TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Angelina STELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesca Palummo

CF:PLMFNC75A50D969J
con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) via Sandro Pertini 65
telefono: 0984653030
email: ing.francesca75@gmail.com
PEC: francesca.palummo.75@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CROSIA Viale degli Aranci 64, frazione località Pantano, della superficie commerciale di **78,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni sito nel Comune di Crosia (CS), località Pantano. Ubicato al piano terra, int. 5 della scala F composto da due vani letto, un vano pranzo —soggiorno con angolo cucina, un bagno e piccolo ripostiglio + disimpegno; confina: da due lati con spazio di isolamento, dal terzo con le scale e quarto con altro appartamento. In Catasto è identificato nel Registro fabbricati del Comune di Crosia al Foglio di Mappa n. 2 particella n. 38 sub n. 39 - zona cens. 2. Categoria A/3 (abitazione economica), Classe 2- consistenza 5 vani-rendita euro 227.24.

La superficie calpestabile è pari a circa 62,55 m2 , suddivisa nei vari ambienti secondo la seguente tabella:

- pranzo-soggiorno-cucina: 30,95 m2
- Camera 1: 11,40 m2
- Camera 2: 11,65 m2
- Bagno: 3,85 m2
- ripostiglio: 1,95 m2
- disimpegno: 2,75 m2

Tutte le dimensioni suriportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell’immobile nel corso del sopralluogo. La superficie lorda risulta essere pari a circa 78,25 m2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 5, scala F, ha un'altezza interna di 3 m.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 38 sub. 39 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale degli Aranci n. 64 , piano: terra, interno 5 , scala "F"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**78,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.625,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.625,00**
Data di conclusione della relazione:	**11/11/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. La perizia di stima è stata redatta per l'intero immobile sito nel comune di Coria (Cs), definito catastalemte al foglio di mappa n. 2, particella n. 38, sub n. 39 in considerazione alla riunione dei procedimenti n. 92/2025 e n. 76/2026 per " concessione oggettiva e soggettiva risultando pignorati i medesimi compedi immobiliari" come da provveidmento giuduziale del 01/07/2026.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/07/2025 a firma di UNEP-Tribunale di castrovillari , trascritta il 11/07/2025 a Cosenza ai nn. 21686/17615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INGIUNZIONE Dl PAGAMENTO PER CONTRIBUTI CONDOMINIALI.
La formalità è riferita solamente a al 50% dell'immobile di proprietà del sig. [redacted]
Titoli esecutivi che hanno condotto al pignoramento Decreto ingiuntivo n. 06/2022 emesso dal Giudice di Pace di Rossano il 16/01/2022 dichiarato prowisoriamente esecutivo e munito di formula esecutiva in data 31/01/2022 notificato unitamente all'atto di precetto al debitore il 12/02/2022; decreto ingiuntivo n. 176/2009 emesso dal Giudice di pace di Rossano il 31/08/2009 e notificato il 21/09/2009; decreto ingiuntivo n. 259/2007 emesso dal Giudice di Pace di Rossano il 20712/2007 e notificato in data 24/01/2008; decreto ingiuntivo. 104/2017 emesso dal Giudice di Pace di Rossano il

13/04/2017; decreto ingiuntivo n. 283/2009 emesso dal Giudice di pace di Rossano il 18/12/2009 e notificato in data 02/02/2010; - l'atto di precetto notificato a [redacted] (debitore esecutati), il 12/02/2022 a pagare la somma di euro 4.321,94; - - l'atto di precetto notificato a [redacted] (debitore esecutati) il 23/02/2022; - l'atto di precetto rinnovato notificato a [redacted] (debitore esecutato) il 20/03/2025 di cui all 'atto di pignoramento che precede, visto l'art. 555 C.P.C

pignoramento, trascritta il 18/05/2026 a l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Conservatoria RR.II.) di Cosenza , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INGIUNZIONE Dl PAGAMENTO PER CONTRIBUTI CONDOMINIALI.
La formalità è riferita solamente a al 50% dell'immobile di proprietà dei [redacted]
Estensione del pignoramento a favore di Condominio Villaggio Afrodite contro [redacted] trascritto a Cosenza in data 11/07/2025 ai nn 21686/17615

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/07/1986 a firma di PISANO PIETRO ai nn. 28917/12144 di repertorio, registrato il 24/07/1986 a ROSSANO ai nn. 1192, trascritto il 26/07/1986 a Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai nn. 13764/134028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/07/1986 a firma di PISANO PIETRO ai nn. 28917/12144 di repertorio, registrato il 24/07/1986 a ROSSANO ai nn. 1192, trascritto il 26/07/1986 a Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai nn. 13764/134028

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 **N. 786**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , presentata il 08/07/1986 con il n. 5337 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del titolo di realizzazione (normativa di riferimento: legge n. 47 28 febbraio 1985, sanatoria degli abusi edilizi)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra catastalmente risulta una finestra, ma allo stato di fatto è presente un balcone
Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione della muratura e sostituzione dell'infisso da balcone a finestra
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, muratura, infisso: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni considerando la presentazione della pratica edilizia necessaria





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata integrazione della pratica di condono edilizio

legge n. 47 del 1985
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri per la regolarizzazione dell'abuso edilizio sono riportati negli allegati relativi alla richiesta di integrazione prodotta dall'ufficio urbanistica del comune di Crosia, protocollo n. 8265 del 31/03/2022



COMUNE di CROSIA

integrazione pratica di condono_documenti



integrazione pratica di condono_documenti



COMUNE di CROSIA

integrazione pratica di condono_oneri

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROSIA VIALE DEGLI ARANCI 64, FRAZIONE LOCALITÀ PANTANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROSIA Viale degli Aranci 64, frazione località Pantano, della superficie commerciale di **78,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni sito nel Comune di Crosia (CS), località Pantano. Ubicato al piano terra, int. 5 della scala F composto da due vani letto, un vano pranzo —soggiorno con angolo cucina, un bagno e piccolo ripostiglio + disimpegno; confina: da due lati con spazio di isolamento, dal terzo con le scale e quarto con altro appartamento. In Catasto è identificato nel Registro fabbricati del Comune di Crosia al Foglio di Mappa n. 2 particella n. 38 sub n. 39 - zona cens. 2. Categoria A/3 (abitazione economica), Classe 2-consistenza 5 vani-rendita euro 227.24.

La superficie calpestabile è pari a circa 62,55 m2 , suddivisa nei vari ambienti secondo la seguente tabella:

- pranzo-soggiorno-cucina: 30,95 m2
- Camera 1: 11,40 m2
- Camera 2: 11,65 m2
- Bagno: 3,85 m2
- ripostiglio: 1,95 m2
- disimpegno: 2,75 m2

Tutte le dimensioni suriportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell'immobile nel corso del sopralluogo. La superficie lorda risulta essere pari a circa 78,25 m2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 5, scala F, ha un'altezza interna di 3 m.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 38 sub. 39 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale degli Aranci n. 64 , piano: terra, interno 5 , scala "F"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Complesso residenziale Afrodite



Complesso residenziale Afrodite



Portone di ingresso scala "F", porta di ingresso appartamento interno 5, area limitrofa



Area limitrofa anteriormente e posteriormente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano e Cariati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le

seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Crosia, Corigliano-Rossano, Bandiera blu per la balneazione.



Foto satellitare area di interesse



Foto satellitare condominio Afrodite

SERVIZI

spazi verde	nella media
verde attrezzato	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	buono
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

pranzo-soggiorno-cucina: L'appartamento dispone di una zona giorno con cucina a vista delimitata da un muretto/passavanti. Sono presenti rivestimenti in piastrelle e accesso agli altri ambienti tramite un passaggio ad arco.

Camere da Letto : Le stanze presentano pavimenti in cotto/gres e infissi in legno con persiane. Una delle stanze ha accesso diretto a una porta-finestra/balcone sul retro dell'edificio

Bagno: Rivestito con piastrelle chiare, è dotato di lavabo a colonna blu, piatto doccia con tenda e scaldabagno elettrico a muro.

Ripostiglio / Dispensa: È presente una nicchia/stanzino adibita a ripostiglio con scaffalature in muratura o legno.

L'appartamento versa in un evidente stato di degrado e abbandono, richiedendo interventi di ristrutturazione profondi e generalizzati. Ecco i principali elementi che definiscono le attuali condizioni critiche:

Pareti e Soffitti: Tutte le superfici murarie appaiono sporche, segnate dal tempo e presentano muffe diffuse, in particolare negli angoli e vicino agli infissi, indice di problemi di umidità e infiltrazioni.

La pittura è scrostata e ammalorata quasi ovunque.

Pavimenti: La pavimentazione, sia quella in gres/cotto nelle stanze principali che quella piastrellata nel bagno, è estremamente sporca e consumata. Le fughe sono annerite e in alcuni punti le mattonelle appaiono danneggiate o mancanti.

Impianti e Sanitari: Il bagno è la zona più critica. I sanitari (wc e lavabo) sono sporchi e incrostati. Il piatto doccia è gravemente ammalorato, con ruggine e sporcizia accumulate, e manca la rubinetteria e la cabina. Lo scaldabagno elettrico è vecchio e di dubbia funzionalità. Le tubature a vista appaiono ossidate e inaffidabili. Le prese elettriche sono obsolete e in cattivo stato, l'intero impianto elettrico è palesemente a rischio e non a norma.

Infissi: Le finestre e la porta-finestra sono vecchie, in legno non trattato o con vernice scrostata, prive di guarnizioni adeguate e offrono scarso isolamento. Le persiane sono sporche e danneggiate.

Porte e Strutture: Le porte interne sono in legno tamburato economico, sporche e in cattivo stato. Ci sono tracce di mobili abbandonati e rifiuti vari in tutti gli ambienti.

In sintesi, l'immobile non è abitabile nello stato attuale e necessita di un rifacimento completo degli impianti, del ripristino delle superfici murarie, della sostituzione di tutti gli infissi e dei sanitari.



Camera1, camera2 e ripostiglio



Bagno con impianto riscaldamento acqua sanitaria



Ingersso-soggiorno + angolo cucina



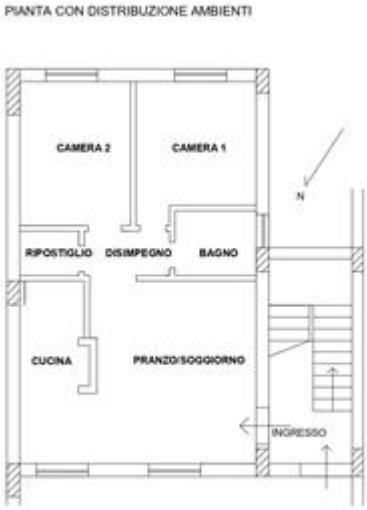
Disimpegno + particolari (pavimento e porta interna)

CONSISTENZA:

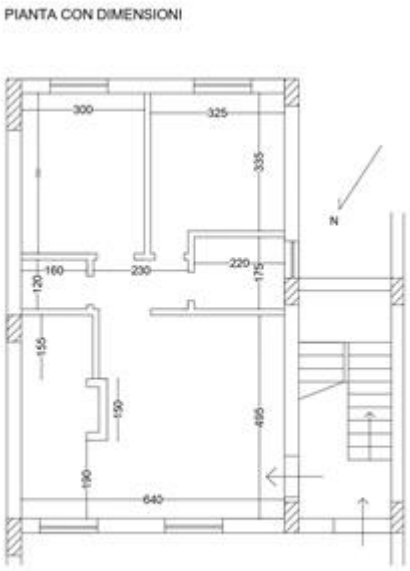
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

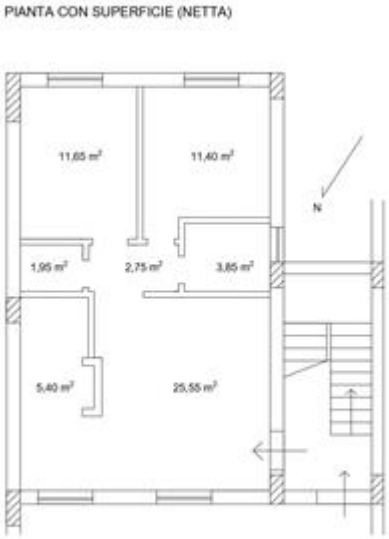
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al lordo della muratura	78,25	x	100 %	=	78,25
Totale:	**78,25**				**78,25**



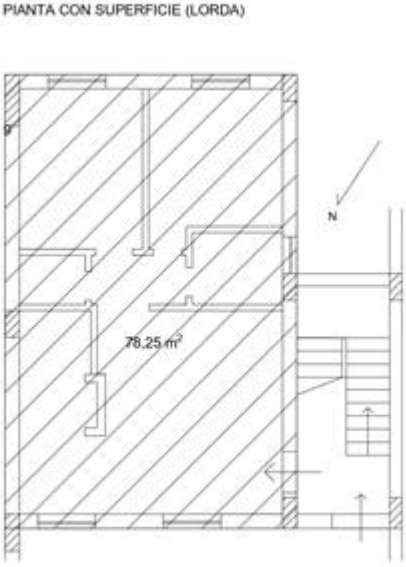
Planimetria appartamento con distribuzione ambienti



Planimetria appartamento con dimensioni



Planimetria appartamento con superficie netta



Planimetria appartamento con superficie lorda

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/07/2026

Fonte di informazione: REXER

Descrizione: appartamento ristrutturato, piano terra, 75 mq, sul mare – Mirto Crosia (Parco Afrodite), comune di CROSIA (CS)

Indirizzo: viale degli aranci

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2026

Fonte di informazione: REXER

Descrizione: Proponiamo in vendita , nella frazione di Mirto , comune di Crosia ,un grazioso appartamento di 70 mq situato al secondo e ultimo piano di una piccola palazzina di soli due piani, a pochi passi dal mare. La posizione è davvero privilegiata

Indirizzo: viale degli aranci

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di mercato nella zona di Mirto Crosia (CS) si è mantenuto nell'ordine di 500 €/m² – 570 €/m² per la tipologia residenziale standard. Per complessi residenziali vicini al mare o dotati di servizi dedicati (come il complesso Afrodite), le quotazioni posizionano gli immobili su una fascia medio-alta del mercato locale.Trattandosi di un edificio condominiale degli anni '80 (e non delle villette turistiche più recenti dei villaggi circostanti), l'immobile presenta caratteristiche strutturali ben definite: impianti dell'epoca, finiture originarie da sostituire integralmente e spese di gestione condominiale ordinarie.

Per un appartamento situato al piano terra, totalmente da ristrutturare, in un fabbricato del 1982 a Mirto Crosia, il valore di mercato attuale sconta sia l'età dello stabile sia lo stato manutentivo interno:

Stato dell'Immobile / Tipologia	**Valore al m² (2024 - 2026)**
Media Condominio Afrodite (Abitabile/Ristrutturato)	650 €/m² – 800 €/m²
Piano Terra DA RISTRUTTURARE (immobile in oggetto)	450 €/m² – 550 €/m²

Fattori chiave di stima per questo immobile

Obsolescenza degli impianti (1982): Un appartamento mai ristrutturato dal 1982 richiede il rifacimento totale dell'impianto idrico, elettrico, dei rivestimenti e dei serramenti. Questo incide per circa 400 €/m² – 500 €/m² sui costi di riqualificazione.

Infine, considerata l'assenza di un ingresso indipendente e la non presenza di un'area di pertinenza privata esterna , si conviene che il prezzo di vendita dell'immobile può essere fissato a 500,00 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,25	x	500,00	=	**39.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare, è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Tali valori vengono confrontati con quelli presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Nello specifico il parametro unitario può essere il metro quadro di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta più la superficie di eventuali balconi e porticati. Nel determinare tale valore commerciale, seguendo il criterio su descritto, si è eseguita un'indagine di mercato sulle compravendite di immobili simili a quelli da stimare Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: REXER, RIZZOCASE, L'IDEALISTA, osservatori del mercato immobiliare COMPRAVENDITE RELATIVE AD IMMOBILI NELLA MEDESIMA ZONA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di CROSIA (CS), agenzie: REXER, RIZZOCASE, L'IDEALISTA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare (OMI Agenzia delle entrate), ed inoltre: quotazioni immobiliari nel Comune di Crosia fornite dal Immobiliare.it e dall'Idealista

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto

A	appartamento	78,25	0,00	39.125,00	39.125,00
				39.125,00 €	**39.125,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.625,00**

data 11/11/2026

il tecnico incaricato
Francesca Palummo