

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN SIRACUSA

Contrada Cozzo Villa, Via Elorina n.117

(fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola e terreni di pertinenza)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 211/2020

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione dei beni	pag.3
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.3
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.4
3.3 Stato di possesso	pag.5
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.6
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.8
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.16
4. Valutazione degli immobili	pag.16
5. Conclusioni	pag.19

Allegati:

- All.1 comunicazioni alle parti
- All.2 verbale sopralluogo
- All.3 documentazione fotografica
- All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico
- All.6 istanza Ufficio Ecologia
- All.7 documentazione catastale
- All.8 documentazione ispezioni ipotecarie
- All.9 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All.10 atti di provenienza dei beni



1. Premessa

Con “*Decreto di nomina*” del 17/11/2021 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio nell’ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 211/2020 R.G. Es., promossa da *doValue S.p.A.* nei confronti del Sig. *Omissis e della Sig.ra Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 21/11/2021.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, ho proceduto nel modo seguente, inoltrando apposite istanze di accesso agli atti:

- presso l’ufficio tecnico del Comune di Siracusa, rivolgendo l’istanza, di cui al prot. generale n.0150574 del 12/11/2021, ai servizi competenti (cfr. istanza – Allegato 5), e richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - a) oltre alle concessioni edilizie di cui si fa menzione nella certificazione notarile contenuta nel fascicolo della procedura, le eventuali ulteriori pratiche edilizie svolte/in corso relative agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
 - c) la certificazione di abitabilità/agibilità del fabbricato;
 - d) il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) le visure storiche per immobile;
 - b) l’estratto di mappa catastale;
 - c) la planimetria catastale del fabbricato;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - a) l’ispezione ipotecaria per dati catastali dell’immobile;
 - b) l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

Ho altresì provveduto a richiedere, presso l’archivio notarile distrettuale di Siracusa, il rilascio della copia dei titoli di provenienza dei beni in esame.

In data 16/12/2021, previa comunicazione alle parti e come preventivamente concordato con il Custode nominato avv. Luca Bianchi, ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di



accertamento, effettuando l'ispezione generale ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione al momento già acquisita. L'accesso agli immobili è documentato con il verbale di sopralluogo contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione, nonché con il verbale previsto dal DLgs 48/2020, contenuto nell'Allegato 8, unitamente all'Attestazione di Prestazione Energetica.

Allo scopo di verificare la regolarità del fabbricato, in relazione alle caratteristiche dello stesso ed anche alle difformità riscontrate rispetto all'ultimo progetto approvato, ho eseguito diverse ricerche di approfondimento presso l'ufficio tecnico comunale di Siracusa ed anche presso l'ufficio ecologia del comune stesso, per accertare la regolarità della situazione attinente lo scarico sul suolo, come meglio descritto nei paragrafi seguenti della presente relazione, nonché documentato negli allegati 5 e 6 alla presente relazione.

Ho inoltre condotto l'indagine di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento dei beni oggetto di valutazione.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Individuazione dei beni (risposta al quesito "I")

I beni oggetto di accertamento nella presente procedura sono un fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola e due lotti di terreno adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato e direttamente connessi allo stesso (tali da potersi considerare aree di pertinenza del fabbricato), ubicati a Siracusa, in Contrada Cozzo Villa, Via Elorina n.117.

Gli immobili suddetti, in relazione alla ubicazione ed alla possibilità di accesso da pubblica via, sono compresi in un unico lotto di vendita (i lotti di terreno sarebbero, altrimenti, fondi interclusi).

A tal riguardo si evidenzia che, già nel relativo atto di compravendita (cfr. Allegato 10), la particella di terreno identificata al numero 564 (adiacente al lotto su cui insiste il capannone) è indicata quale pertinenza dello stesso.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 7), gli immobili sopra citati risultano, rispettivamente, essere censiti presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto fabbricati**, foglio **118**, particella **424**, subalterno **4**, categoria **D/10**, rendita catastale **8.500,00 €**; indirizzo **Via Elorina n.117**, piano **T**

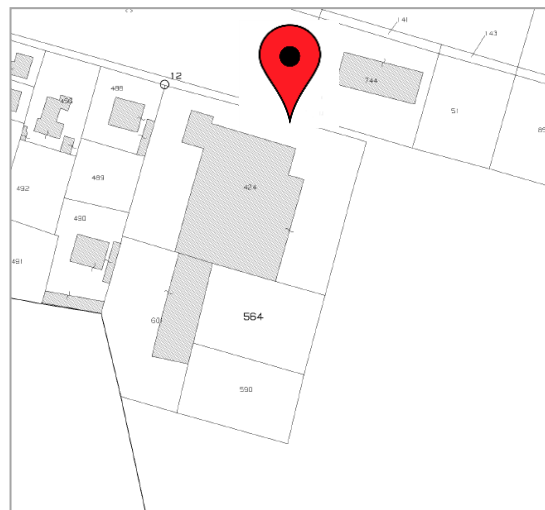


(piano terra);

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto terreni**, foglio **118**, particella **564**, qualità **mandorleto**, classe **3**, superficie **2000 mq**, reddito dominicale **13,94 €**; reddito agrario **12,39 €**;
- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto terreni**, foglio **118**, particella **590**, qualità **mandorleto**, classe **3**, superficie **1664 mq**, reddito dominicale **11,60 €**; reddito agrario **10,31 €**;

Le **coordinate GPS** che individuano l'accesso al lotto su cui insiste il fabbricato (particella 424) e di conseguenza anche ai terreni sopra citati, sono le seguenti:

Latitude **37°01'24.8"N**, Longitude **15°15'32.5"E**.



Stralcio dell'estratto di mappa
catastale con l'individuazione delle
particelle in esame

3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni (risposta al quesito “II”)

I beni oggetto di accertamento sono un fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola e due lotti di terreno, da ritenere di pertinenza del fabbricato.

Gli immobili in esame si trovano nella zona a sud del centro urbano di Siracusa, in Via Elorina n.117.

L'accesso al lotto su cui insiste il fabbricato, identificato catastalmente alla particella 424, avviene da una strada interpoderale. L'accesso ai terreni, identificati catastalmente alle particelle 564 e 590, avviene esclusivamente dal lotto su cui insiste il fabbricato.

Il fabbricato in questione, edificato alla fine degli anni ottanta, è un capannone che originariamente, come descritto nei titoli edilizi (cfr. Allegato 5) era adoperato per la lavorazione del legno; oggi risulta utilizzato per funzioni connesse alle attività agricole.

Il fabbricato oggetto di accertamento lungo tutto il lato ovest è in aderenza ad un ulteriore capannone che faceva parte, insieme ad esso, di un unico progetto e quindi dei medesimi titoli edilizi, e che successivamente è stato oggetto di divisione.

Il capannone in esame è costituito da un ampio locale, di circa 550 mq, accessibile sia dal prospetto nord che dal prospetto est, al cui interno è presente un blocco servizi, con ufficio, spogliatoio, bagni e docce, avente superficie complessiva lorda pari a circa 30 mq.



Dal locale sopra menzionato, si accede ad un ulteriore locale, la cui superficie complessiva misura circa 900 mq, anch'esso accessibile anche dall'esterno, tramite due varchi sul prospetto est.

Il capannone è dotato di una tettoia esterna, antistante una parte del prospetto est, ossia quella che consente l'ingresso al primo locale del fabbricato (la porzione avente al suo interno il blocco dei servizi sopra menzionati).

Il fabbricato è altresì dotato di uno spazio esterno di pertinenza, facente parte della particella 424 (su cui ricade il fabbricato stesso identificato al subalterno 4) e di due terreni adiacenti al confine sud, ossia le particelle 564 e 590, che si estendono complessivamente per 3664 mq.

La particella 564 è un terreno quasi interamente libero, adoperato, secondo quanto riferito dal debitore in occasione del sopralluogo, anche come spazio di manovra dei mezzi di carico e scarico; la particella 590 (o quantomeno la maggior parte della stessa; non è possibile dare una indicazione esatta anche perché non c'è alcuna recinzione al confine tra i due lotti di terreno) è caratterizzata dalla presenza di ulivi. Si precisa che la "qualità" dei terreni, indicata rispettivamente nelle visure catastali di ciascun terreno come "mandorleto" non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

In merito allo stato di conservazione e manutenzione dei beni, così come riscontrabile dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3, si rileva che la porzione nord di capannone (ossia il locale nord a cui si ha accesso, contenente i servizi al suo interno) si presenta in complessive buone condizioni, mentre le condizioni sono da considerare mediocri per la rimanente parte del capannone.

La consistenza del bene e quindi le superfici interne sopra descritte, sono state compute in riferimento alla pianta del progetto autorizzato (cfr. Allegato 4 ed Allegato 5) ed alla pianta catastale, che era già in possesso della sottoscritta al momento dell'esecuzione del sopralluogo, e di cui è stata verificata la rispondenza con lo stato dei luoghi, mediante alcuni accertamenti metrici in loco.

Lo stato del fabbricato, nonché dell'area di pertinenza, sono documentate nel rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione.

3.3 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito "III")

Gli immobili oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano, rispettivamente, intestati a:

- **Particella 424, subalterno 4**
- **Omissis (soggetto debitore), nato a Siracusa il 11/03/1965, Codice Fiscale DCRSVT65C11I754Z, proprietà per 1/1.**
- **Particella 564**
- **Omissis (soggetto debitore), nato a Siracusa il 11/03/1965, Codice Fiscale DCRSVT65C11I754Z, livellario (*);**



- **Comune di Siracusa, diritto del concedente.**

➤ **Particella 590**

- **Omissis (soggetto debitore), nato a Siracusa il 11/03/1965, Codice Fiscale DCRSVT65C11I754Z, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

(*) Riguardo all'esistenza del livello sulla particella 564, si precisa che la stessa non trova riscontro nel titolo di provenienza del bene, nel quale viene specificato che *la parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, che dichiara essere libero da vincoli ed ipoteche* (cfr. Allegato 10).

In merito allo **stato di occupazione dei beni**, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, il fabbricato, identificato alla particella 424, subalterno 4, risulta occupato dal Sig. Leone Giuseppe, in virtù del contratto di locazione del 30/09/2017, registrato a Siracusa il 19/10/2017 al n.4327 Serie 3T Atti privati.

Il suddetto contratto ha la durata di sei anni dalla data di stipula, e pertanto scadenza prevista per il 31/08/2023; è previsto il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, qualora non intervenga disdetta da comunicare almeno sei mesi prima.

Nel contratto di locazione non sono compresi i due lotti di terreno, identificati alle particelle 564 e 590. In occasione del sopralluogo è stato riscontrato che i suddetti terreni non sono fisicamente separati dal lotto su cui insiste il fabbricato e che, in particolare la particella 564 (adiacente alla particella 494 su cui insiste il fabbricato), secondo quanto riferito dal Sig. *Omissis*, è occasionalmente utilizzata come spazio di manovra dei mezzi che provvedono alle operazioni di carico e scarico.

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

Gli immobili oggetto di perizia, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risultano gravati dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8), come di seguito distinte:

❖ ***formalità che rientrano tra i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.***

- **Iscrizione** del 20/04/2009 – Registro Particolare 1840 Registro Generale 8263

Pubblico ufficiale Marciano Sergio Repertorio 67905/19646 del 17/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Trascrizione** del 19/10/2020 – Registro Particolare 11084 Registro Generale 15371

Pubblico ufficiale Tribunale civile di Siracusa Repertorio 2260/2020 del 21/09/2020



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In particolare per la **particella 564** (terreno), alle superiori formalità, si aggiunge la seguente rettifica di trascrizione del pignoramento (che risulta correlata alla trascrizione del 19/10/2020, sopra citata, come è possibile riscontrare nella documentazione contenuta nell'Allegato 8 alla presente relazione):

- **Rettifica a Trascrizione** del 05/08/2021 – Registro Particolare 11652 Registro Generale 14458

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 2056 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ Per quanto riguarda le *formalità che resteranno a carico dell'acquirente*, le stesse sono, rispettivamente, le seguenti:

➤ **Particella 424, subalterno 4** (si precisa che l'ispezione ordinaria risulta associata al subalterno 1, che risulta essere stato soppresso dal 16/05/2016 ed aver contestualmente originato il subalterno 4)

- **Trascrizione** del 24/01/2003 – Registro Particolare 1229 Registro Generale 1525

Pubblico ufficiale Grasso Francesco Repertorio 84387 del 21/01/2003

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

➤ **Particella 564**

- **Trascrizione** del 08/04/1997 – Registro Particolare 4330 Registro Generale 5279

Pubblico ufficiale Grasso Francesco Repertorio 73659 del 03/04/1997

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

➤ **Particella 590**

- **Trascrizione** del 09/04/2001 – Registro Particolare 4658 Registro Generale 5784

Pubblico ufficiale Grasso Francesco Repertorio 82069 del 05/04/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Si segnala inoltre che, tra le *formalità che resteranno a carico dell'acquirente*, per i terreni identificati alle particelle 564 e 590 è altresì presente la seguente trascrizione, il cui corrispettivo atto è contenuto in copia nell'Allegato 8:

- **Trascrizione** del 07/12/2012 – Registro Particolare 15650 Registro Generale 19845

Pubblico ufficiale Costanza Luisa Repertorio 32110/22237 del 07/11/2012

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA

Si fa presente altresì l'**esistenza del livello che risulta gravante (secondo quanto si evince dalla relativa visura catastale)** sulla **particella 564**, con concedente il Comune di Siracusa.

Si precisa, come già descritto al precedente paragrafo 3.3, che l'esistenza del suddetto livello non trova



riscontro nel titolo di provenienza del bene, nel quale viene specificato che *la parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, che dichiara essere libero da vincoli ed ipoteche* (cfr. Allegato 10).

Dalle ricerche eseguite non è emersa però l'avvenuta affrancazione da tale peso, per il quale si dovrebbe procedere con atto notarile di affrancazione e successiva voltura.

Nell'Allegato 8 è inoltre contenuta l'ispezione ordinaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità, destinazione urbanistica dei beni e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito ad istanza rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, di cui al prot. generale n.0150574 del 16/12/2021, ho ricevuto copia digitale della documentazione relativa ai seguenti titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di accertamento:

- Concessione edilizia n.879 del 12/11/1986, in testa alla ditta *Omissis* e *Omissis*, riguardante la “costruzione di un capannone per la lavorazione del legno, per l'incassettamento dei prodotti ortofrutticoli”;
- Elaborato grafico (tavola unica) di cui alla Concessione edilizia n.879 del 12/11/1986;
- Concessione edilizia n.1032 del 11/03/1988, in testa alla ditta *Omissis* e *Omissis*, riguardante “la costruzione di una tettoia e dell'alloggio del custode annessi al capannone”;
- Elaborato grafico (tavola unica) di cui alla Concessione edilizia n.1032 del 11/03/1988;
- Concessione edilizia n.340/E del 08/10/1992, in testa alla ditta *Omissis* e *Omissis*, quale “concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 legge 47/85 per la variante al progetto di un capannone sito in Siracusa, C.da Cozzo Villa”;
- Relazione tecnica di cui alla Concessione edilizia n.340/E del 08/10/1992;
- Elaborato grafico (tavola unica) di cui alla Concessione edilizia n.340/E del 08/10/1992;
- Autorizzazione edilizia n.1507 prot. Urb. 7930/97 del 28/07/1997 rilasciata alla ditta *Omissis*, per “eseguire la recinzione di un lotto di terreno sito in Siracusa, in C.da “Pezza Grande” nel N.C.T fg.118/SR particella 564”;
- Relazione tecnica di cui all'Autorizzazione edilizia n.1507 prot. Urb. 7930/97 del 28/07/1997;
- Elaborato grafico (tavola unica) di cui all'Autorizzazione edilizia n.1507 prot. Urb. 7930/97 del 28/07/1997.

Tra la documentazione digitale di cui alla concessione edilizia del 1992 sono presenti l'elaborato grafico e la relazione tecnica, depositati in data 24/11/1993, riguardanti il progetto degli impianti ai sensi della legge 46/90, nonché il certificato di prevenzione incendi del 14/04/1994, riguardanti il



capannone.

A seguito dell'istanza sopra menzionata, ho inoltre acquisito:

- l'Autorizzazione di agibilità prot. n.4869/Ig. del 13/05/1994;
- il certificato di destinazione urbanistica.

Successivamente alla suddetta istanza di accesso agli atti, in relazione a quanto emerso dall'analisi della documentazione già acquisita, ho inoltrato una ulteriore istanza, indirizzata nello specifico al Servizio Ecologia (istanza prot. 14550 del 23/02/2022), per approfondire ed **accertare la regolarità dello scarico sul suolo mediante impianto di trattamento liquami tramite fossa tipo Imhoff.**

A fronte della sopra citata istanza, ho preso visione, per mezzo dei funzionari dell'ufficio ecologia, della pratica inerente l'immobile oggetto di accertamento, da cui è emerso che per l'immobile in questione è stata rilasciata una autorizzazione allo scarico prot. n. 43878/92 del 13/05/1994 (di cui si fa menzione anche nell'autorizzazione di agibilità, contenuta in copia nell'Allegato 5 alla presente relazione), ad oggi scaduta e non rinnovata.

Più precisamente dalla documentazione visionata è emerso quanto segue:

- l'ufficio in data 04/06/2012 ha trasmesso alla ditta proprietaria una lettera richiedendo di provvedere agli adempimenti finalizzati al rinnovo dell'autorizzazione;
- a seguito della suddetta lettera, in data 28/06/2012, la ditta proprietaria ha inoltrato istanza di rinnovo;
- in data 02/07/2012 l'ufficio ha eseguito un sopralluogo di ispezione da cui è emerso che lo smaltimento non avveniva nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione;
- a seguito del sopralluogo sopra menzionato la ditta proprietaria ha comunicato all'ufficio, in data 26/07/2012, che avrebbe provveduto alla regolarizzazione;
- la pratica non contiene altra documentazione da cui si possa evincere che si è provveduto a dar seguito alla regolarizzazione suddetta.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica delle zone omogenee in cui ricadono gli immobili** oggetto di accertamento, si tratta, rispettivamente di:

- per la **particella 424** (lotto su cui insiste il fabbricato) la Zona è "***CR1c – Aree di riordino urbanistico di tipo c***", del Piano Regolatore Generale vigente, di cui all'art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico e contenuto nell'Allegato 5 alla presente relazione;
- per le **particelle 564 e 590** (terreni) la Zona è "***E – Aree per l'attività agricola***", del Piano Regolatore Generale vigente, di cui all'art.51 delle Norme Tecniche di Attuazione, come



descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico e contenuto nell'Allegato 5 alla presente relazione.

Sotto il **profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità, dall'analisi della documentazione acquisita e dal confronto della stessa con quanto rilevato sui luoghi, è emerso quanto segue:**

- il fabbricato (p.lla 424, sub 4) presenta delle difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato con la concessione edilizia rilasciata nel 1992, sopra citata, nonché alle prescrizioni contenute nella stessa e nel certificato di agibilità rilasciato nel 1994; si fa presente che tutti i titoli edilizi riguardano l'intero capannone ricadente sulla particella 424, non soltanto la porzione oggetto della presente procedura ed identificata al subalterno 4;
- per quanto riguarda i **terreni**, ed in particolare il terreno identificato alla particella 564, per il quale risulta rilasciata l'Autorizzazione edilizia n.1507 prot. Urb. 7930/97 del 28/07/1997 per eseguire la recinzione, il progetto di cui all'autorizzazione stessa non risulta realizzato (il lotto in esame risulta infatti solo parzialmente recintato, come riscontrabile nel rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3).

Le **difformità riscontrate per il fabbricato** sono le seguenti:

- a) ampliamento di superficie utile e volume;
- b) ampliamento della superficie coperta;
- c) frazionamento del lotto sul quale insite il fabbricato.

Nello specifico le difformità suddette riguardano:

- a) l'ampliamento di superficie utile e volume attiene la chiusura della porzione di fabbricato che, nel progetto autorizzato, risultava aperta e coperta da tettoia, e di una ulteriore porzione di superficie di terreno in prosecuzione della stessa;
- b) l'ampliamento della superficie coperta riguarda la realizzazione di una ulteriore tettoia, oltre quella autorizzata, in adiacenza alla stessa, sul prospetto est del fabbricato;
- c) il frazionamento del lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato (p.lla 424) riguarda la suddivisione, tramite muro di recinzione, del lotto, in corrispondenza della suddivisione interna del capannone (suddivisione interna già approvata nel progetto di cui alla concessione edilizia del 1992).

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione.

Riguardo alle prescrizioni contenute nella concessione edilizia del 1992 e nella certificazione di agibilità, in merito alle condizioni di igienico sanitarie dei locali, le difformità rilevate sono le seguenti:

- d) gli spogliatoi annessi al locale ufficio, non sono privi di tetto, come prescritto nella concessione



edilizia;

- e) le finestre del locale ufficio/spogliatoi/bagni, che nel progetto approvato si affacciavano su spazio aperto, coperto da tettoia, si affacciano invece attualmente su un locale chiuso, pertanto non può essere garantita la ventilazione naturale;
- f) l'autorizzazione allo scarico sul suolo tramite impianto di smaltimento liquami con fossa tipo Imhoff non risulta rinnovata e quindi lo scarico sul suolo è attualmente irregolare.

Sotto il **profilo catastale** la planimetria del fabbricato (p.lla 424, sub 4) si presenta parzialmente difforme allo stato dei luoghi e difforme dal progetto autorizzato (come rappresentato graficamente nell'Allegato 4). La planimetria catastale è contenuta nell'Allegato 7 alla presente relazione.

L'ulteriore difformità rilevata sotto il profilo catastale riguarda il frazionamento della particella 424 sulla quale insiste il fabbricato. Come rilevato sui luoghi la particella 424 risulta fisicamente frazionata da un muro di recinzione, ma catastalmente invece appare come unico lotto di terreno, come riscontrabile nel relativo estratto di mappa catastale, contenuto nell'Allegato 7.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, si rappresenta quanto segue:

- **l'ampliamento di superficie utile e volume**, di cui al punto "a", **non può essere sanato** poiché non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia oggi vigente. In relazione all'indice di fabbricabilità fondiaria della zona omogenea in cui il bene ricade, già solamente la superficie lorda del progetto autorizzato supera di gran lunga l'attuale potenzialità edificatoria del lotto in esame.

Si precisa che non è possibile neppure ricorrere alla potenzialità edificatoria dei terreni di pertinenza del fabbricato, ossia le particelle 564 e 590, poiché non è possibile trasferire la potenzialità edificatoria tra zone non omogenee del piano regolatore (la particella 424 su cui insiste il capannone, ricade in zona omogenea "CR1c", mentre i due lotti di terreno ricadono in zona omogenea "E" – cfr. certificato di destinazione urbanistica contenuto nell'Allegato 5).

Ai fini dunque della regolarizzazione della difformità in questione occorre provvedere alla riduzione in pristino del progetto autorizzato, prevedendo pertanto la demolizione della parte sud del capannone, così come indicato graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione.

I costi relativi alla demolizione della parte di ampliamento del capannone rispetto a quella autorizzata con il titolo edilizio rilasciato nel 1992, comprensivi degli oneri di conferimento in discarica, determinati in relazione ai dati desunti dalla planimetria del fabbricato e dai rilievi eseguiti sui luoghi, e computati, in via approssimativa, in base ai correnti prezzi di mercato ed in riferimento al prezzario regionale 2022 attualmente in vigore, sono stimati, in cifra tonda, pari ad € **18.700,00**.



Si fa presente che la suddetta stima eseguita in via forfettaria tiene conto dei costi riguardanti la rimozione di materiali da costruzione contenenti amianto (tetto in eternit), comprensivi di sigillatura, etichettatura, trasporto e smaltimento, che incidono per un importo pari a circa 7.000,00 €. Si precisa altresì che tali costi riguardano solo la porzione relativa all'ampliamento, ma si ritiene che in fase di predisposizione di dettaglio del progetto di regolarizzazione del fabbricato occorrerà verificare ed eventualmente prevedere anche la rimozione di tutta la copertura in eternit della rimanente tettoia esistente.

- **L'ampliamento della tettoia realizzata sul prospetto est del capannone**, di cui al punto "b", **non può essere sanato** poiché non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia oggi vigente, in quanto viene superato il rapporto di copertura previsto nella zona omogenea in cui il bene ricade. Ai fini dunque della regolarizzazione della difformità in questione occorre provvedere alla riduzione in pristino del progetto autorizzato, procedendo alla rimozione dell'ampliamento della tettoia.

I costi relativi alla rimozione della porzione di tettoia che rappresenta l'ampliamento rispetto a quella autorizzata con il titolo edilizio rilasciato nel 1992, comprensivi degli oneri di conferimento in discarica, determinati in relazione ai dati desunti dalla planimetria del fabbricato e dai rilievi eseguiti sui luoghi, e computati, in via approssimativa, in base ai correnti prezzi di mercato ed in riferimento al prezzario regionale 2022 attualmente in vigore, sono stimati, in cifra tonda, pari ad € **3.500,00**.

- **Il frazionamento del lotto di terreno (p.lla 424)**, di cui al punto "c", **può essere sanato** procedendo alla predisposizione della documentazione necessaria, che deve essere approvata dall'Ufficio Pianificazione del Territorio del Comune di Siracusa e dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto.

Per la divisione del bene bisogna procedere come segue:

- rilevare le esatte dimensioni e l'esatto posizionamento del terreno, tramite apposita strumentazione tecnica;
- predisporre la documentazione relativa al frazionamento, anche tramite l'utilizzo del Pregeo (PREtrattamento atti GEOmetrici) per la compilazione dell'atto di aggiornamento catastale;
- presentare apposita istanza all'Ufficio Pianificazione del Territorio del Comune di Siracusa, allegando la documentazione del frazionamento; a tal riguardo la documentazione necessaria è rappresentata dal tipo di frazionamento, elaborato tramite Pregeo, accompagnato dallo stralcio di zonizzazione del P.R.G. e dall'estratto di mappa catastale con l'individuazione del lotto



interessato, oltre che da una relazione tecnica descrittiva del frazionamento;

- a seguito dell'approvazione e dell'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Ufficio Pianificazione del Territorio del Comune di Siracusa, occorre presentare l'atto di aggiornamento catastale (frazionamento autorizzato) all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto, in modalità telematica, tramite piattaforma Sister; l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto, provvederà quindi all'approvazione del frazionamento ed all'assegnazione dei nuovi dati di identificazione catastale delle particelle derivanti dal frazionamento.

I costi da sostenere per il frazionamento del bene deriveranno dalla somma degli importi da versare agli enti preposti all'approvazione del frazionamento stesso e delle spese relative all'esecuzione dei rilevamenti ed alla produzione di tutta la documentazione necessaria per la presentazione della pratica.

I costi per il frazionamento, in base alle spese in atto applicabili, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

- <u>1 marca da bollo per la presentazione dell'istanza all'Ufficio Pianificazione del Territorio del Comune di Siracusa</u>	<u>€ 16,00</u>
- <u>Diritti di segreteria Comune di Siracusa</u>	<u>€ 60,00</u>
- <u>Tributi catastali Agenzia delle Entrate per il rilascio dell'e.d.m. (estratto di mappa)</u>	<u>€ 45,00</u>
- <u>Tributi catastali Agenzia delle Entrate per la presentazione del tipo mappale</u>	<u>€ 95,00</u>
- <u>Competenze tecniche per i rilevamenti tecnici e la predisposizione della documentazione (a forfait)</u>	<u>€ 1.500,00</u>
<u>TOTALE (*)</u>	<u>€ 1.716,00</u>

(*) Ai costi suddetti saranno da aggiungere eventuali sanzioni applicate dagli enti competenti poiché trattasi di frazionamento già realizzato.

- **La difformità relativa alla copertura del locale spogliatoi**, di cui al punto “d”, **può essere regolarizzata** procedendo all'attuazione della prescrizione prevista, ossia alla demolizione del solaio esistente, o eventualmente alla verifica, in sede di predisposizione del progetto di regolarizzazione del capannone, della opportunità di installare di un apposito sistema di ventilazione meccanica.
- **La difformità relativa al fatto che le finestre del locale ufficio/spogliatoi/bagni si affaccino attualmente all'interno di un locale chiuso**, di cui al punto “e”, **sarà regolarizzata**



conseguentemente alla riduzione in pristino del progetto autorizzato (ossia a seguito della demolizione della parte sud del capannone chiuso).

- **Per quanto riguarda il mancato rinnovo dell'autorizzazione allo scarico**, di cui al punto "f", si precisa che, trattandosi di attività produttiva e non di civile abitazione, occorre richiedere l'Autorizzazione Unica Ambientale – A.U.A., che viene rilasciata dallo sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

L'AUA, introdotta dal D.P.R. 13 marzo 2013, n. 59 (in vigore dal 13 giugno 2013), sostituisce gli atti di comunicazione, notifica ed autorizzazione in materia ambientale individuati all'art. 3, D.P.R. n. 59/2013, e, nel caso di specie l'autorizzazione agli scarichi (di cui agli artt. 124 e ss. del D.Lgs n. 152/2006).

Oltre alla necessità di provvedere al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico mediante ottenimento dell'AUA, si fa presente che, data la situazione di fatto rilevata, in relazione alla quale il lotto su cui ricade il capannone (particella 424) è frazionato in due lotti, rispettivamente, uno di pertinenza della porzione di fabbricato identificata al subalterno 4 (oggetto del presente procedimento), e l'altro di pertinenza dei subalterni 2 e 3 (non oggetto del procedimento), e che la fossa settica non ricade nel terreno di pertinenza del fabbricato oggetto di accertamento, ad avviso della scrivente, sarebbe opportuno che venisse realizzato un nuovo impianto, distinto dall'attuale, allo scopo di non sottomettere l'immobile ad una servitù per l'utilizzo dell'impianto esistente, realizzato all'interno dell'altra parte di lotto (non oggetto di procedura).

I costi per la regolarizzazione dello scarico sul suolo varieranno in relazione al fatto che si proceda al rinnovo dell'autorizzazione già rilasciata per l'impianto esistente (e riguarderanno sia le competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato per la produzione richiesta dalla vigente normativa, sia i costi di eventuali adeguamenti dell'impianto esistente) oppure alla realizzazione di un nuovo impianto, distinto da quello attuale, a servizio esclusivamente del capannone oggetto del presente procedimento, realizzato all'interno del lotto di pertinenza del capannone stesso. Tali costi dipenderanno anche dalle specifiche scelte progettuali, connesse anche all'effettivo stato dell'impianto esistente, di cui non è stato preso visione in quanto non ricadente nella porzione di terreno di pertinenza del capannone oggetto di accertamento.

Oltre alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico edilizio, di cui ai punti sopra elencati, occorre inoltre prevedere la **regolarizzare catastale del fabbricato**, tramite l'inserimento della corretta planimetria con sistema informatizzato DOCFA, i cui costi, in base anche alla categoria del gruppo di appartenenza del bene, possono preventivarsi come di seguito descritto.



Costi per il nuovo accatastamento

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	100,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	500,00 €
TOTALE	600,00 €

Riepilogando quanto sopra descritto, i costi di regolarizzazione del fabbricato, stimati in via approssimativa, sono i seguenti:

• <u>Costi di demolizione dell'ampliamento del capannone</u>	€ 18.700,00
• <u>Costi per la rimozione dell'ampliamento della tettoia sul prospetto est</u>	€ 3.500,00
• <u>Costi per il frazionamento del lotto (p.lla 424)</u>	€ 1.716,00
• <u>Costi per il nuovo accatastamento</u>	€ 600,00
TOTALE	€ 24.516,00

ed in cifra tonda 24.500,00 €

(*) Si precisa che i suddetti costi di regolarizzazione sono computati al netto delle spese necessarie al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico dell'impianto esistente (oggi Autorizzazione Unica Ambientale - A.U.A.) o alla realizzazione di un nuovo impianto di scarico sul suolo (a servizio esclusivo del capannone oggetto del presente procedimento) ed all'ottenimento della relativa Autorizzazione Unica Ambientale. Si tratta, altresì, di costi computati al netto delle spese necessarie alla redazione della certificazione di agibilità, a seguito della regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale e dell'autorizzazione allo scarico sul suolo.

In merito all'**agibilità** del fabbricato oggetto di accertamento, si precisa inoltre che l'attestazione risalente al 1994, in ragione delle difformità da regolarizzare, non è più da ritenere valido.

Pertanto a seguito del completamento della procedura di regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché dell'autorizzazione allo scarico sul suolo, sarà necessario, secondo la vigente normativa, attestarne l'agibilità, mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,



- b) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- c) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica (risposta al quesito “VIII”)

In relazione a quanto previsto nell'Appendice A “*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*”, di cui al D.M. 26 giugno 2015 “*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*”, l'attestato di prestazione energetica del fabbricato in esame è stato prodotto con riguardo esclusivamente alla porzione adibita ad ufficio con annessi spogliatoio e bagni.

Dall'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 9, risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile (in riferimento, limitatamente, alla porzione adibita ad ufficio con annessi spogliatoio e bagni) è la classe “E”.

4. Valutazione dei beni (risposta al quesito “IX”)

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle “best practices” o procedure valutative riconosciute.

Lo **scopo della valutazione è la determinazione del valore di mercato** dei beni.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo



seguente:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione, in relazione ai beni in esame ed al fatto che l'attuale uso degli stessi sia da ritenere il miglior uso possibile, ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **procedimento di stima per capitalizzazione del reddito**, ed in particolare il **metodo della capitalizzazione diretta**.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito* si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e quindi non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

In particolare, il *metodo della capitalizzazione diretta*, che sarà di seguito utilizzato, converte in modo diretto il reddito annuale atteso di un immobile nel valore di mercato dello stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito lordo è costituito dal canone di mercato e da altre eventuali entrate; il reddito netto si calcola sottraendo le spese di esercizio al reddito lordo.

Il canone di mercato, che esprime la redditività dell'immobile, si realizza nel segmento di mercato degli affitti.

Il saggio di capitalizzazione non è invece una grandezza espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il canone ed il prezzo di mercato di un immobile.

Secondo gli standard valutativi internazionali, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica ed alle aspettative degli operatori.

Nel caso di specie ho proceduto nel modo seguente:

- per quanto riguarda il **reddito annuale atteso dell'immobile**, in base ai risultati delle ricerche eseguite e dei dati a disposizione, ho fatto riferimento ai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente agli ultimi dati pubblicati (ossia quelli del primo semestre dell'anno 2021) ed ai dati forniti dal sito formaps.it, per una tipologia di immobili assimilabili a quello in esame (non sono stati rinvenuti dati per la specifica tipologia di immobile) in esame (in particolare si precisa che tra i dati disponibili, l'unica tipologia ritenuta assimilabile è



quella di “Magazzini e locali deposito”);

- per la ricerca del **saggio di capitalizzazione** mi sono basata sulla rilevazione dei dati di mercato per i due segmenti distinti per tipo di contratto (affitto e vendita) dei corrispondenti segmenti di mercato dell’immobile da valutare.

In relazione ai risultati delle ricerche, anche in questo caso, ho fatto riferimento ai dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre dell’anno 2021, ed ai dati del sito formaps.it, per una tipologia di immobili assimilabili a quello in esame. Considerato che i dati di riferimento non sono desunti da atti di compravendita e contratti di affitto, e tenuto conto della maggiore rigidità del prezzo d’uso (ossia del canone) rispetto al prezzo di vendita, ho proceduto alla ricerca dei dati del gap tra domanda ed offerta sia per le vendite che per gli affitti (utilizzando la fonte [idealista.it/news/statistiche](https://www.idealista.it/news/statistiche)) per scontare, rispettivamente, i valori tra i quali fare il rapporto per ottenere il saggio.

- Per la determinazione del valore di mercato ho quindi utilizzato un reddito lordo e di conseguenza un saggio lordo.

In considerazione di quanto sopra descritto, i valori utilizzati per l’applicazione del metodo della capitalizzazione diretta sono i seguenti:

- **R** (canone di locazione espresso in €/mq x mese) = **1,2 €/mq x mese**
- **i** (saggio di capitalizzazione) = $R / P = [(1,2 (- 16,8\%) \times 12 \text{ mesi}) / 280 (- 25,7 \%)] = \mathbf{5,71 \%$

Il **valore di mercato dell’immobile** da stimare è determinato quindi con la formula **$V = R / i$** .

Per procedere al calcolo del valore di mercato occorre computare la **superficie commerciale dei beni**, il cui valore sarà determinato dalla somma della superficie principale e delle superficie delle pertinenze dell’immobile principale, moltiplicate per i relativi indici mercantili, desunti da informazioni del corrente mercato immobiliare.

Nel caso di specie, per i beni in esame, si intende:

- per superficie principale, la superficie lorda del capannone, che risulta pari a circa 1510,00 mq;
- per superficie delle pertinenze accessorie si intende, lo spazio coperto da tettoia antistante l’ingresso est al capannone (la cui superficie è pari a circa 170,00 mq e che, essendo direttamente comunicante con la superficie principale, viene moltiplicata per l’indice mercantile 0,50),
- per superficie dell’area scoperta di pertinenza esclusiva si intende lo spazio antistante i prospetti nord ed est del fabbricato (ossia l’area scoperta della particella 424, di pertinenza del subalterno 4 in esame), la cui superficie complessiva è pari a circa 1940,00 mq (misurata in via approssimativa dalla mappa catastale e dalla foto aerea del lotto), ed i due lotti di terreno di pertinenza (ossia le particelle 564 e 590), la cui superficie complessiva, in funzione dei dati ricavati dalle visure



catastali, è pari a 3.664,00 mq. La superficie complessiva dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato viene moltiplicata per l'indice mercantile 0,10.

Tenuto conto di quanto sopra descritto la **superficie commerciale dei beni** in questione è la seguente:
 $[1.510,00 \text{ mq} + 0,50 (170,00 \text{ mq}) + 0,10 (1.940,00 \text{ mq} + 3.664,00 \text{ mq})] = \mathbf{2.155,40 \text{ mq}}$.

Si precisa che la consistenza dei beni e quindi le relative superfici sopra descritte, sono state computate in riferimento alla pianta del progetto autorizzato ed alla pianta catastale, nonchè ai rilievi metrici eseguiti in loco relativamente alle difformità riscontrate (rispetto alla pianta catastale già in possesso della sottoscritta in occasione del sopralluogo eseguito). Per quanto riguarda le superfici delle aree esterne, le stesse sono state computate in riferimento al relativo estratto di mappa catastale (per la particella 424) ed ai dati desunti dalle rispettive visure catastali (per le particelle 564 e 590).

Facendo riferimento al suddetto valore della superficie commerciale ho proceduto all'applicazione del metodo della capitalizzazione diretta, ottenendo il seguente risultato:

$V = R / i = [(1,2 \text{ €/mq x mese}) \times 12 \text{ mesi} \times 2.155,40 \text{ mq}] / 5,71 \% = 543.568,47 \text{ €}$ ed in cifra tonda **543.600,00 €**.

Il valore di mercato dei beni è stimato pari a **543.600,00 €**.

Dal valore di mercato dei beni così determinato va effettuata la detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione, pari ad € 24.500,00.

Effettuando quindi la detrazione delle somma complessiva delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato dei beni, si ottiene:

543.600,00 € - 24.500,00 € = 519.100,00 € (valore stimato per i beni in esame, al netto delle decurtazioni).

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:



- il valore stimato per il bene oggetto della procedura esecutiva, considerate le detrazioni descritte nei precedenti paragrafi, è pari a **519.100,00 €**,
- gli aspetti relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica, catastale e dell'agibilità dei beni sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Siracusa, 07/03/2022

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra

