

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

R.G.E. 2060/18

Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

[REDACTED]
[REDACTED]
Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo
Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

In comune di Pioltello (MI) via Roma n. 90: appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano seminterrato

N.C.E.U. Foglio 4 mappale 234 subalterno 501

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto occupato in forza di contratto di locazione del 21/9/2018, vedi quanto specificato al capitolo 3, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito allo stato occupativo

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 100.000,00 / €. 95.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 70.000,00 / €. 66.500,00

**Bene immobile sito in comune di Pioltello (MI)
via Roma n. 90 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dr. Giuseppe Fiengo in data 10/2/2019 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 13/2/2019. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario la SIVAG Spa.

Lo scrivente in data 18/2/2019 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto alla SIVAG, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal funzionario della SIVAG per il giorno mercoledì 10/7/2019 alle ore 16,30 presso l'immobile oggetto di causa sito in comune di Pioltello via Roma n. 90.

Al sopralluogo era presente l'inquilino, ed alcuni suoi familiari, che ha permesso l'accesso interno all'immobile pignorato al sottoscritto ed al funzionario della SIVAG.

In tale sede lo scrivente ha consegnato all'inquilino lettera per la proprietà, con comunicazione dell'incarico ricevuto e contestuale richiesta di informazioni/documenti. Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 20/10/2018

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 10/12/2018 ai n.ri 155690/102239

a favore:

contro:

quota ½ proprietà

quota ½ proprietà

intera proprietà: in comune di Pioltello (MI) via Roma n. 90, appartamento al piano secondo con annesso vano cantina al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 4 mappale 234 subalterno 501.

Osservazioni

Premesso che il pignoramento risulta contro i seguenti comproprietari:

[REDACTED]

si rileva che nell'atto di provenienza gli stessi comproprietari risultano così indicati (qui allegato ed indicato al capitolo 6.1.):

[REDACTED]

situazione che mette in evidenza differenze tra detti atti sia per quanto riguarda il cognome e nome (piuttosto che inversione), che nella data di nascita e codice fiscale della signora comproprietaria esecutata.

Nel certificato anagrafico detti soggetti risultano così indicati:

[REDACTED]

Si fa altresì presente che nell'ipoteca volontaria indicata al capitolo 4.2.1. inizialmente la comproprietaria era stata indicata nell'iscrizione del 8/5/2008 come:

[REDACTED]

per poi esser indicata nella relativa rettifica della stessa ipoteca del 15/1/2018 come:

[REDACTED]

evidenziando incongruenza tra cognome e nome, se corretti, rispetto al codice fiscale. Detto ciò si lascia al G.E. ogni valutazione in merito a quanto esposto nonché in merito all'eventuale necessità di rettificare gli atti trascritti qualora imprecisi, una volta stabiliti i corretti dati anagrafici e codice fiscale del suddetto soggetto.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico – intera proprietà: in comune di Pioltello (MI) via Roma n. 90, appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: altra unità, pianerottolo e vano scala comuni, cortile al mappale 234, cortile al mappale 46, via Roma.

Coerenze cantina da nord in senso orario: via Raffaello Sanzio, altra unità, corridoio comune, altra unità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **73,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**intestazione:**

[REDACTED]

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 4 – mappale 234 – subalterno 501 – via Roma n. 90 – piano 2/S1 – categoria A/3 – classe 4 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 69 / totale escluse aree scoperte mq. 67 – rendita €. 351,19 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 6/12/1994 prot. 31358, già ex sub. 8 parte).

Osservazioni

Vedi capitolo 4.3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Pioltello (MI) via Roma n. 90.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Pioltello, località ad est di Milano per la maggior parte compresa tra la Strada Statale n. 11 denominata Padana Superiore e la Strada Provinciale n. 14 denominata Rivoltana, con interposta Strada Provinciale n. 103 denominata Cassanese.

La via Roma si trova nel centro paese, tra le strade Padana Superiore e Cassanese, in una zona dotata dei necessari servizi.

Caratteristiche

Il fabbricato residenziale nonché condominiale al civico 90 è posto in angolo con la via Raffaello Sanzio, contiguo ad altro fabbricato similare con accesso da tale via e che risulta essere altro condominio.

Lo stabile, edificato tra la fine degli anni Cinquanta e l'inizio degli anni Sessanta, si eleva per quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate verso strada presentano per il primo piano fuori terra rivestimento in ghiaia, mentre ai piani superiori sono rivestite con tesserine di ceramica tipo mosaico; le facciate interne sono tinteggiate in intonaco civile con zoccolatura in cemento; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole.

Lateralmente all'edificio sulla via Roma risulta un accesso carrabile chiuso da cancello automatizzato che permette l'ingresso all'area cortilizia a servizio di più edifici.

Dalla via Roma, tramite serramento in alluminio e vetro, si accede all'unico corpo scala dell'edificio che presenta: pianerottoli pavimentati in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala con pedate in marmo ed alzate in granito; ringhiera in profilato di ferro. L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di manutenzione, soprattutto per quanto riguarda le facciate.

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato lo stato di fatto del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano secondo risultano quattro appartamenti, tra cui quello oggetto di stima composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno e corridoio oltre due balconi.

L'abitazione prospetta su due fronti opposti ovvero verso la via Roma e verso il cortile.

Soggiorno e camera presentano pavimenti in piastrelle di graniglia.

Cucina, bagno e corridoio presentano pavimenti in piastrelle di ceramica, con la sola rientranza del corridoio vicino all'ingresso pavimentata in piastrelle di graniglia.

Le pareti dei locali sono tinteggiate e solo nella cucina e nel bagno risultano parzialmente rivestite in ceramica.

I balconi sono pavimentati in ceramica.

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno (quella del bagno in legno con specchiatura in vetro), precisando che risulta mancante la porta della cucina. La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,95.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori, con caldaia murale posta nella cucina. Si rileva anche impianto di condizionamento con motore esterno sul balcone verso la via Roma e split interno nel soggiorno.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/ manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano seminterrato, che presenta: porta in legno; finestrella; pavimento in cemento; pareti intonacate; altezza circa m. 2,50; scarse condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	501	appartamento	2	69,70	100%	69,70
unico	501	balcone	2	1,95	30%	0,59
unico	501	balcone	2	1,30	30%	0,39
unico	501	cantina	S1	7,90	25%	1,98
Totale superficie commerciale circa mq.						72,66
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						73,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà esecutata per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, così come la proprietà dell'immobile pignorato.

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento con annessa cantina pignorato risulta abitato

come dallo stesso dichiarato, in forza di contratto di locazione stipulato in data 21/9/2018 tra lo stesso (conduttore) ed il comproprietario esecutato (locatore in nome proprio e della comproprietaria) della durata di anni quattro con decorrenza dal 24/9/2018 e prima scadenza il 23/9/2022 che si rinnoverà dopo detta scadenza per un periodo di anni quattro, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vimercate in data 21/9/2018 al n. 3367 serie 3T (qui allegato).

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data precedente** rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per il suddetto contratto di locazione lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni immobiliari simili, ritenendo congruo il canone di locazione annuo pari a €. 3.600,00 (separatamente al canone il conduttore corrisponderà la somma di €. 750,00 annue quale acconto sulle spese accessorie previste a carico del conduttore, salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo).

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

Si allega certificato anagrafico contestuale di residenza e stato di famiglia dell'inquilino rilasciato dal Comune di Pioltello.

Si evidenzia che in tale certificato anagrafico risultano nello stato di famiglia oltre che il nucleo familiare dell'inquilino anche quello dei comproprietari esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 10/6/2019)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 8/5/2008 ai n.ri 59816/14943 contro [redacted]

[redacted]. Importo iscritto totale Euro 231.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1 (vedi relative osservazioni). **Rettificata con formalità di cui al punto successivo.**

rettifica dell'ipoteca volontaria di cui al punto precedente (per diversi dati anagrafici soggetto contro): a favore [redacted], iscritta il 15/1/2018 ai n.ri 5683/804 contro [redacted]

[redacted]. Importo iscritto totale Euro 231.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1 (vedi relative osservazioni).

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 10/12/2018 ai n.ri 155690/102239 contro [redacted]

[redacted]. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1 (vedi relative osservazioni).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda nello specifico l'abitazione con annessa cantina, premesso che il Comune non ha reperito il fascicolo edilizio dello stabile (vedi lettera allegata), edificato comunque prima del 1/9/1967, si ritiene che la conformazione dell'appartamento sia la medesima dell'epoca di costruzione, e pertanto non risulterebbero difformità edilizie da sanare se autorizzato con tale conformazione, per quanto la relativa verifica non è stato possibile eseguirla stante l'irreperibilità degli atti. La successiva valutazione a corpo tiene comunque conto in via prudenziale di tale situazione.

Si rileva che risulta mancante la porta della cucina, che dovrà essere installata al fine di rispettare i rapporti aeroilluminanti del locale e per disimpegnare il bagno.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale pur rappresentando l'originaria nonché attuale disposizione dei locali non risulta del tutto precisa poiché le dimensioni di alcuni locali sono ridotte e un balcone risulta più ampio, rispetto alla realtà (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

I futuri aggiudicatari dovranno sistemare la situazione catastale dell'immobile pignorato, presentando in catasto apposita denuncia di variazione per migliore identificazione a firma di tecnico abilitato.

Si precisa che l'attuale censimento deriva dalla denuncia di variazione indicata al capitolo 1, ovvero per frazionamento dell'ex sub. 8 che risultava essere il medesimo appartamento con annessa cantina più grande.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, ecc.), **da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 1.000,00** (compreso costi porta da installare).

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 12/7/2019 dichiarazione da cui risulta quanto segue:

- importo scoperto gestione ordinaria a tale data: €. 3.958,67
- importo scoperto gestione straordinaria imbiancatura scala a tale data (delibera del 25/9/2018): €. 230,95
- ammontare spese ordinarie annue (gestione ordinaria 2019): €. 619,09
- millesimi di proprietà: 61,75

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie per un totale pari a circa €. **1.238,18** da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo ovvero al successivo prezzo base d'asta, sempre derivante dalla situazione condominiale (vedi situazione spese straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

[REDACTED]

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 27/11/2003 notaio dr. [REDACTED] rep. 29086/649, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 4/12/2003 ai n.ri 175913/103473, per acquisto da [REDACTED] (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

[REDACTED]

Le coerenze nell'atto di provenienza non sono del tutto precise, vedi capitolo 1.

Vedi anche osservazioni al capitolo 1.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. [REDACTED] (intera proprietà), in forza di compravendita in data 22/12/1994 notaio dr. [REDACTED] rep. 22819, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 4/1/1995 ai n.ri 972/654.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Pioltello si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta edificato prima del 1/9/1967.

Premesso che il fascicolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato, che dovrebbe comprendere anche la relativa abitabilità, è risultato irreperibile presso il Comune di Pioltello (vedi lettera allegata), dagli atti di provenienza risulterebbe che lo stesso (indicato come ex civico 54 ora civico 90) sia stato costruito in forza di:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 20/12/1959 e dichiarato abitabile in data 10/6/1965 con decorrenza dal mese di dicembre 1960 pratica n. 137/138/1959

Osservazioni

Vedi anche capitolo 4.3.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessa cantina	73,00	€ 100.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con annessa cantina	€ 100.000,00	€ 70.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
 della vendita giudiziaria:

- € 5.000,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
 edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
 (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

Importo relativo a due annualità di spese medie
 ordinarie condominiali a carico dei futuri
 aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 100.000,00	€ 95.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 70.000,00	€ 66.500,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 26 Agosto 2019

L'esperto
Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- tavole fotografiche con n. 22 fotografie
- lettera Comune Pioltello irreperibilità fascicolo edilizio
- certificato anagrafico inquilino
- compravendita e nota trascrizione
- contratto di locazione
- comunicazione per la proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita, anche in termini di protezione)

