



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

FALLIMENTARE

13/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia G.Bisignano

CURATORE:

Avv. Oreste Puglisi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MANUELA GILIBERTO

CF:GLBMNL74A56F158K

con studio in MESSINA (ME) CONTRADA PRINCIPE, 34/A

telefono: 0902402094

email: magiliberto@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - FALLIMENTARE 13/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **posto auto** a MESSINA Via Consolare Pompea , frazione Granatari, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto scoperto, ubicato all'interno di uno spazio condominiale, con accesso pedonale e carrabile da un cancello privato, arretrato rispetto alla strada pubblica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1773 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Granatari, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord/est/ovest: terreno altra ditta - Sud: terreno stessa ditta

Immobile costruito nel 1998.

B **area urbana** a MESSINA Via Consolare Pompea , frazione Granatari, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante, posto all'interno di un complesso immobiliare, censito come area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1776 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Contrada Granatari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: immobile stessa ditta - ovest/est: immobili altre ditte - sud: Via Consolare Pompea Granatari

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.400,00
Data della valutazione:	22/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lotto formato da due unità immobiliari limitrofe, censite nel N.C.E.U. di Messina, una come posto auto e l'altra come Area urbana, ubicate entrambe all'interno di un complesso residenziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/12/2012 ai nn. 30794/2850 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa.

Importo ipoteca: 445.039,78.

Importo capitale: 222.519,89.

IL PRESENTE VINCOLO ED ONERE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/07/2016 ai nn. 19641/2398 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale Riscossione Sicilia Spa.

Importo ipoteca: 163.132,30.

Importo capitale: 81.566,15.

In tale ipoteca la particella 1773 viene indicata senza il sub 9. IL PRESENTE VINCOLO ED ONERE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2001), con atto stipulato il 21/05/2001 a firma di Notar Paderni Giovanni ai nn. 59584 di repertorio, trascritto il 31/05/2001 ai nn. 14071/11733

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA , FRAZIONE GRANATARI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Via Consolare Pompea , frazione Granatari, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto scoperto, ubicato all'interno di uno spazio condominiale, con accesso pedonale e carrabile da un cancello privato, arretrato rispetto alla strada pubblica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1773 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Granatari, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord/est/ovest: terreno altra ditta - Sud: terreno stessa ditta

Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area di forma regolare, avente una superficie di circa 24 mq, perimetrata da un muretto basso sormontato da una ringhiera in ferro, l'accesso avviene da un cancello pedonale, anch'esso in ferro, posto nel lato nord ed aperto sull'area parcheggio condominiale. Versa in uno stato di completo abbandono, con vegetazione incolta e materiali di risulta. Sebbene sia censito e progettato come posto auto scoperto, all'interno vi sono i contatori del gas degli immobili facenti parte del condominio. Ciò crea attualmente una servitù, poichè l'area dovrà essere perennemente accessibile sia ai proprietari che al servizio pubblico. La perimetrazione attuale ne diminuisce le dimensioni rappresentate nella planimetria catastale, a favore del terreno adiacente di proprietà della stessa ditta.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita considerando lo stato in cui versa l'immobile, l'accessibilità e la fruizione dello stesso e le servitù attive e passive attualmente in essere.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.300,00**

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA , FRAZIONE GRANATARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

area urbana a MESSINA Via Consolare Pompea , frazione Granatari, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno pianeggiante, posto all'interno di un complesso immobiliare, censito come area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1776 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Contrada Granatari, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: immobile stessa ditta - ovest/est: immobili altre ditte - sud: Via Consolare Pompea Granatari

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto intercluso, posto all'interno di un complesso edilizio; ha con una superficie di circa 19 mq, perimetrata da una recinzione in muratura di altezza variabile e da un muro di più di 2 m, dal lato confinante con la strada pubblica. La predetta recinzione non permette l'accesso né pedonale, né carrabile e delimita una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale a scapito del terreno adiacente posto a nord, di proprietà della stessa ditta. Al momento del sopralluogo si presentava in uno stato di completo abbandono, con vegetazione incolta.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Area urbana	19,00	x	100 %	=	19,00

Totale:

19,00

19,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita prendendo in considerazione lo stato di fatto i cui si trova l'immobile, lo sviluppo planimetrico, l'ubicazione e l'accessibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio sintetico comparativo prendendo in esame compravendite effettuate in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Grimaldi immobiliare, Giemme Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	30,00	0,00	2.300,00	2.300,00
B	area urbana	19,00	0,00	2.100,00	2.100,00
				4.400,00 €	4.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' possibile vendere separatamente i due beni poichè risultano fruibili anche singolarmente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - FALLIMENTARE 13/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A a ALI' TERME Contrada Nuzzella, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di forma regolare, posizionato su due livelli, tra due giardini di proprietà altre ditte.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1125 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 37, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,86 € indirizzo catastale: Contrada Nuzzella, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD/SUD: immobili altre ditte - EST/OVEST: strade di piano interne alla lottizzazione

Presenta una forma rettangolareIl terreno

B a ALI' TERME Contrada Nuzzella, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di forma regolare, posizionato su due livelli, tra due giardini di proprietà altre ditte.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1130 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 33, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,77 € indirizzo catastale: Contrada Nuzzella, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD/SUD: immobili altre ditte - EST: strada di piano interna alla lottizzazione - OVEST: piazzola pubblica

Presenta una forma rettangolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Data della valutazione:	22/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/12/2012 ai nn. 30794/2850 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale Riscossione Sicilia S.p.A..

Importo ipoteca: 444.039,78.

Importo capitale: 222.519,89.

IL PRESENTE VINCOLO ED ONERE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/07/2016 ai nn. 19641/2398 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale Riscossione Sicilia S.p.A..

Importo ipoteca: 163.132,30.

Importo capitale: 81.566,15.

IL PRESENTE VINCOLO ED ONERE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2000), con atto stipulato il 25/09/2000 a firma di Notar Lillo Fleres ai nn. 42466 di repertorio, trascritto il 27/09/2000 a Messina ai nn. 21296/17847.

Le attuali particelle 1125 e 1130 erano originariamente nella trascrizione della provenienza rispettivamente con le particelle 1115 e 1118

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione a lottizzare n. 01 - 3/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lottizzazione di aree site in Contrada Nuzzella - Ali Terme (Me) - Lottizzazione "Elide", presentata il 12/02/1997, rilasciata il 08/06/2000 con il n. 3308/611-T di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel progetto della lottizzazione approvata i terreni in oggetto sarebbero dovuti essere delle scalinate di collegamento tra le varie strade
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALI' TERME CONTRADA NUZZELLA

DI CUI AL PUNTO A

a ALI' TERME Contrada Nuzzella, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di forma regolare, posizionato su due livelli, tra due giardini di proprietà altre ditte.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1125 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 37, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,86 € indirizzo catastale: Contrada Nuzzella, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: **NORD/SUD: immobili altre ditte - EST/OVEST: strade di piano interne alla lottizzazione**

Presenta una forma rettangolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea lotto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area di forma allungata, con quote differenti delimitate da muri di sostegno in c.a., ricadente in zona C/4 del P.R.G. vigente. Attualmente poco curata, con presenza di materiali di risulta e vegetazione spontanea; sono presenti tubazioni dell'acquedotto comunale e corrugati per linee elettriche, che

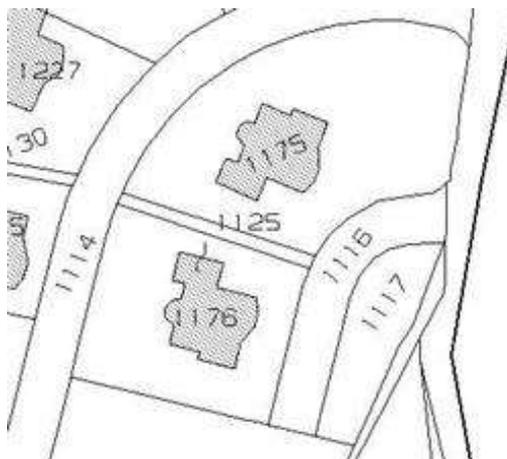
servono anche gli altri immobili della lottizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita prendendo in considerazione lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, lo sviluppo planimetrico, l'ubicazione, l'accessibilità e le servitù attive e passive.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 740,00**

BENI IN ALI' TERME CONTRADA NUZZELLA

DI CUI AL PUNTO B

a ALI' TERME Contrada Nuzzella, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di

piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di forma regolare, posizionato su due livelli, tra due giardini di proprietà altre ditte.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1130 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto 2, superficie 33, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,77 €, indirizzo catastale: Contrada Nuzzella, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD/SUD: immobili altre ditte - EST: strada di piano interna alla lottizzazione - OVEST: piazzola pubblica

Presenta una forma rettangolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea lotto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

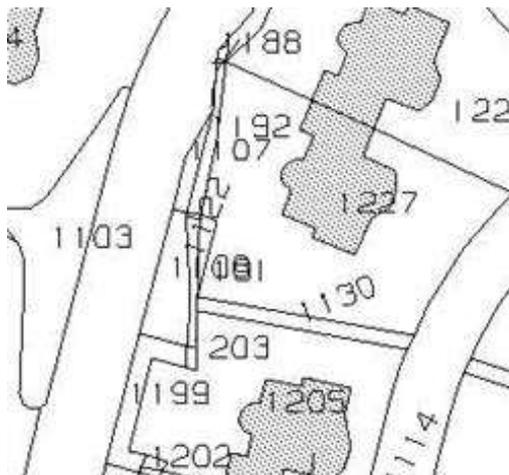
Area di forma allungata, con quote differenti delimitate da un muro di sostegno in c.a., ricadente in zona C/4 del P.R.G. vigente. Attualmente poco curata, con presenza di materiali di risulta e vegetazione spontanea; sono presenti tubazioni dell'acquedotto comunale e corrugati per linee elettriche, che servono anche gli altri immobili della lottizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno libero	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita prendendo in considerazione lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, lo sviluppo planimetrico, l'ubicazione, l'accessibilità e le servitù attive e passive.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 660,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 660,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio sintetico comparativo prendendo in esame compravendite effettuate in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in oggetto. indicazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del comune di appartenza degli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Ali Terme, agenzie: Grimaldi, Giemme Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		27,00	0,00	740,00	740,00
B		33,00	0,00	660,00	660,00
				1.400,00 €	1.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' possibile separare la vendita dei due terreni poichè risultano autonomi e quindi sfruttabili anche autonomamente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - FALLIMENTARE 13/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a RANDAZZO Via Soldato Emanuele 16, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di sgombero posto al piano terzo di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. senza ascensore,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1799 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 108 mq, rendita 239,84 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: SUD: vano scala e immobile altra ditta - NORD/OVEST: cortile condominiale - EST: cortile condominiale ed immobile altra ditta

La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

B posto auto a RANDAZZO Via Soldato Emanuele 16, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posti auto scoperti, ubicati all'interno di un cortile condominiale privato, con accesso attraverso un cancello automatico, da slargo pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1799 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati

La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

- foglio 54 particella 1799 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati

La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

- foglio 54 particella 1799 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati

La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

- foglio 54 particella 1799 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati

La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.850,00
Data della valutazione:	22/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 14/06/2003 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 10.000,00. Lo stato di possesso su descritto si riferisce solo all'immobile censito come C/2 al fg. 54 part. 1799, sub 26, avente destinazione d'uso di locale di sgombero ed evidenziato nella presente relazione come corpo "A2. Gli immobili presenti nel corpo B, censiti come n.4 posti auto esterni e scoperti, risultano di fatto liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/10/2007 ai nn. 69383/18866 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca ai sensi art. 77 del DPR 602/72 del 15/06/2007 - rep. 8182.

Importo ipoteca: 123.020,90.

Importo capitale: 61.510,45.

IL PRESENTE VINCOLO ED ONERE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/07/2008 ai nn. 46671/9124 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale del 26/06/2008 rep. 65211.

Importo ipoteca: 52.460,88 .

Importo capitale: 26.230,44.

IL PRESENTE VINCOLO ED ONERE RESTERA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1999), con atto stipulato il 30/12/1999 a firma di Notar Paderni Giovanni ai nn. 56948 di repertorio, trascritto il 14/01/2000 ai nn. 1271/1001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 24 - **Pratica edilizia n. 521/7 - 1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 13/12/1994, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 24 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il sottotetto descritto come corpo A, non è possibile esprimere un giudizio di conformità poichè non si è avuto accesso all'immobile in oggetto.

I posti auto, descritti come corpo B, risultano avere una conformità sia catastale che urbanistica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RANDAZZO VIA SOLDATO EMANUELE 16

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a RANDAZZO Via Soldato Emanuele 16, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di sgombero posto al piano terzo di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. senza ascensore,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1799 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 108 mq, rendita 239,84 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: SUD: vano scala e immobile altra ditta - NORD/OVEST: cortile condominiale - EST: cortile condominiale ed immobile altra ditta

La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.



Porta di ingresso immobile



Androne condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

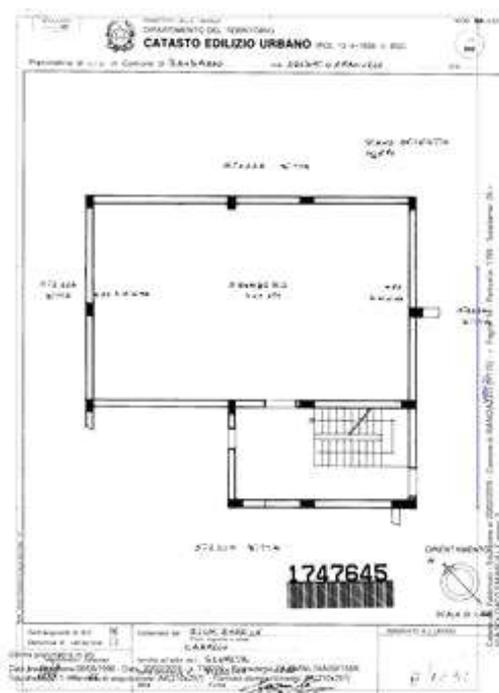
Dagli elaborati progettuali e dalla planimetria catastale si evince che il locale abbia forma regolare, con copertura a falde incrociate che ne determinano l'altezza maggiore nella parte centrale. La porta di accesso è in legno tamburato e si trova a destra dell'ultimo pianerottolo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
108	108,00	x	50 %	=	54,00
Totale:	108,00				54,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita prendendo in considerazione le condizioni esterne dell'immobile, lo sviluppo planimetrico, l'ubicazione e l'accessibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN RANDAZZO VIA SOLDATO EMANUELE 16

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a RANDAZZO Via Soldato Emanuele 16, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Posti auto scoperti, ubicati all'interno di un cortile condominiale privato, con accesso attraverso un

cancello automatico, da slargo pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1799 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati
La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo
- foglio 54 particella 1799 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati
La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo
- foglio 54 particella 1799 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati
La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo
- foglio 54 particella 1799 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Soldato Emanuele, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con cortile condominiale da tutti e quattro i lati
La ditta catastale non è aggiornata in quanto risulta ancora a nome del dante causa della società, sig. Giorlandino Carmelo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

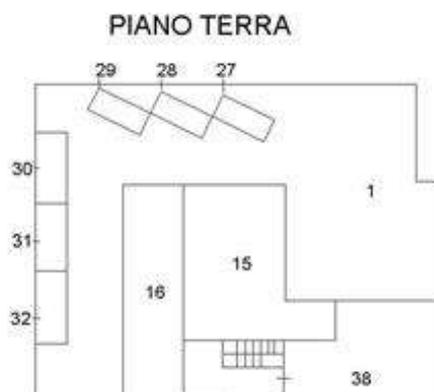
N.4 posti auto scoperti, pianeggianti, ubicati due ad ovest e due a nord di un cortile condominiale. Accessibili comodamente e con accesso interno diretto al vano scala del fabbricato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	10,00	x	100 %	=	10,00
Posto auto scoperto	10,00	x	100 %	=	10,00
Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	50,00				50,00



Elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio sintetico comparativo prendendo in esame compravendite effettuate in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Pronto casa agenzia, Consim Catania, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	sottotetto non abitabile	54,00	0,00	15.000,00	15.000,00
B	posto auto	50,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				16.500,00 €	16.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' possibile vendere singolarmente i beni descritti poiche' risultano fruibili autonomamente.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 1.650,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.850,00

data 22/07/2019

il tecnico incaricato
MANUELA GILIBERTO