

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

R.G.Es. 471/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

LOTTO UNICO



**Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Trapani Pescia, n.8 - scala B - piano 3° dx
censito in catasto al foglio 18 p.la 2184 sub. 28 - A/3 - 4 vani**



PERIZIA

Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 471/2021
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale
Perito stimatore: Arch. V. Coco
Creditore procedente: ----- - di seguito denominato (A)

Creditori intervenuti: -----

Debitori eseguiti: ----- - di seguito denominata (B)
Comproprietari: Nessuno
Altri soggetti citati: Nessuno

SOMMARIO

<u>Premessa</u>	pag. 4
1. <u>Quesito n.1:</u> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 4
2. <u>Quesito n.2:</u> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 8
3. <u>Quesito n.3:</u> procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 12
4. <u>Quesito n.4:</u> procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 12
5. <u>Quesito n.5:</u> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 12
6. <u>Quesito n.6:</u> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 13
7. <u>Quesito n.7:</u> indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 14
8. <u>Quesito n.8:</u> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 14
9. <u>Quesito n.9:</u> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 14
10. <u>Quesito n.10:</u> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 15



11. <u>Quesito n.11</u>: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 15
12. <u>Quesito n.12</u>: procedere alla valutazione dei beni	pag. 15
12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 15
12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 16
12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 16
12.4 Valore medio di mercato (Vm)	pag. 17
12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 17
12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 18
13. <u>Quesito n.13</u>: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 18
13.1 Prezzo base d'asta	pag. 18
<u>Conclusioni</u>	pag. 19

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Elaborati grafici di rilievo;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale:
 - visura storica per immobile;
 - planimetria;
- Copia atto di compravendita del 11/09/2006 Notaio Oreste Morello Rep. N. 93929;
- Copia Concessione Edilizia n. 139 del 13/04/1989 e certificato di abitabilità del 24/09/1990 prot.6042;
- Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Indagine sui valori di mercato.

Premessa



La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.471/2021 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 28.09.2022, notificato via pec in data 03.10.2022.

In data 13.10.2022, a mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, la stessa accettava la nomina conferitale al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

La sottoscritta esaminava la documentazione agli atti e provvedeva al reperimento della documentazione catastale.

Unitamente alla custodia giudiziaria, in data 13.01.2023 ed in data 31.01.2023 si recava sui luoghi unitamente alla custodia giudiziaria, ma nessuno era presente per l'accesso. Veniva fissata la data del 08.02.2023 per un nuovo accesso, data in cui si effettuava un sopralluogo in occasione del quale si eseguivano i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo svolgimento del mandato.

La stessa provvedeva poi a richiedere copia dell'atto di provenienza dell'immobile presso l'Archivio Notarile di Palermo e ad effettuare presso il Comune di Palermo le ricerche ritenute utili a relazionare in merito alla regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile in oggetto. Gli atti relativi alla Concessione edilizia ed al Certificato di abitabilità venivano messi a disposizione dall'Amministrazione comunale per la presa visione in data 12.07.2023.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente relazione.

1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali dell'esecutato (B) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Trapani Pescia, n.8 - scala B - piano 3° dx, censito in catasto al foglio 18 p.lla 2184 sub. 28 - A/3 - 4 vani. Appartamento per civile abitazione sito al terzo ed ultimo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, in contesto residenziale, in zona periferica della città di Palermo.



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità agli esecutati in forza degli atti di provenienza trascritti.

L'atto di pignoramento immobiliare del 13.11.2021 Rep.n. 5876, promosso da (A) contro il debitore (B), trascritto a Palermo il 02.12.2021 ai nn. 59332/46376, riporta elencata la seguente unità immobiliare:

- appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palermo, Via Trapani Pesca n. 8, ubicato al piano terzo a destra salendo la scala B, interno 9, composto da 4 vani catastali, confinante con spazio di distacco da proprietà condominiale, con vano scala e con spazio sovrastante il corpo basso dell'edificio, censito la Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 18, particella 2184, sub. 28;

- che il pignoramento viene eseguito sui beni immobili sopra descritti con ogni accessione, pertinenza, dipendenza ed accessori, servitù e diritti condominiali compreso quant'altro possa competere ai proprietari in dipendenza ed in forza dei titoli di acquisto e di possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione e causale.

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risultano essere idonei all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, con l'indicazione dell'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento, e la planimetria catastale dello stesso:





Inquadramento generale – immobile sito in zona periferica nord della città di Palermo – *fonte Google*



Palermo – Via Trapani Pesca n.8 – scala B – accesso dalla Piazza Pallavicino – *fonte Google*



MODULARIO
P. - fig. rend. - 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

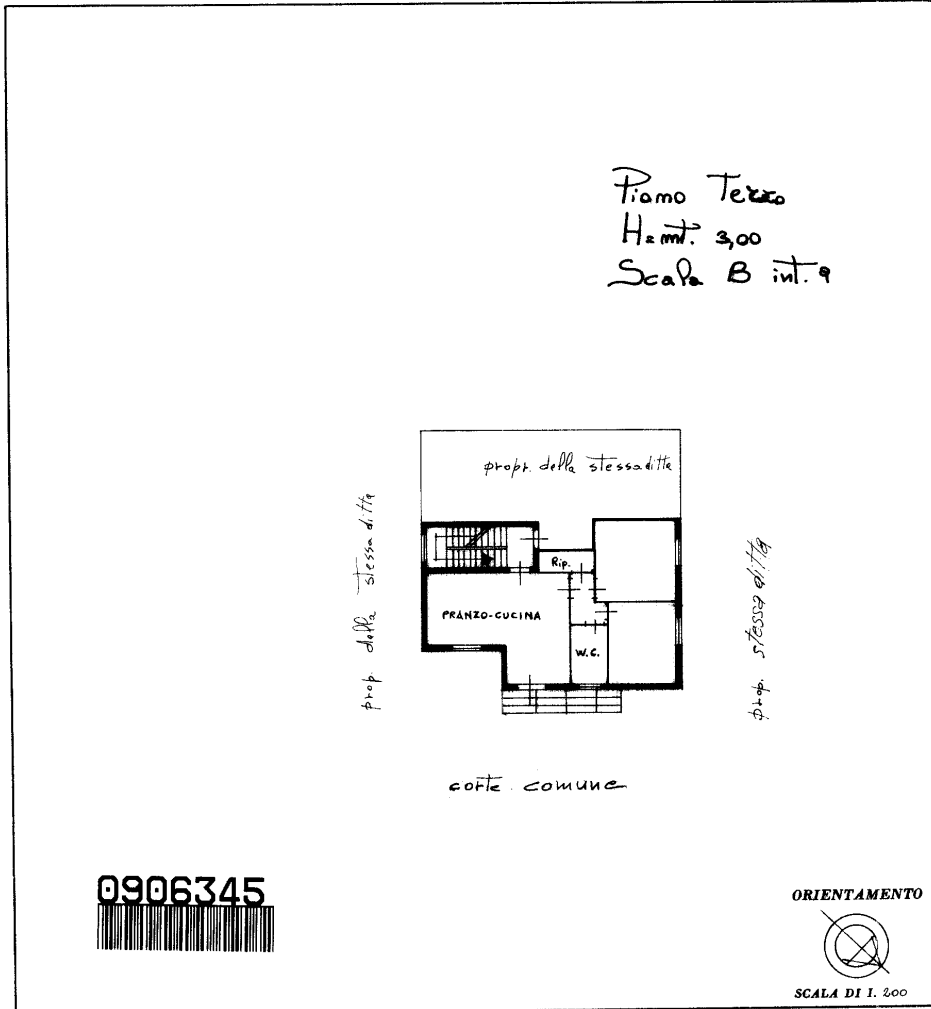
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Trapani Pescia cir. 8

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 18
n. 2184
sub. 28

Completata dal Geometa

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Palermo n. 1498

DATA 21/3/90

Firma: [Signature]



Formazione del lotto di vendita:

**Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Trapani Pescia, n.8 - scala B - piano 3° dx
censito in catasto al foglio 18 p.lla 2184 sub. 28 - A/3 - 4 vani**

2. Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al terzo piano, senza ascensore, salendo la scala B a destra, di un complesso per civile abitazione, a quattro elevazioni f.t, con ingresso dalla Trapani Pescia n.8, affaccio prevalente su area condominiale antistante.

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale ed è stato concesso in locazione con contratto del 28.04.2015, registrato in data 07.05.2015 al n. 6070, serie T3.

Vi è possibilità di parcheggio non assegnato in area condominiale.

Al suo interno l'immobile è così suddiviso: ingresso su soggiorno/cucina, con annesso balcone su prospetto principale, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, wc bagno.

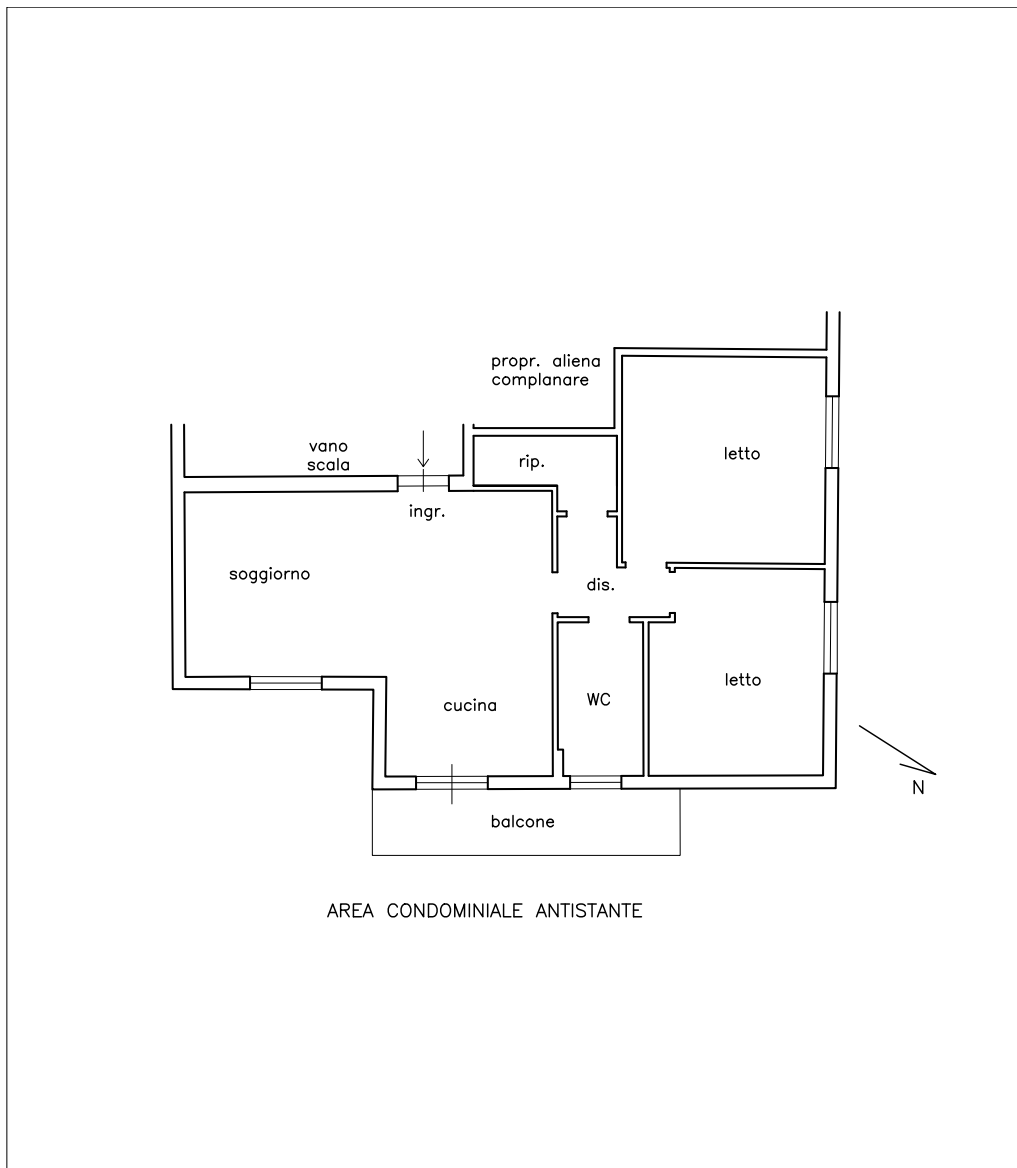
L'immobile internamente si presenta in buono stato di manutenzione; gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato colore noce scuro; la pavimentazione è in gres; il wc è rivestito a pavimento e a pareti in piastrelle di ceramica di discreta qualità; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc; gli impianti sono a norma di legge.

L'immobile confina a nord e a sud con area libera di altra proprietà, ad est con area condominiale antistante il fabbricato, con accesso dalla Via Trapani Pescia n. civ. 8, ad ovest con vano scala ed altra proprietà complanare.

In generale l'edificio versa in discreto stato di manutenzione.

Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.





Immobile sito a Palermo nella Via Trapani Pescia, n.8 - scala B - piano 3°
 dx censito in catasto al foglio 18 p.lla 2184 sub. 28 - A/3 - 4 vani

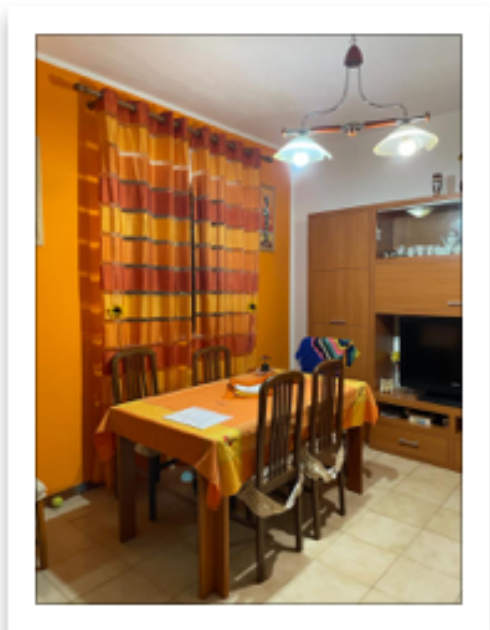
PLANIMETRIA DI RILIEVO - scala 1:100

(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici)



Di seguito estratto della relazione fotografica – sopralluogo del 08.02.2023

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica)



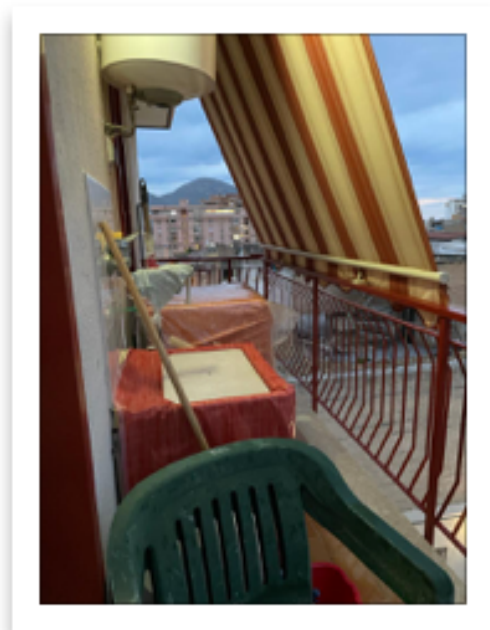
5



6



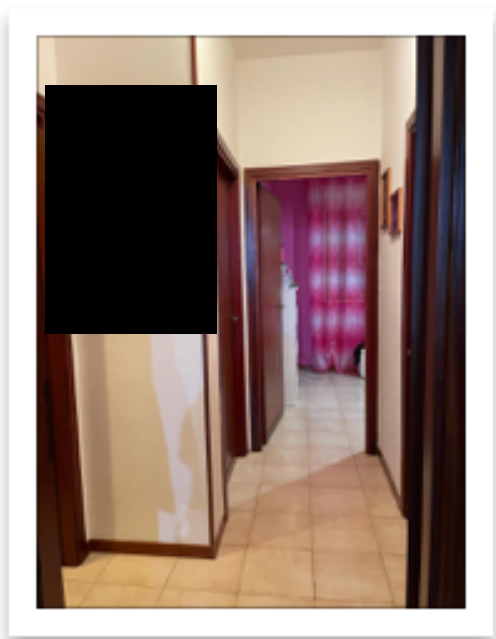
7



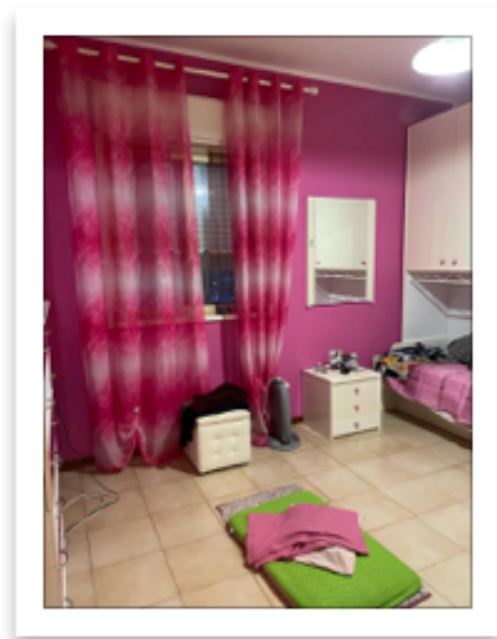
8

Foto 5: interni - soggiorno; Foto 6/7: interni - cucina; Foto 8: esterni - balcone prospetto est annesso alla cucina;

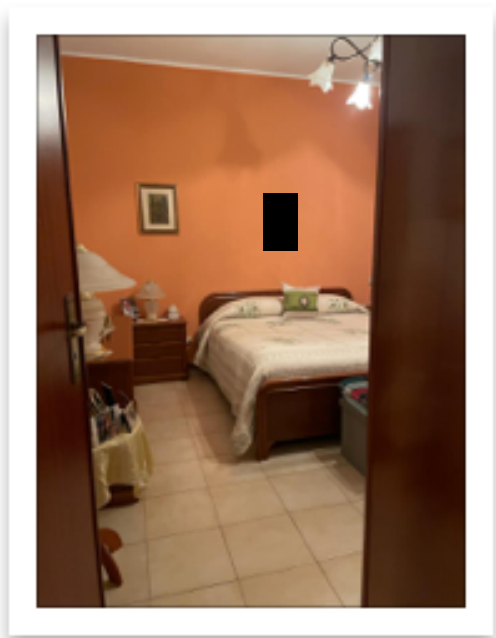




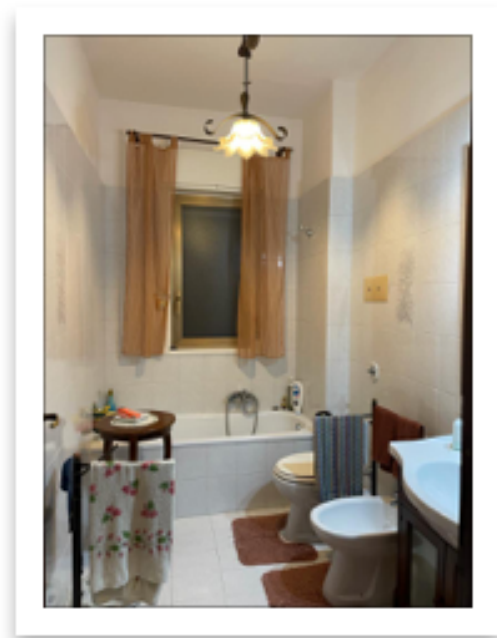
9



10



11



12

Foto 9: interni - disimpegno; Foto 10: interni - cameretta; Foto 11: interni - camera da letto; Foto 12: interni - wc bagno.



3. Quesito n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Quanto sopra descritto è censito in Catasto fabbricati al foglio 88 p.lla 2184 sub.28, zona cens.4, cat. A/3, classe 9, vani 4, sup. catastale 86 mq, escluse aree scoperte 84 mq, rendita euro 320,20 - Via Trapani Pescia n.8, piano 3°, int. 9, scala B.

In catasto l'immobile risulta intestato a (B) per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

4. Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO
Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Trapani Pescia, n.8 - scala B - piano 3° dx censito in catasto al foglio 18 p.lla 2184 sub. 28 - A/3 - 4 vani Destinazione d'uso residenziale. Fa parte di un edificio a quattro elevazioni f.t.
L'elaborato planimetrico catastale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, a meno di alcune irrilevanti discrepanze relative alla distribuzione interna della zona notte. L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n.139 del 13.04.1989 e per lo stesso è stato rilasciato certificato di agibilità n.6042 del 24.09.1990. Allo stesso non sono successivamente state apportate modifiche per le quali sarebbero stati necessari ulteriori atti autorizzativi. I costi relativi alla certificazione di conformità energetica ed alle quote condominiali da saldare alla data del 30.06.2023 sono state già detratte dal valore di stima. PREZZO BASE € 110.500,00 (euro centodiecimilacinquecento/00)

5. Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In data 11.09.2006 per atto in Oreste Morello Rep.n. 93929, registrato a Palermo il 18.09.2006 al n.5256/serie 1T e trascritto a Palermo il 19.06.2006 ai nn.57915/32039, (B) diveniva proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 14.01.2022; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.



6. Quesito n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n.139 del 13.04.1989 e per lo stesso è stato rilasciato certificato di agibilità n.6042 del 24.09.1990.

Allo stesso non sono successivamente state apportate modifiche per le quali sarebbero stati necessari ulteriori atti autorizzativi.

E' stata accertata presso gli uffici competenti la rispondenza degli allegati progettuali alla concessione edilizia a quanto riscontrato in occasione dei rilievi eseguiti sui luoghi.

L'elaborato planimetrico catastale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, a meno di alcune irrilevanti discrepanze relative alla distribuzione interna della zona notte.

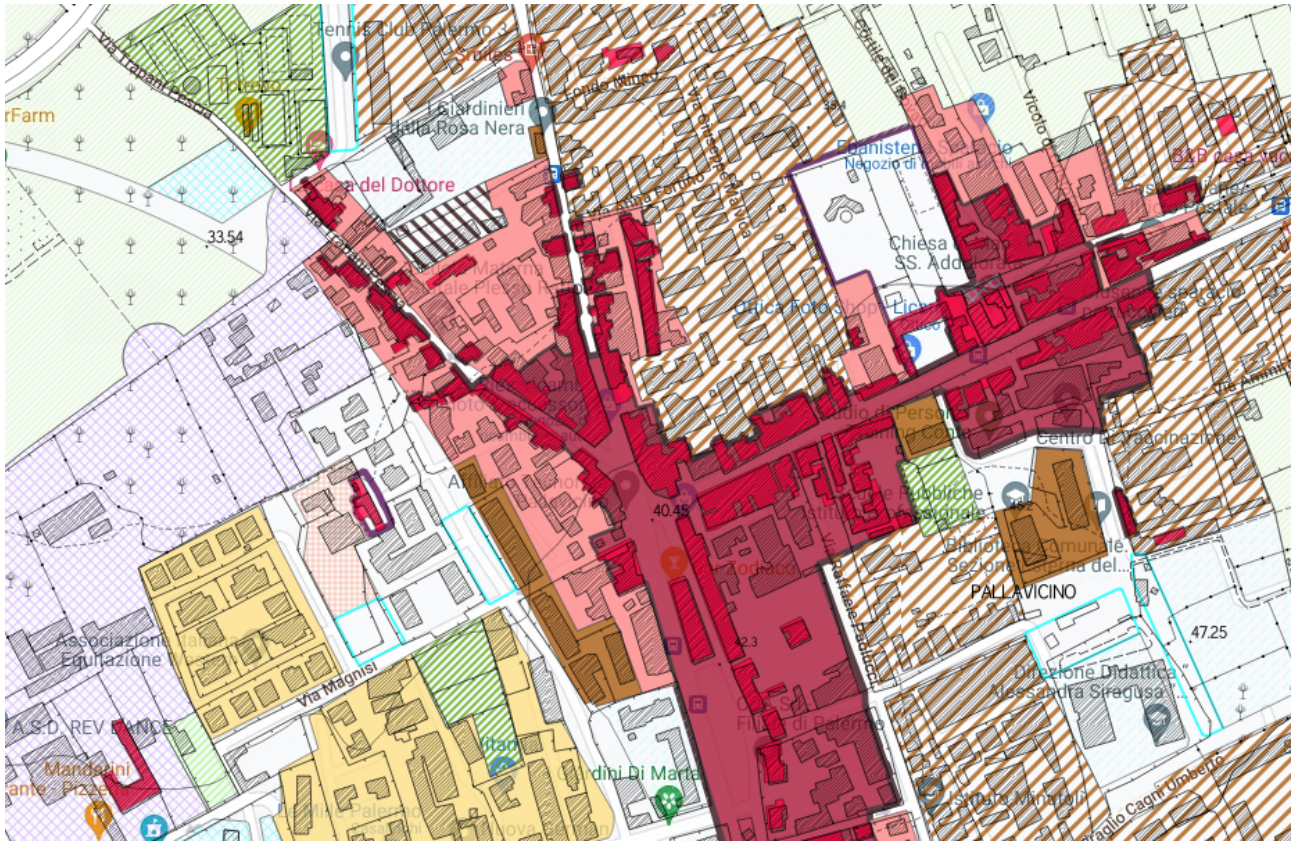
Ai fini della vendita l'immobile dovrà essere dotato di certificazione di conformità energetica, i cui costi saranno indicati al successivo punto 12.5.

Sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in "*zona B0b – Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate*", così normate:

Art. 6 Zone B

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:
 - a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;
 - c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.
 - e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata
 - f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.
2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.





Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004

Zonizzazione: B0b

Descrizione: Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate

Stralcio PRG

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica).

7. Quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo (08.02.2023) l'immobile è occupato dai conduttori.

8. Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Come desunto dalla documentazione urbanistica l'area ricade all'interno della zona "B0b" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo e relativo regime vincolistico.

9. Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



10. Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

11. Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni pignorati ricadono all'interno di un edificio in cui vi è condominio costituito. Le spese di gestione ordinaria sono standard. Vi sono delle quote insolute in merito alla tabella proprietari, che verranno indicate al successivo punto 12.5 e detratte dal valore di stima.

12. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuare il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.



Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in un'area periferica del Comune di Palermo, nella borgata di Pallavicino, a destinazione prevalente residenziale. Sono presenti anche svariate attività commerciali ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 83,40; la superficie del balcone è pari a mq 7,60.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/4 per le superfici dei balconi, la superficie commerciale sarà infine pari a mq 85,30.



12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.370,00 (milletrecentosettanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 1.370,00 \times \text{mq } 85,30) = \\ &= \text{in ct. } \mathbf{\text{€ } 116.860,00} \\ &\quad \mathbf{(\text{centosedicimilaottocentosessanta/00})} \end{aligned}$$

12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C1):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 400,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Quote condominiali insolute (C2):

Le quote insolute in merito alla tabella proprietari alla data del 30.06.2023 ammontano ad euro 141,42. Non vi sono spese già deliberate per lavori che andranno a carico di futuri acquirenti, a meno di istituzione fondo cassa deliberato pari ad euro 10,00 mensili.



12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 = \\ &= € 116.860,00 - 400,00 - 141,42 = \\ &= \text{in ct. } € 116.320,00 \\ &\text{(centosedicimilatrecentoventi/00)} \end{aligned}$$

13. Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nessuna

13.1 Prezzo base d'asta

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$\begin{aligned} &€ 116.320,00 \times 0,95 = \\ &€ 110.504,00 \end{aligned}$$

in ct. € 110.500,00

(euro centodiecimilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO



Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 20.07.2023

IL C.T.U.

