TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 114/2022 R.G.E.I.

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Avv. Luca Fabbrucci

C.T.U. Geom. Matteo Pastorelli

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti

di un immobile sito in Baccinello (GR):

- **NCEU Scansano, Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3 (graffato P.79) - Cat. C/2**

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

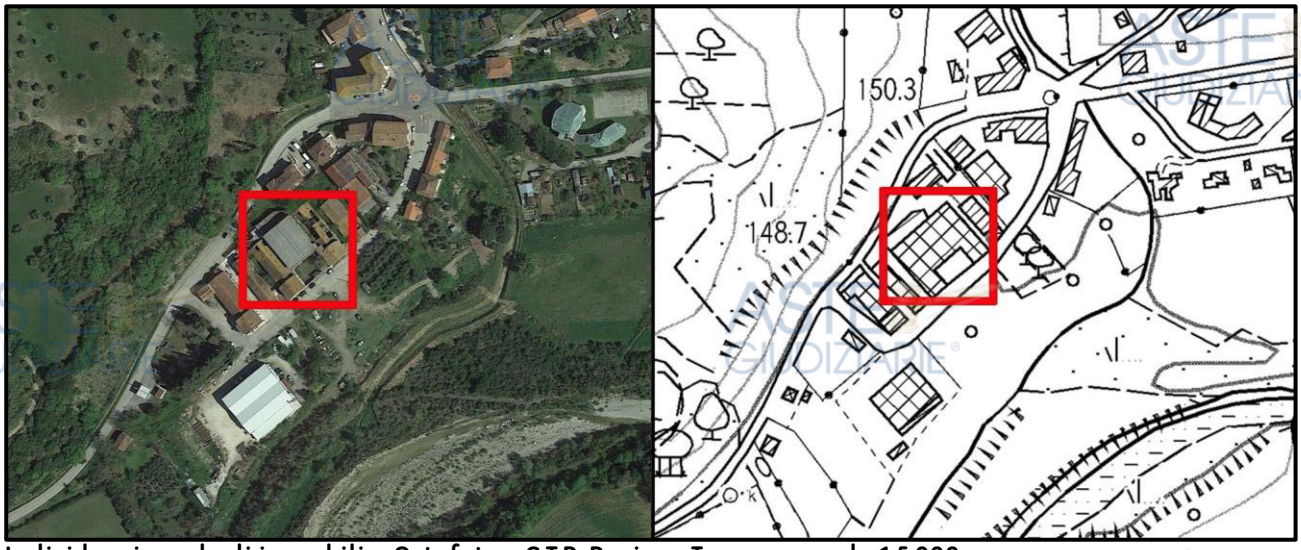
La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. [redacted] d ivi residente in [redacted] sottoscritto dichiara inoltre di:

- essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 01/04/2010;
- essere stato nominato in data 10/02/2023 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 114/2021, promossa da [redacted] contro [redacted]

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Scansano (GR), fraz. Baccinello, in Strada delle Miniere, è di proprietà esclusiva dell'esecutato, ed è così costituito:

- Un immobile ad uso magazzino, censito al NCEU di Scansano al Foglio n° 24, Particella n° 42, Sub. 3 (graffato P.lla 79), cat. C/2, classe 4, consistenza 1754, rendita 2445,83 €;



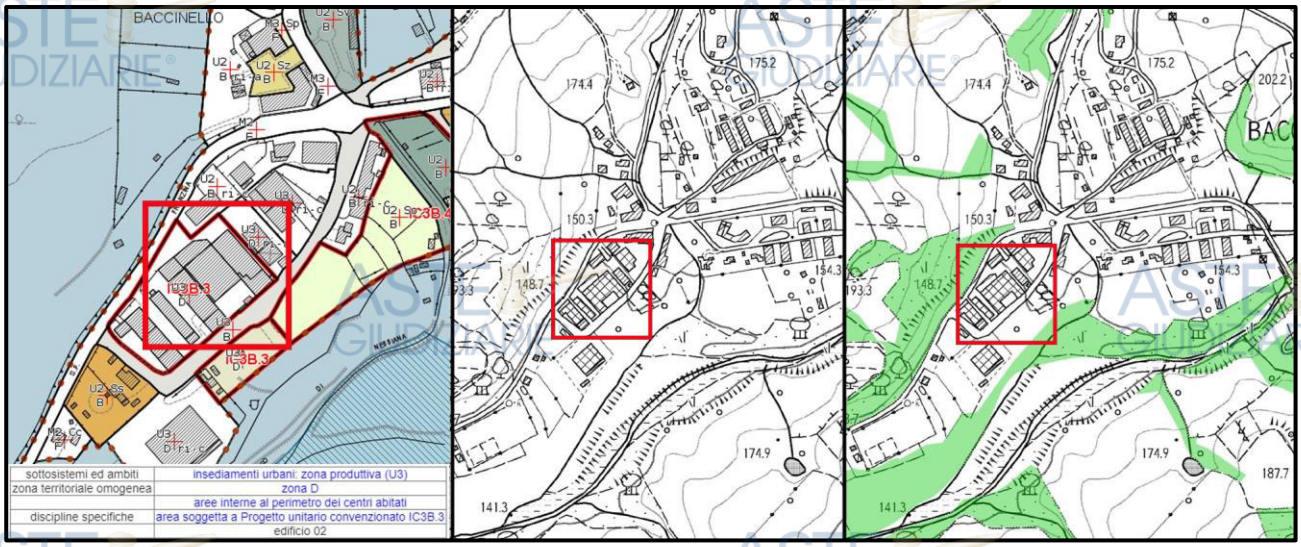
Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Il compendio è inserito in un contesto identificato dal Piano Operativo di Scansano all'interno di un'area "soggetta a Progetto unitario convenzionato – IC3B.3", in una "Zona Produttiva "U3" assimilabile ad una ZTO "D" ai sensi del D.M. 1444/1968; né il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il compendio è correttamente ed univocamente identificato, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU, Geom. Pastorelli.

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

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b



Analisi cartografica – Piano Operativo Scansano e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 25/05/2023, assieme al CTU nominato, Geom. Matteo Pastorelli, ed al custode della procedura, Avv. Luca Fabbrucci.

Accesso all'immobile: ortofoto e vista interna dell'immobile

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno del compendio.

In particolare è emerso che si tratta della metà di un più ampio fabbricato "a C", costituito da un grande corpo centrale in cemento armato prefabbricato, e due ali in muratura, collegati fra loro con scale interne.

Dal sopralluogo è emerso che si tratta di un complesso disabitato da svariati anni, in evidente stato di abbandono e con gravissimi problemi strutturali.

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

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

Mentre il corpo centrale, nonostante presenti evidenti problemi di infiltrazioni, di tenuta, con infissi rotti ed il solaio di calpestio con un evidente strato umidità di risalita, risulti comunque accessibile in sicurezza, gran parte del corpo in muratura risulta invece inaccessibile a causa di crolli, tanto della copertura, che del solaio intermedio. E' evidente, da quanto detto, che l'accesso è risultato molto difficoltoso (oltretutto in una giornata piovosa), senza energia elettrica, e in condizioni di sicurezza precaria.
Si allegano alcune foto esplicative della situazione del compendio.

Accesso all'immobile: viste del compendio

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

PARTE II

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o nelle relative pertinenze.

Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;

c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;

d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;

f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

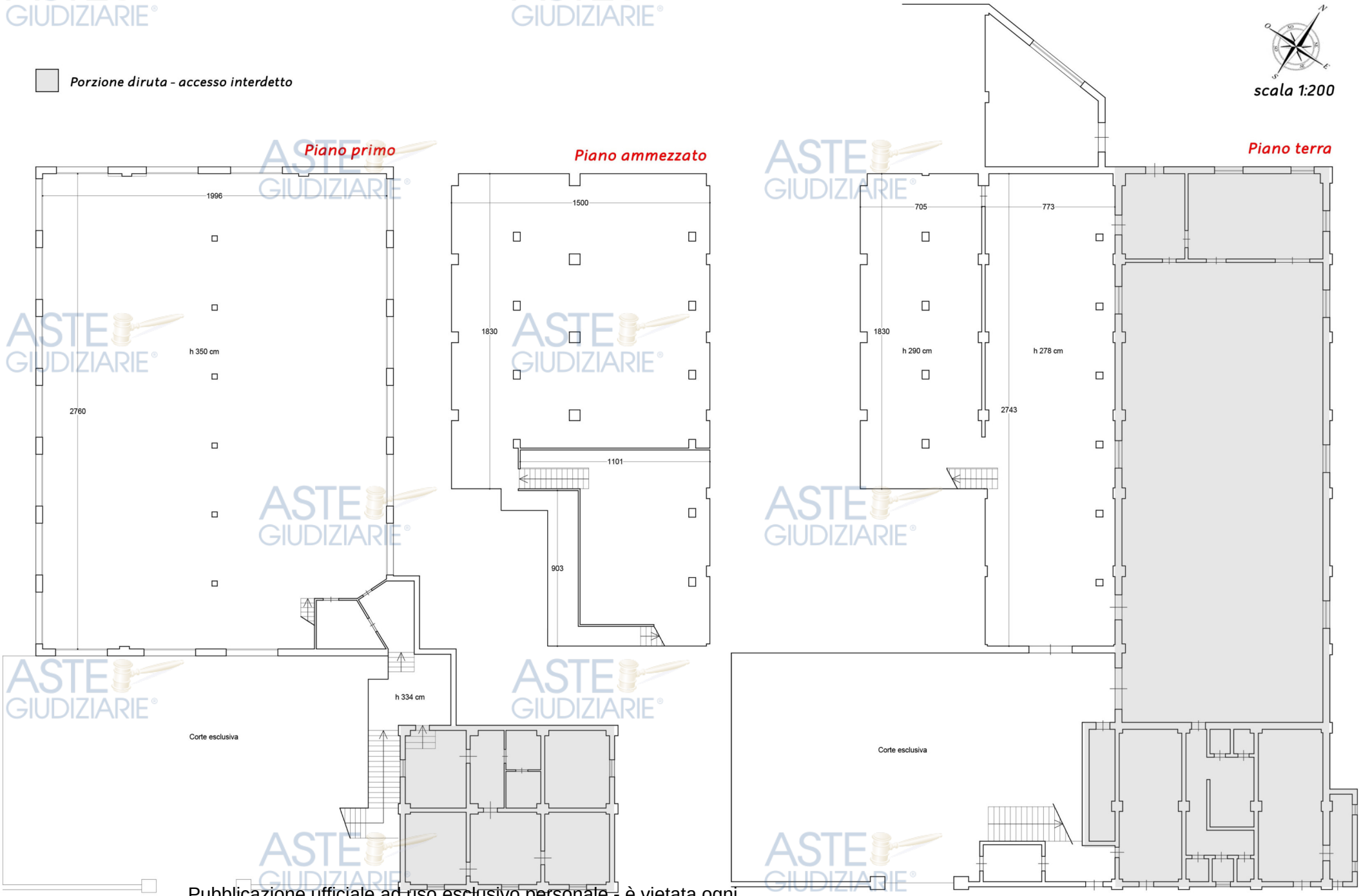
g) impianti di protezione antincendio

L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008.

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

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

PLANIMETRIA IMMOBILE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione ad uso magazzino, che si sviluppa ai piani terra, ammezzato, e primo. Sembra superfluo dire che, nello stato di totale abbandono da svariati anni, l'utenza risulta disattivata.

Inoltre, da quanto affermato dal signor [redacted] esecutato, l'utenza risulterebbe in comune con l'immobile adiacente (sub. 1, stessa proprietà, ma non compreso nel presente pignoramento).

Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore e differenziale

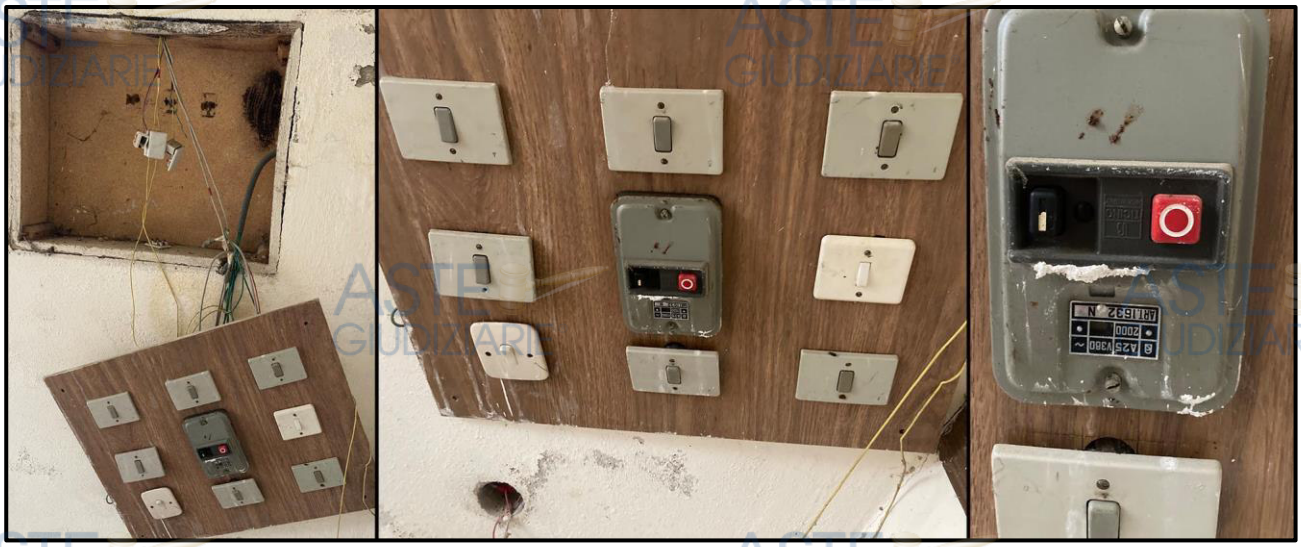
Il contatore di fornitura, posto nella corte sul fronte Nord, e situato all'interno di una comune nicchia in resina di poliestere, è del tipo elettronico monofase, risalente al 2002, associato all'utenza 429-703-867.

In un vano posto al piano primo è stato rinvenuta solamente un vecchissimo interruttore differenziale, quasi completamente distaccato dalla basetta in legno.

E' bene rimarcare che durante il sopraluogo, svoltosi in situazione particolarmente avversa, all'imbrunire, con un forte temporale, e senza energia elettrica, l'impressione è stata quella di un compendio in totale stato di abbandono, da demolire e ricostruire. Sembra pleonastico affermare come l'impianto elettrico sia totalmente non a norma, e non adatto ad un compendio di siffatte dimensioni.

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

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b



Impianto elettrico: dettagli

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile, come detto, si sviluppa ai piani terra, ammezzato e primo. Non sono stato ovviamente rinvenuti né prese tv, né tantomeno apparecchi radiotelevisivi al suo interno. E' solo stata rinvenuta un'antenna sulla copertura del corpo adiacente (il sub. 1, di proprietà dello stesso [redacted] che farebbe presupporre l'esistenza di un impianto di ricezione radiotelevisiva nel compendio, complessivamente.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni. A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali

L'immobile non è dotato di alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

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

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

Non sono stati rinvenuti impianti idrici all'interno del compendio. E' però visibile un rubinetto nella parte tergale del fabbricato, che comunque non è dotato né di servizi igienici, né tantomeno di cucina, data la sua destinazione.

Secondo quanto affermato dal titolare, il signor [redacted] esisterebbe un contatore posto sul fronte Sud, in un antro ricavato nella muratura esterna, appartenente ad altro immobile; secondi un accordo tra i titolari, il signor [redacted] in passato, si serviva dell'utenza idrica del vicino per esigenze di utilizzo base legate all'approvvigionamento idrico. Non esiste, però, un vero e proprio impianto di adduzione idrica esclusiva per l'immobile oggetto della presente.

Impianto idrico: contatore di altra u.i.u., di cui il signor [redacted] usufruiva

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile, come detto, non ha impianti alimentati a gas.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile, che si sviluppa ai piani terra, ammezzato e primo, non è dotato di alcun mezzo di sollevamento persone e/o cose.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regolamenta in

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

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Gli immobili adibiti a depositi, con superficie superiore ai 1000mq, ed inclusi nell'attività n° 70, dovrebbero essere soggetti a disposizioni particolari; è d'altra parte vero che, allo stato attuale, non sono neppure presenti materiali accumulati al suo interno… non sono ovviamente stati rinvenuti dispositivi antincendio all'interno dell'immobile.

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

PARTE III

A.P.E.

Attestato di prestazione energetica

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione.

In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendica A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, non verrà redatto l'attestato per tale immobile; non solo per la destinazione, esclusa dall'elenco di cui all'art. 3 del DPR 412/93, ma anche per la particolare situazione in cui versa lo stesso.

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

PARTE IV

Allegati

Elaborati catastali, Verbale di accesso,
Doc. identità tecnico incaricato

Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

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

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

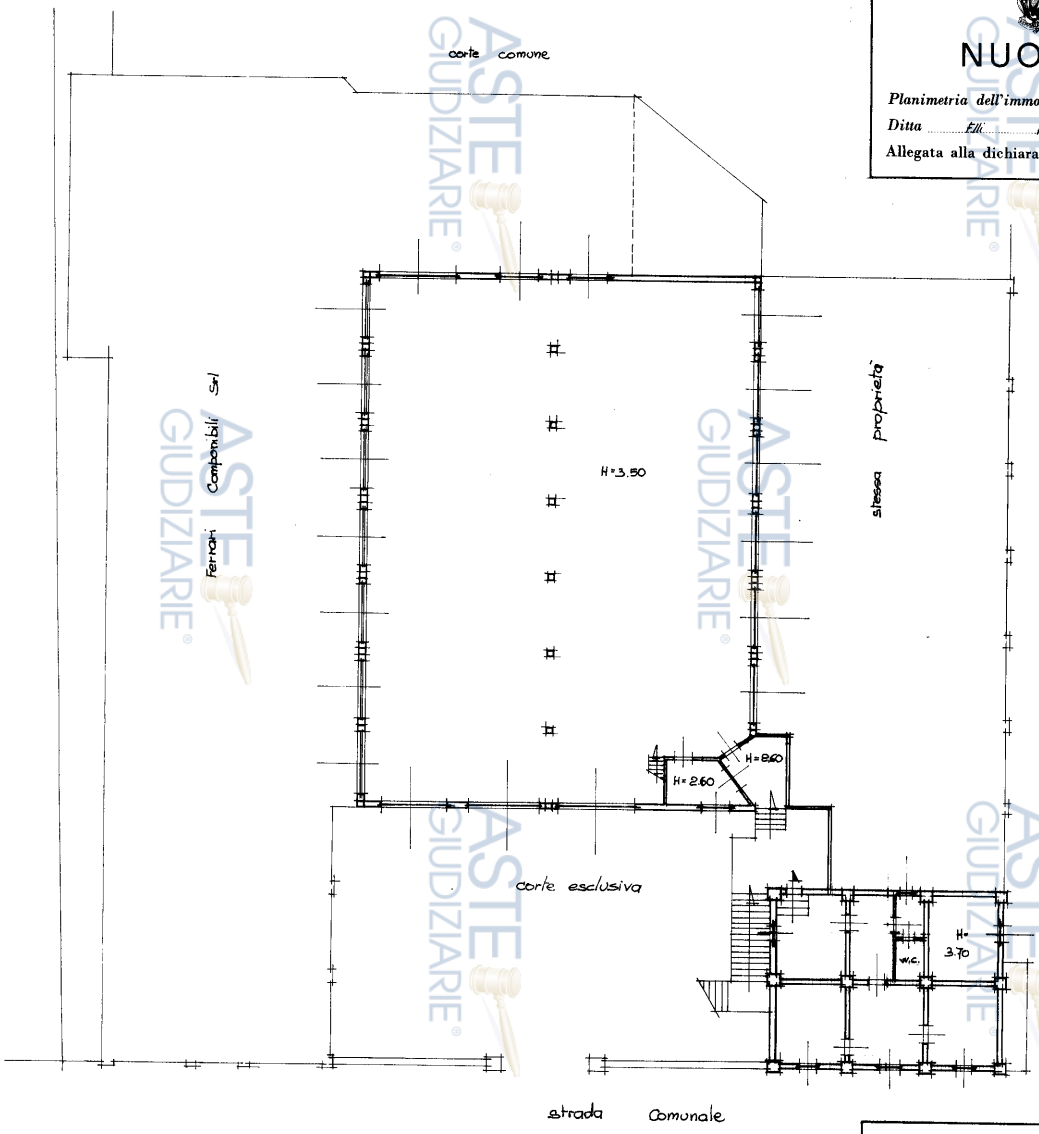
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

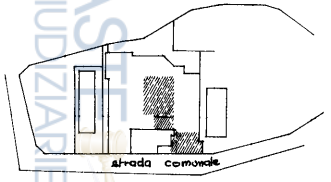
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANSANO *Via* Loc. Baccinello

Ditta Flli Ferrari & C Snc.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO





fg 24 Scala 1:2000

piano primo

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 24/C.1

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Marraccini Pier luigi

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di GROSSETO

DATA

Firma:

10 metri

Firmato DA TRADUTTORE GIUDIZIARIO Piemonte Tel Da 2 ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

Ultima planimetria in atti

Data: 24/05/2023 - n. T66991 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ultima planimetria in atti
Data: 24/05/2023 - n. T66991 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4
Data: 24/05/2023 - n. T66991 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 306

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 30

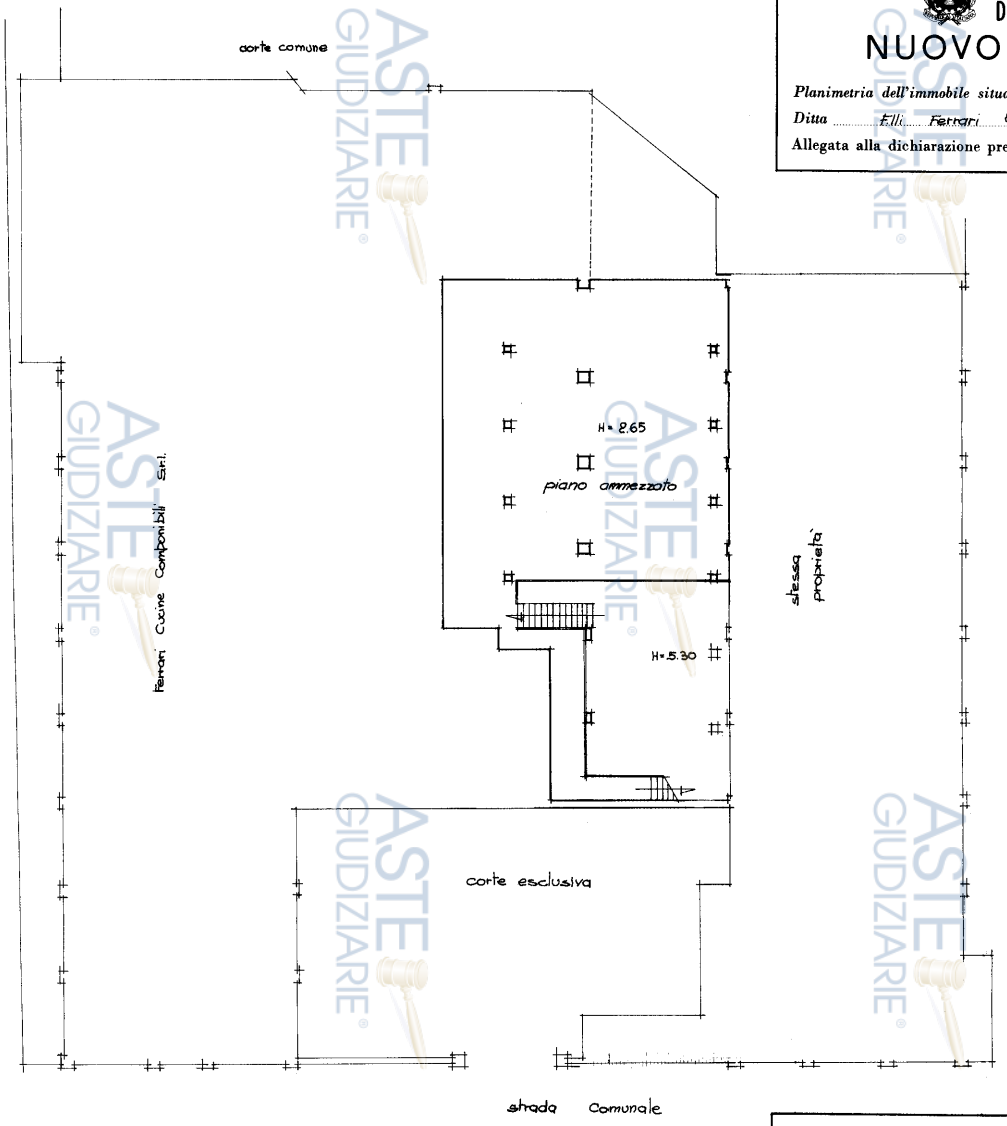
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

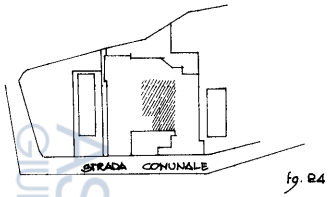
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Scansano *Via Loc.* Boccinello

Ditta Flli Ferrari & c Snc

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO





fg. 24
scala 1/2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 24/C-3

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Montaccini P. Luigi

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di GROSSETO

DATA

Firma:

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

Firmato Da: ALESSANDRO MANTARRO' Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b

Ultima planimetria in atti
Data: 24/05/2023 - n. T66991 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4
Data: 24/05/2023 - n. T66991 - Richiede [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 366

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 30

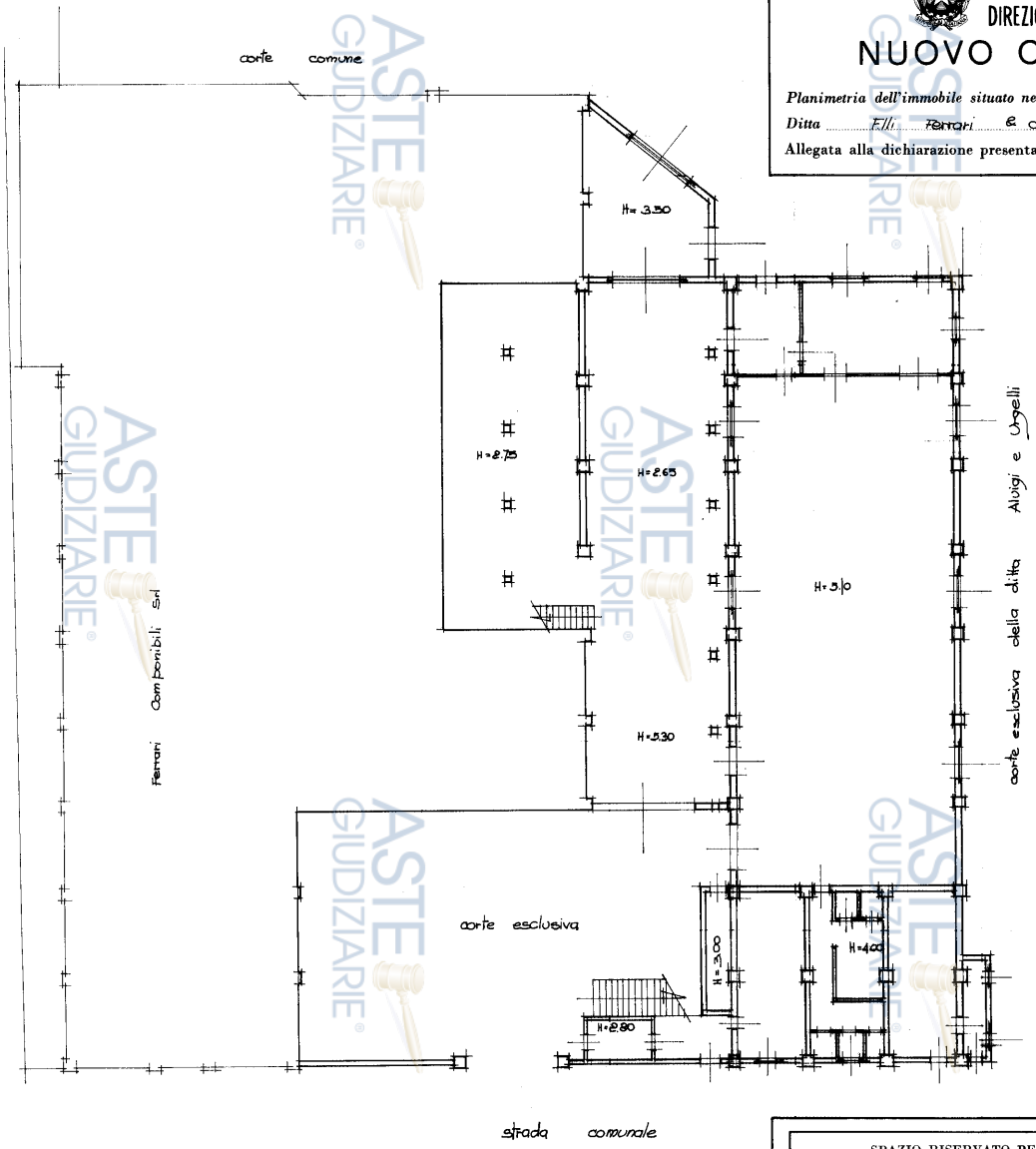
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

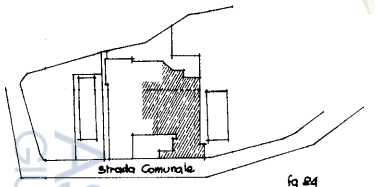
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANSANO *Via* Loc. Baccinello

Ditta F.lli Ferrari & C. Snc

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO





fg 24
Scala 1/2000

piano terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 24/C-2
24
22/3

Compilata dal Geometra
(Tipolo, nome e cognome del tecnico)
Marraccini Luigi
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di GROSSETO
DATA
Firma:

ASTE GIUDIZIARIE
Riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Riproduzione vietata ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2023 - Comune di SCANSANO(I504) - < Foglio 24 - Particella 79 - Subalterno > - Uiu graffata
Firmato DA: ROLANDO LUIGI MANTERO Emesso da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560b3b9f033b9921bb45ae33d02a5c6b
Pagina 2 di 2