento" un canone mensile di € 600,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 7.200,00 (€ 600,00 x 12 mesi = € 7.200,00).

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

€ 5.040,00 (€ 7.200,00 - 30% = € 5.040,00).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 %, il valore sarà di:

€ 144.000,00 (€ 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00)

(CENTOQUARANTAQUATTROMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima dell'abitazione con una lieve discordanza. Si ritiene quindi congruo determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti, ovvero: $^1/_2$ x (€ 159.000,00 + € 144.000,00) = € 151.500,00

VALORE APPARTAMENTO 2) IN CIFRA TONDA:

€ 151.000,00 (CENTOCINQUANTUNOMILA/00 Euro).

Valutazione dell'appartamento 3)

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'abitazione da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie. La valutazione dell'abitazione, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di appartamento in piccolo condominio;
- è dotato di pertinenza esterna comune;
- risulta realizzato nella non legalità edilizia;
- è collocato in una zona suburbana del Comune di Misterbianco (CT);
- insiste su area commerciale totale di circa mq. 215,00;
- è prospiciente per tre lati su area libera;
- si presenta in discreto stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90 e successive;
- non è predisposto per l'impianto di riscaldamento autonomo;
- è dotato di camino a legna;
- gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico;
- è dotato di porta d'ingresso blindata.

Caratteristiche estrinseche:

la via Principe Biscari è ubicata in una zona suburbana del Comune di Misterbianco (CT), denominata Madonna degli Ammalati, limitrofa alla frazione di San Giovanni Galermo. Questa zona urbana, mediamente popolata, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni di tipo civile e villette.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 10 quotazioni Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"appartamento 3)": mq. 215,00 x €/mq. 1.000,00 = € 215.000,00

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA N. 1477 CANE GIANMARCO 2008

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

A tale valore occorre detrarre il costo dei gravami urbanistici pari ad $^1/_3$ di € 66.000,00, ovvero: € 215.000,00 - € 22.000,00 = € 193.000,00 (CENTONOVANTATREMILA/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare "appartamento" un canone mensile di € 650,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 7.800,00 (€ 650,00 x 12 mesi = € 7.800,00).

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

€ 5.460,00 (€ 7.800,00 - 30% = € 5.460,00).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 %, il valore sarà di:

€ 156.000,00 (€ 5.460,00 / 0,035 = € 156.000,00)

(CENTOCINQUANTASEIMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima dell'abitazione con una certa discordanza. Si ritiene quindi congruo determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti, ovvero: $^1/_2$ x (€ 193.000,00 + € 156.000,00) = € 174.500,00

VALORE APPARTAMENTO 3) IN CIFRA TONDA:

€ 174.000,00 (CENTOSETTANTAQUATTROMILA/00 Euro).

B.3 Beni soggetti a pagamento IVA

Questo C.T.U. ha accertato che gli immobili 1)-2)-3), oggetto della presente stima, non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Inoltre, ai sensi dell'art. 13 della legge 408/49, **gli immobili stimati di cui sopra non presentano caratteristiche di costruzioni di lusso.**

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

B.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita

Come da ispezione ipotecaria e da certificazione notarile agli atti, dal ventennio precedente la data del pignoramento trascritto in data 21 giugno 2012, ad oggi l'immobile di cui sopra risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione di quanto sotto elencato:

1) **Iscrizione in data 16 novembre 2001,** Reg. Gen. 41912 – Reg. Part. 5324, nascente da ipoteca volontaria, a favore di "Banca Antoniana Popolare Veneta soc. coop. a r.l." con sede in Padova, contro i sei debitori esecutati.

2) **Iscrizione in data 12 dicembre 2001,** Reg. Gen. 45382 – Reg. Part. 5856, nascente da ipoteca volontaria, a favore di "Banca Antoniana Popolare Veneta soc. coop. a r.l." con sede in Padova, contro i sei debitori esecutati. N.B: la presente in ripetizione della precedente iscrizione n. 5324 del 16.11.2001, per errata indicazione del montante ipotecario correttamente pari a lire 1.000.000.000 (€ 516.456,90).

3) **Iscrizione in data 11 dicembre 2008,** Reg. Gen. 73714 – Reg. Part. 16842, nascente da ipoteca legale, a favore di "SERIT Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione Provinciale" con sede in Catania, contro [redacted] nato a [redacted] Gravante su $^1/_3$ (un terzo) degli immobili oggetto della presente.

4) **Trascrizione in data 01 ottobre 2010,** Reg. Gen. 52628 – Reg. Part. 32740, nascente da costituzione di fondo patrimoniale, a favore e contro di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Gravante su $^1/_3$ (un terzo) degli immobili

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

oggetto della presente.

5) Trascrizione in data 01 ottobre 2010, Reg. Gen. 52630 – Reg. Part. 32741, nascente da costituzione di fondo patrimoniale, a favore e contro di [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]. Gravante su 1/3 (un terzo) degli immobili oggetto della presente.

6) Trascrizione in data 01 ottobre 2010, Reg. Gen. 52631 – Reg. Part. 32742, nascente da costituzione di fondo patrimoniale, a favore e contro di [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]. Gravante su 1/3 (un terzo) degli immobili oggetto della presente.

7) Trascrizione in data 04 maggio 2011, Reg. Gen. 24627 – Reg. Part. 17650, nascente da sentenza di fallimento, a favore di "Creditori del [redacted]" e [redacted], contro [redacted]. Gravante su 2/3 (due terzi) degli immobili oggetto della presente.

8) Trascrizione in data 04 luglio 2012, Reg. Gen. 26031 – Reg. Part. 31746, nascente da pignoramento immobiliare, a favore di "MPS Gestione Crediti Banca s.p.a." con sede a Siena, contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezione ipotecaria).

C) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

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

Da quanto accertato e relazionato nei capitoli precedenti, dopo approfondite valutazioni sull'appetibilità commerciale dei beni periziati, si suggerisce la vendita in **TRE LOTTI SEPARATI**, così come sotto descritti:

"1° LOTTO APPARTAMENTO" sito in **MISTERBIANCO (CT), VIA PRINCIPE BISCARI n.ri 18-20,** dislocato al piano terra rialzato, dotato di un vano al piano primo. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 6, particella 753, subalterno 2, è così composto:

- **al piano terra da: un vano ingresso/disimpegno + un doppio vano salone + un vano letto matrimoniale + due vani letto singolo + due servizi igienici + un vano cucina/soggiorno + una lavanderia + un portico + un terrazzo + una porzione di spazio esterno comune**
- **al piano primo da: un vano adibito a camera da letto** (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

AVENTE IN TOTALE UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ. 181,00.

"2° LOTTO APPARTAMENTO" sito in **MISTERBIANCO (CT), VIA PRINCIPE BISCARI n.ri 18-20,** dislocato al piano terra rialzato, dotato di un vano al piano primo. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 6, particella 753, subalterno 3, è così composto:

- **al piano terra da: un vano ingresso/disimpegno + un doppio vano salone + un vano letto matrimoniale + due vani letto singolo + due servizi igienici + un vano cucina/soggiorno + una lavanderia + un portico + un terrazzo + una porzione di spazio esterno comune**
- **al piano primo da: un vano adibito a studio** (Cfr. all. n° 4 planimetria

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANDIANMARCO 2009

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

catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

AVENTE IN TOTALE UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ. 181,00.

"3° LOTTO APPARTAMENTO" sito in MISTERBIANCO (CT), VIA PRINCIPE BISCARI n.ri 18-20, dislocato al piano primo. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 6, particella 753, subalterno 4, è così composto:

- **al piano primo da: un vano ingresso/disimpegno + un ampio vano salone + un vano letto matrimoniale + due vani letto singolo + due servizi igienici + un vano cucina/soggiorno + un portico + due terrazze + una porzione di spazio esterno comune al piano terra**

(Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

AVENTE IN TOTALE UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ. 215,00.

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico di quanto esposto nei precedenti capitoli:

- **Il valore stimato del 1° LOTTO APPARTAMENTO è pari ad € 151.000,00 (CENTOCINQUANTUNOMILA/00 Euro).**
- **Il valore stimato del 2° LOTTO APPARTAMENTO è pari ad € 151.000,00 (CENTOCINQUANTUNOMILA/00 Euro).**
- **Il valore stimato del 3° LOTTO APPARTAMENTO è pari ad € 174.000,00 (CENTOSETTANTAQUATTROMILA/00 Euro).**
- **Gli immobili di cui sopra non presentano caratteristiche di costruzioni di lusso.**
- **Gli immobili di cui sopra, costituenti una intera palazzina,**

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

RISULTANO COSTRUITI NELLA NON LEGALITÀ EDILIZIA.

- **Il valore stimato del compendio pignorato, pari ad $^1/_6$ (un sesto) ciascuno sulla piena proprietà dei sei debitori esecutati, è di € 476.000,00 (QUATTROCENTOSETTANTASEIMILA/00 Euro).**

Lo scrivente C.T.U. arch. Gianmarco Canè, con la presente relazione che si compone di n° 26 pagine dattiloscritte e n° 12 allegati, ritiene di avere evaso in maniera sufficiente il mandato affidatogli, e rimanendo a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento in merito alla presente, ringrazia per la fiducia riposta.

Lì, 21.10.2014 *Il Consulente Tecnico di Ufficio*

dott. arch. Gianmarco Canè

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA
CANE' GIANMARCO 2002

TRIBUNALE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 21-10-2014
IL CANCELLIERE

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