

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

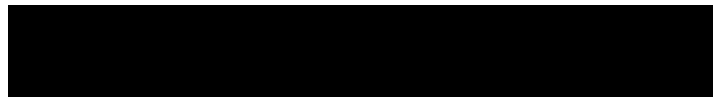
N. 16/2021 RG ES

promosso da

SIENA NPL 2018 SRL

rappresentata dall'avv. Giovanni MAZZITELLI

contro



RELAZIONE DI CTU **(INTEGRAZIONE)**

Giudice Es.: Dr. Giuseppe CARDONA

Udienza: 21.04.2022

Ardore, 04.04.2022

Il C.T.U.
(ing. Salvatore G. COSENTINO)

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 16/2021) promosso da SIENA NPL 2018 contro XXXXXXXXXX

RELAZIONEDI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(INTEGRAZIONE)

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.

Con Ordinanza n. 16/2021, pervenuta a mezzo PEC il 21.12.2021, io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, CTU nel Procedimento in epigrafe, venivo invitato dalla S.V. ad integrare la propria relazione di stima, relativamente ai punti sotto articolati:

- a) allestire le planimetrie interne al fabbricato, oggetto di stima, di cui al F. n. 8, P.lla n. 117 del Comune di Ferruzzano (RC);
- b) chiarire i titoli in base ai quali l'esecutato sarebbe enfiteuta e non proprietario di alcuni dei terreni oggetto della relazione di stima;
- c) valutare se sia opportuno raggruppare due o più terreni in un unico lotto.

Al fine di dare riscontro ai suddetti chiarimenti, ritengo opportuno dover aggiornare la relazione di CTU con una nuova edizione, che integri e sostituisca quella precedentemente redatta e trasmessa telematicamente il 08.11.2021, sul portale REGINDE, nonchè depositata, in pari data, su supporto cartaceo, presso la Cancelleria Civile (Esecuzioni Immobiliari) del Tribunale di Locri (RC).

In via preliminare, faccio presente di aver potuto ottemperare ad eseguire i rilievi interni al fabbricato in perizia (punto a), in quanto, dopo reiterate richieste e sollecitazioni sempre più pressanti, mi è stata fornita la disponibilità per l'accesso al fabbricato, da parte di un parente dell'esecutato, visto che quest'ultimo, da lunghi anni è residente in Roma e si trova impossibilitato a raggiungere personalmente il proprio fabbricato oggetto di stima.

In data 04.03.2022, mi sono portato nuovamente sul luogo di causa, e precisamente, in ..., Località "Saccuti", nel fabbricato in perizia, per effettuare le necessarie misurazioni interne, come si evince dal Verbale del 2° sopralluogo, redatto in pari data. Non mi soffermo sulle pessime condizioni igieniche e di degrado generalizzato in cui si trovano gli ambienti interni al

fabbricato. Le rappresentazioni fotografiche effettuate nel corso del predetto sopralluogo, allegata alla presente relazione, sebbene siano eloquenti, non danno, comunque, evidenza del reale prolungato stato di abbandono che traspare dalla presenza delle deiezioni dei topi e dei roditori, uniformemente distribuite su tutta la superficie degli ambienti.

Per quanto riguarda il chiarimento di cui al punto b), faccio presente che i titoli in base ai quali l'esecutato sarebbe enfiteuta e non proprietario di alcuni dei terreni oggetto della relazione di stima, sono afferenti alle sole visure catastali.

Per quel che concerne, infine, l'opportunità di raggruppare due o più terreni in un unico lotto (punto c), faccio presente di aver ottemperato a prevedere nella precedente edizione della propria CTU (v. Cap. 7 "Suddivisione in lotti degli immobili" – *Elenco Lotti*, Pag. 60), tale progetto di raggruppamento/suddivisione in lotti. La tabella allegata, infatti, recante il titolo "Elenco dei lotti", contempla n. 4 distinti lotti, ove vengono accorpati due o tre terreni, perseguendo il criterio in base al quale, ciascun lotto, avesse caratteristiche simili in termini di coltura, prossimità e fruizione, al fine di facilitarne la vendita.

Si procede, dunque, qui di seguito, alla stesura della presente relazione di CTU, sulla base dei quesiti formulati dal Giudice in sede di conferimento dell'incarico e tenendo conto delle integrazioni intervenute.

Con Provvedimento deliberativo della SV (Ordinanza R.G.Es. n.16/2021 del 19.05.2021), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in A [REDACTED] snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da "SIENA NPL" SRL contro il sig. [REDACTED] finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta.

In data 26.05.2021, presso la Cancelleria Civile, io sottoscritto CTU, innanzi al Cancelliere, ho prestato il giuramento di rito con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 404/21 del 26.05.2021) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nell'Ordinanza n.16/2021 del 19.05.2021, nonché della data di rinvio alla prossima Udienza del 16.12.2021.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza, o meno, con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e) *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- k) *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- l) *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel*

corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto;

m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Consultati i documenti presenti nel portale telematico *REGINDE* del PST Giustizia, ho preso preliminari contatti con il Comune di ... (RC) inviando una formale richiesta di documentazione che ho trasmesso, via PEC, il 27.07.2021 (v. istanza allegata), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione autorizzativa relativa al fabbricato in perizia, la sua destinazione, le persone che ne detengono la proprietà ed il possesso, nonché ogni altro dato ritenuto utile per il prosieguo del mandato ricevuto.

Dalla consultazione degli atti di causa e da contatti intrapresi con lo Studio legale di parte attrice, intestato all'avv. Giovanni Mazzitelli, ho potuto constatare che la parte convenuta, sig. [REDACTED] da tempo è domiciliato in [REDACTED] e trovasi impossibilitato a presenziare alle attività connesse con le operazioni peritali.

Ho, inoltre, dato corso alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di RC, finalizzate a verificare i nuovi riferimenti catastali dell'immobile interessato, Successivamente ho effettuato formale richiesta alla stessa Agenzia del Territorio, intesa ad avere disponibilità della planimetria catastale del fabbricato di cui al F. n. 8, P.lla n. 117, con relativo elaborato planimetrico, come da allegata istanza del 20.09.2021.

A riscontro della predetta richiesta, ho potuto constatare che il fabbricato, in perizia, sebbene risulti censito in catasto, non presenta planimetrie interne nel relativo fascicolo depositato nell'archivio informatizzato catastale. Quest'ultima circostanza ricorre generalmente quando un fabbricato (di vecchia costruzione) veniva censito nella fase di primo impianto del catasto edilizio urbano, ovvero, quando le planimetrie erano considerate di ausilio esclusivamente per le attività di classamento degli immobili.

Quindi, in data 15.09.2021, mi sono portato nuovamente presso il Comune di ... per ritirare le visure catastali degli immobili oggetto di perizia, precedentemente richieste, nonché per avere ulteriori informazioni circa il debitore, sig. [REDACTED] e/o le persone che avessero titolo di godimento degli immobili oggetto di causa, al fine di poter effettuare un sopralluogo e avere cognizione delle caratteristiche e dei siti ove ricadono gli stessi immobili pignorati alla parte convenuta.

Nella stessa sede comunale ho attinto, così, alcune informazioni riguardanti la parte convenuta, sig. [REDACTED] e domiciliato in [REDACTED]

... [REDACTED] Quivi, ho potuto conferire con il sig. [REDACTED] che mi informava circa l'impossibilità del proprio congiunto di poter essere presente al sopralluogo, rendendosi personalmente disponibile ad accompagnarmi sui siti di causa per un esame visivo del fabbricato e dei terreni oggetto di causa, in considerazione del fatto che non vi era disponibilità delle chiavi per un rilievo interno.

Il sig. ... ha fatto, altresì, presente al sottoscritto CTU della volontà di alcuni congiunti di poter partecipare, quali fiduciari del proprio zio, direttamente interessati, alle future attività negoziali che potessero essere intraprese dall'Amministrazione della Giustizia, finalizzate alla acquisizione dei beni pignorati.

In quella stessa giornata, alla presenza del sig., ho potuto visionare gli immobili pignorati ricadenti nel Comune di ... (RC), e precisamente:

- Fabbricato sito in Via Luigi Settembrini n. 18, censito al NCEU con F. n. 8, P.lla n. 117 cat. A/3, 9 vani, Reddito € 357,90, Piano S1 e PT – Proprietà:, Usufrutto per 1/2:;
- Terreno in ... (RC) censito in Catasto Terreni con F. n. 8, P.lla n. 118 (Proprietà 1000/1000), P.lla n. 119 (Livellario), P.lla n. 120 (Livellario), P.lla n. 94 (Livellario) – Intestazione: (Diritto del Concedente) -, (Livellario);
- Terreno in ... (RC) censito in Catasto Terreni con F. n. 18, P.lla n. 1/AA (mq 28.403), P.lla n. 1/AB (mq 4.147), Intestazione: COMUNE DI ... (Diritto del concedente) – (Livellario).

Oltre agli immobili sopra articolati, ricadenti nel Comune di ..., sono compresi nel Verbale di Pignoramento Immobili, allegato ai fascicoli di causa, altri tre terreni ricadenti nel Comune di ... (RC), e precisamente:

- Terreno in ... (RC) censito in Catasto Terreni con F. n. 33, P.lla n. 1 (mq 2.920), Intestazione: (Proprietario 1:000/1.000);
- Terreno in ... (RC) censito in Catasto Terreni con F. n. 33, P.lla n. 2 (mq 2.030), Intestazione: (Proprietario 1:000/1.000);
- Terreno in ... (RC) censito in Catasto Terreni con F. n. 33, P.lla n. 4 (mq 4.580), Intestazione: (Proprietario 1:000/1.000).

Al fine di dare riscontro alla richiesta di integrazione della relazione di CTU, formulata dal Giudice con Ordinanza n. 16/2021 del 21.12.202, mi sono portato nuovamente sul luogo di causa in data 04.03.2022, e precisamente, in ..., Località ..., nel fabbricato in perizia, per effettuare le necessarie misurazioni interne, come si evince dal Verbale del 2° sopralluogo, redatto in pari data.

Con PEC del 20.03.2022, ho trasmesso alle Parti (*Siena NPL 2018 srl*) l'elaborato comprensivo con le integrazioni chieste con il Provvedimento del Giudice, quindi, non essendomi giunti osservazioni nei successivi 15 gg, ho provveduto a depositare la medesima documentazione nel fascicolo telematico.

Prima di dare corso alla redazione dell'elaborato peritale, occorre precisare che l'abitato di ... ha subito, nel corso degli ultimi secoli, cataclismi naturali di notevole portata. Si ricorda, particolarmente, il terremoto del 1907 che ha raso al suolo buona parte del territorio comunale e causato numerose vittime. Nei primi anni '50 si verificarono, inoltre, disastrose alluvioni, esondazioni e frane. Negli anni '70 si sono infine registrati numerosi eventi sismici con conseguenti danni al patrimonio edilizio. Fu disposto, pertanto, il trasferimento dell'abitato in luogo più sicuro con conseguente spopolamento dell'antico insediamento rurale.

Tali eventi avversi, unitamente a negative congiunture economiche ed occupazionali, hanno comportato un ulteriore progressivo abbandono dei territori collinari e molti abitanti si sono trasferiti verso i centri rivieraschi della locride. Lo spopolamento che ne derivò, valse a conferire all'antico abitato di ..., l'eloquente appellativo di "*paese fantasma*".

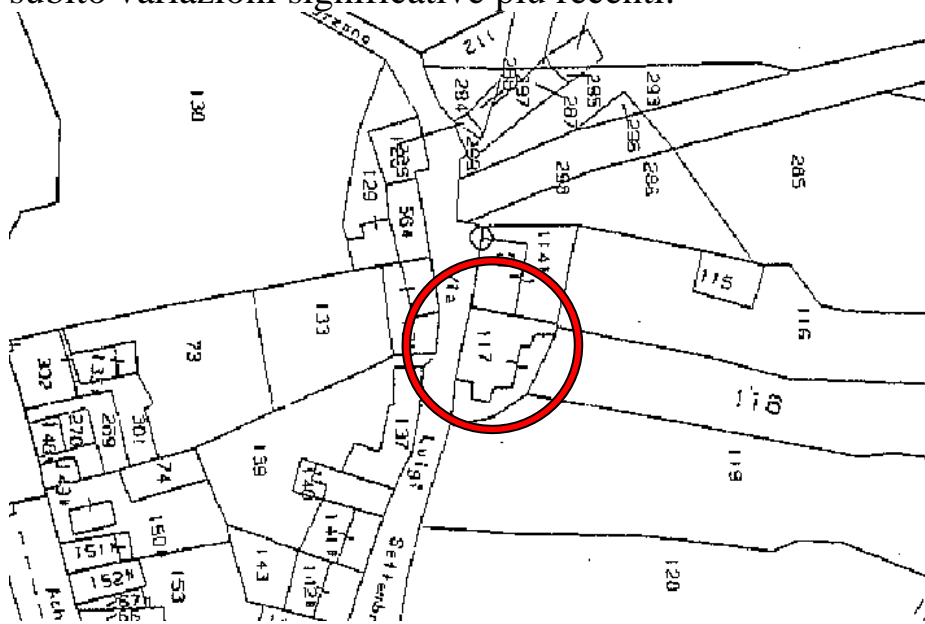
3. Dati autorizzativi e catastali

Alla luce delle risultanze di cui sopra, relative al fabbricato oggetto di causa, si è reso necessario ricostruire la storia grafica, sotto il profilo catastale, di detta unità immobiliare.

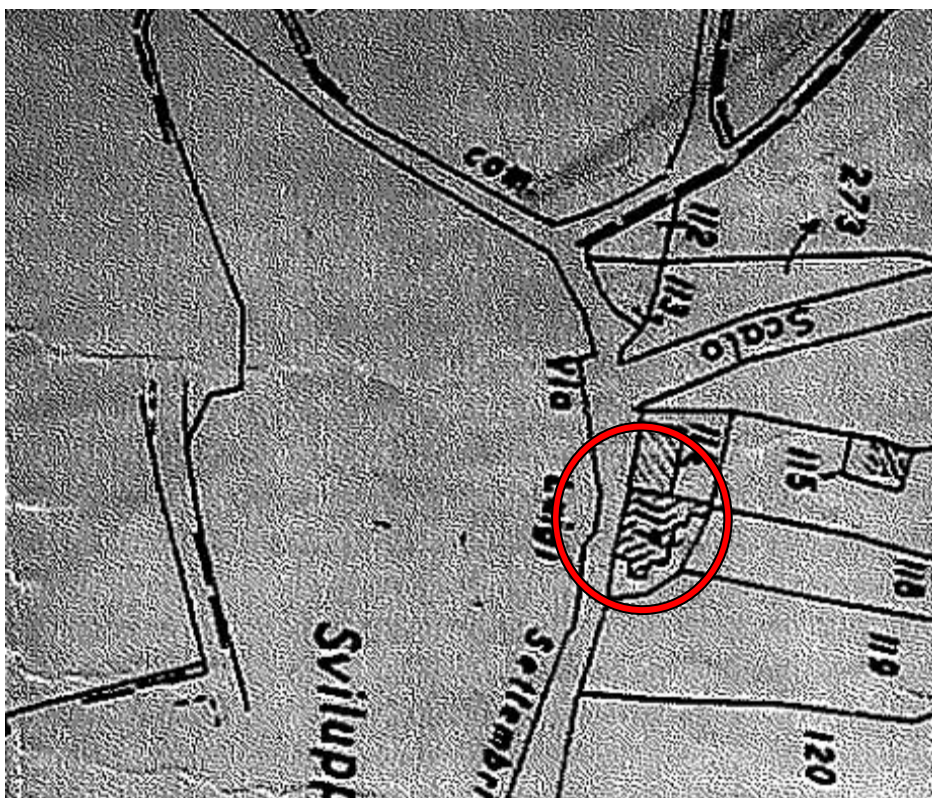
Ho, pertanto, verificato, attraverso la comparazione della mappa aggiornata con quella risalente all'impianto meccanografico pregresso (presumibilmente anni'60), che l'inserimento in mappa catastale del suddetto fabbricato risulta essere stato effettuato alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, come risulta dalla visura e dalla mappa catastale aggiornata, nonché alla data risalente all'impianto meccanografico pregresso, come si evince dalla mappa catastale "*storica*", di cui si riporta lo stralcio.

La risultanza di tale comparazione conferisce, per la fattispecie in esame, una valenza di carattere urbanistico ed edilizio.

Si riportano, qui di seguito, gli stralci cartografici catastali, relativi ai due differenti periodi temporali in cui è stato inserito in mappa il fabbricato in perizia e da cui può essere constatato, per lo stesso fabbricato, il medesimo ingombro planimetrico. Quest'ultima circostanza comprova che la planimetria catastale, riferita a stadi non più attuali della unità immobiliare, non ha subito variazioni significative più recenti.



Stralcio mappa catastale "aggiornata" – F. n. 8, Part.lla n. 117



Stralcio mappa catastale "storica"- F. n. 8, Part.lla n. 117

La suddetta verifica costituisce elemento probatorio capace di stabilire, con ragionevole precisione, l'epoca di realizzazione del manufatto.

L'indagine sopra riportata conferma, infatti, che il fabbricato in perizia è stato costruito prima del 1967, più precisamente prima del 1 settembre 1967, entrata in vigore della c. d. "Legge Ponte" (*Consiglio di Stato sentenza n. 23 del 2 gennaio 2018, in materia di licenza edilizia ante 1967*), pertanto, sussiste regolarità urbanistica dell'immobile costruito prima del 1 settembre 1967; inoltre, si evince che dall'epoca della sua costruzione non ha subito variazioni significative (ampliamenti e/o soppressioni), a meno di manufatti di carattere provvisorio, privi di valenza reddituale.

Da quanto riferito in Comune, a riscontro dell'istanza inoltrata dal sottoscritto CTU, in merito agli atti autorizzativi, rilasciati dal Comune di ..., per il fabbricato in perizia, non risultano depositati licenze e/o concessioni edilizie e/o autorizzazioni rilasciate, né vi è sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità.

4. Descrizione degli immobili

Con i dati raccolti, io sottoscritto CTU detti inizio alle operazioni peritali, alla data del 15.09.2021, effettuando la visita sui luoghi ove ricadono gli immobili oggetto di causa, e precisamente, nel Comune di ... (RC), località Saccuti, Via Luigi Settembrini, 18 (fabbricato di cui al F. n. 8, P.IIa n. 117) e località Saccuti (terreno di cui al F. n. 8, P.IIa n. 118, P.IIa n. 119, P.IIa n. 120 e P.IIa n. 94).

Fabbricato in Via Luigi Settembrini (F. n. 8, P.IIa n. 117)

Nel corso del sopralluogo, sulla scorta degli elementi in possesso, individuai l'immobile in perizia, per il quale è stato effettuato preliminarmente un attento esame visivo, nonché i necessari rilievi metrici e fotografici, supportati ed integrati con le immagini satellitari (Goole Maps) che si riportano qui di seguito.

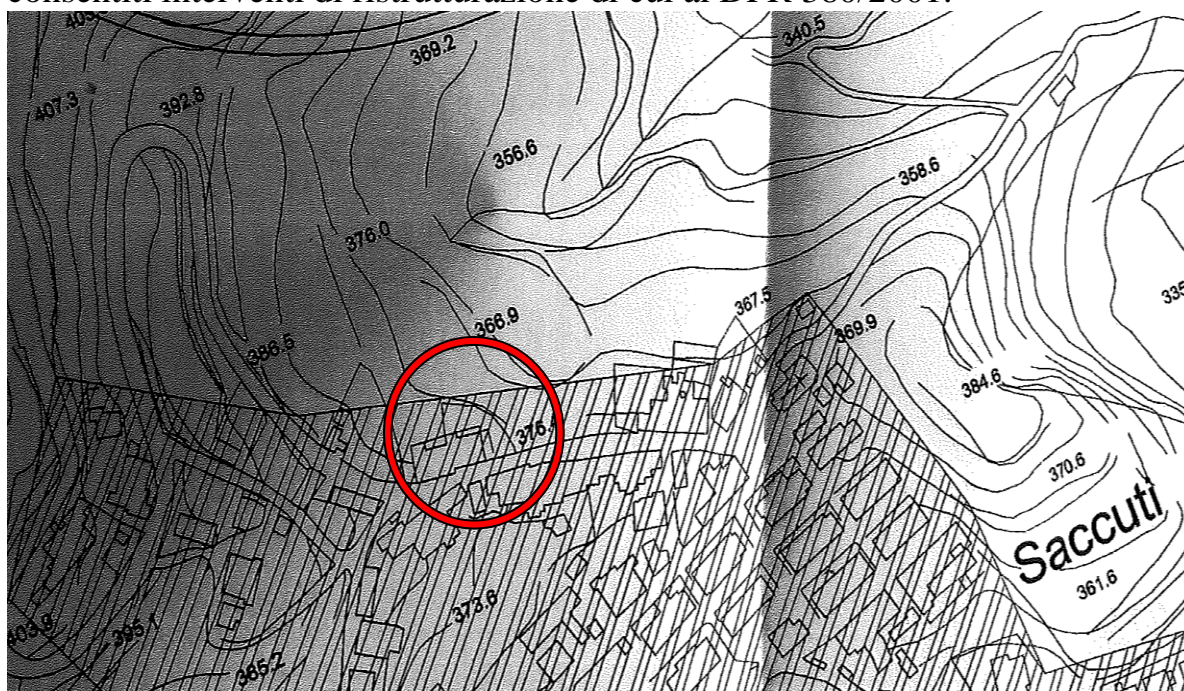


Stralcio aerofotografico satellitare – Google Maps – Fabbricato Cafari (F. n. 8, Part.IIa n. 117)

L'immobile in perizia consiste in un fabbricato, fronte strada, in m.o. a PT e PI°S, avente accesso diretto dalla Via Luigi Settembrini, mediante una ampia apertura carrabile che conduce, attraversando un terreno cortilizio, alla parte retro-laterale, ove ricadono gli ingressi del P I° S e del PT dell'edificio.

Più precisamente, il cortile, adiacente al fabbricato, grossolanamente pavimentato con un battuto di cemento, si presenta recintato con parapetto in muratura di mattoni forati, sul confine curvilineo con i terreni limitrofi, di cui alla P.IIa n. 118 e alla P.IIa n. 119, intestati al soggetto convenuto alla causa, sig. ...

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di Ferruzzano, come zona "centro storico", come si evince dallo stralcio di PRG riportato, e presenta le potenzialità edilizie tipiche di tale zona, ovvero, sono consentiti interventi di ristrutturazione di cui al DPR 380/2001.



Stralcio PRG Comune ... – Centro Storico - Fabbricato ... (F. n. 8, Part.lla n. 117)

Il fabbricato in m.o. è stato realizzato presumibilmente intorno agli anni '60 e si sviluppa su due livelli. Il PT, prospettante sul fronte strada (Via Luigi Settembrini) ed avente accesso da una rampa di scale laterale posta sul cortile adiacente, è adibito a civile abitazione e presenta una superficie commerciale di circa mq 143 ed una superficie non residenziale (loggia e balcone) di circa mq 41.

Al sottostante piano seminterrato (P I° S), che presenta una superficie commerciale di circa mq 81, si accede mediante una rampa di scale posta all'interno del fabbricato, come si evince dalla allegata planimetria. Inoltre, per accedere direttamente ai locali posti al P I° S ed al garage/box auto, posti nella parte retrostante rispetto alla strada comunale (Via Luigi Settembrini), occorre attraversare il cortile laterale. In adiacenza al predetto piano cantinato, trova ubicazione un locale di sgombero la cui copertura, realizzata con solaio latero-cementizio, costituisce il piano di calpestio di un ballatoio a loggia, recintato con parapetto in muratura di mattoni forati, che consente l'accesso all'abitazione posta a PT.

In fondo all'area cortilizia, e in adiacenza al piano cantinato, è stata realizzata una tettoia metallica di tipo provvisoria.

Il fabbricato è caratterizzato da uno stato generale di abbandono e di degrado, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Al PT, gli infissi esterni negli ultimi decenni hanno subito un modesto intervento di sostituzione e ripristino, e precisamente, il portoncino di ingresso al PT è in alluminio e le finestrate sono dotate di tapparelle avvolgibili.

Al PI° S, il portoncino di ingresso è in lamiera metallica e gli infissi esterni sono protetti da inferriate in ferro.

Si riportano, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 8, P.la n. 117, la planimetria catastale ove ricade l'immobile, nonché il relativo stralcio ingrandito della stessa particella.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2021 - Ora: 06:51.15 Fine
Visura n.: T11206 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

Dati della richiesta		Comune di FERRUZZANO (Codice: D557)										
Catasto Fabbricati		Provincia di REGGIO DI CALABRIA										
Unità immobiliare		Foglio: 8 Particella: 117										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	117				A/3	3	9 vani		Euro 357,90 L. 693,000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA LUIGI SETTEMBRINI n. 18 piano: S1-PT.										
Notifica				Partita		225		Mod.58				
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
1												
2												
DATI DERIVANTI DA												
Impianto meccanografico del 30/06/1987												

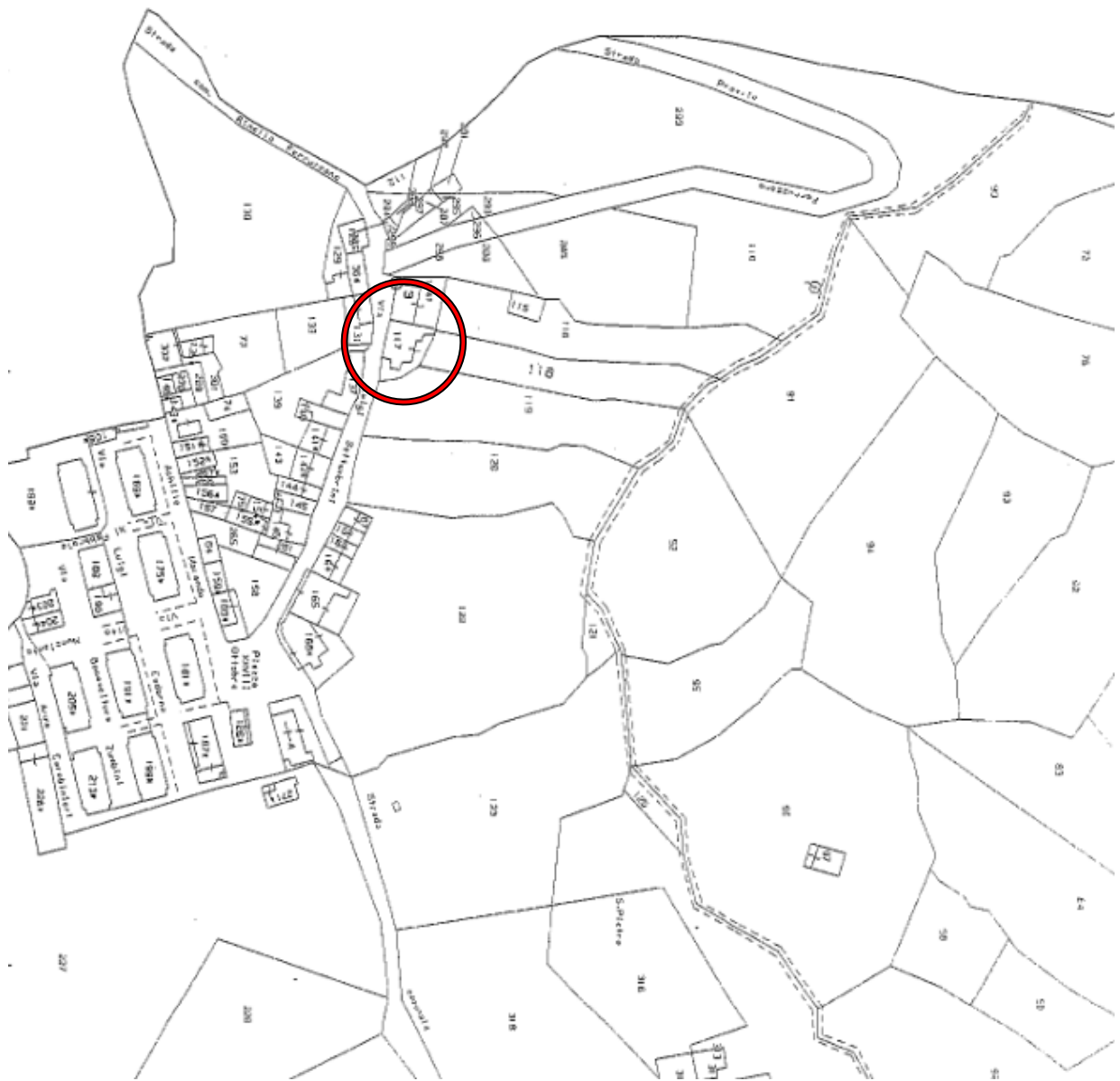
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D557 - Sezione - Foglio 8 - Particella 117

Unità immobiliari n. 1

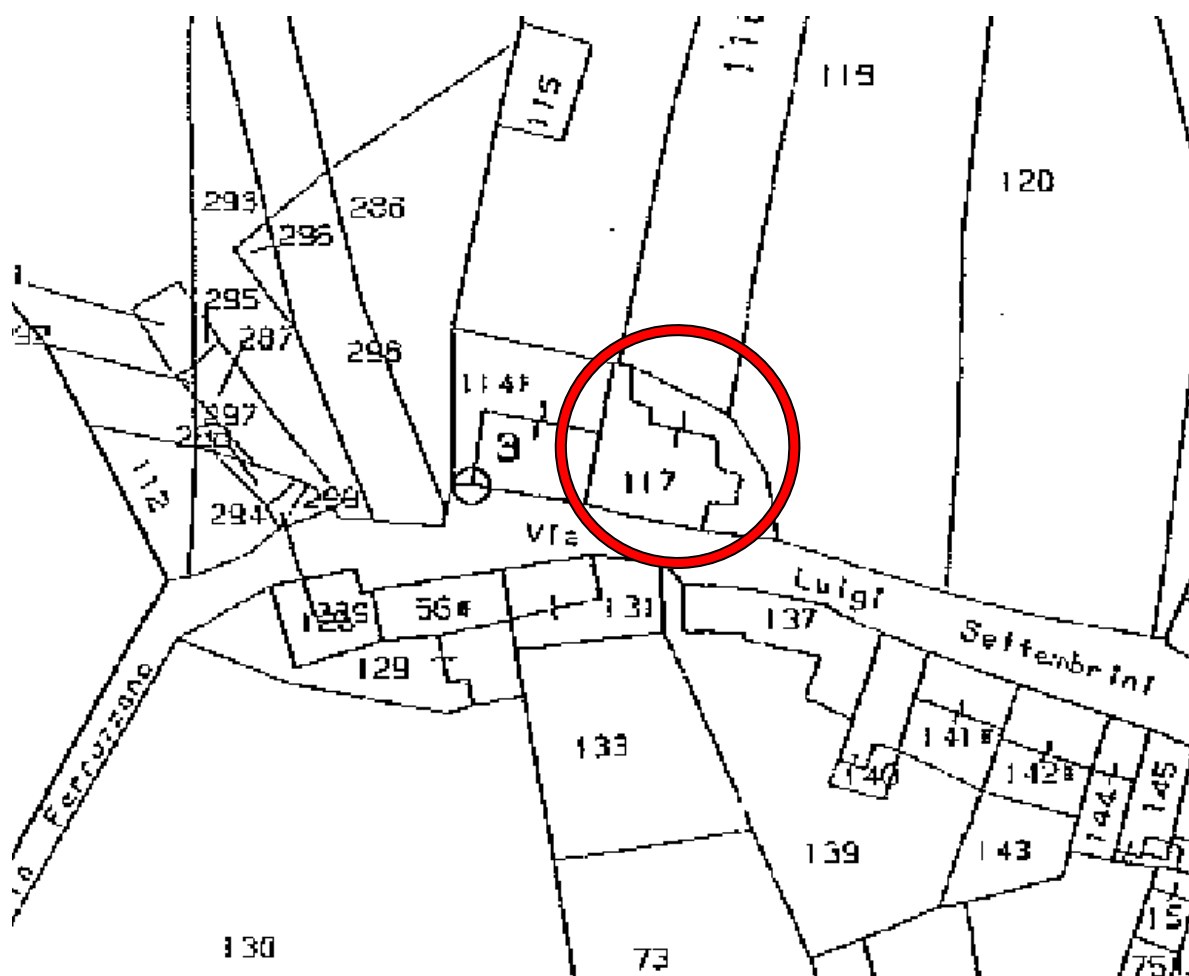
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al fabbricato in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 117)



Planimetria catastale relativa al fabbricato in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 117)



Stralcio planimetrico catastale ingrandito relativo al fabbricato in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 117)

Caratteristiche interne del Fabbricato

Essendo stato possibile un rilievo diretto all'interno del fabbricato, nel corso del 2° sopralluogo del 04.03.2022, sono state allestite le planimetrie relative al piano terra ed al piano primo sottostrada del fabbricato di cui alla UI censita al F. n. 8, P.lla n. 117.

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, è sviluppato su due livelli. Al PT si accede tramite una scalinata che dal cortile conduce ad un ballatoio a loggia, recintato con parapetto in muratura di mattoni forati, che consente l'accesso all'abitazione. Lo schema planimetrico di suddivisione degli interni è quello tipico delle case coloniali in muratura degli anni '60, ovvero, grande corridoio centrale e camere laterali. Al corridoio si accede tramite un ingresso principale, con tre gradini in marmo posizionati sulla parte centrale della loggia.

Alla fine del corridoio trova ubicazione un vano scale con due piccole rampe che conducono, rispettivamente, al lastrico solare ed al piano sottostrada, parzialmente edificato, come si evince dalle planimetrie appresso riportate.

La pavimentazione degli ambienti è in graniglia, gli infissi interni sono in legno, i rivestimenti del cucinino e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Gli ambienti sono arredati con mobili tipici degli anni '60. Lo stato generale dell'alloggio si presenta alquanto degradato e privo di qualsivoglia pregio architettonico.

Al PT, il fabbricato è costituito dei seguenti ambienti:

- Corridoio centrale
- Salone soggiorno
- Camera da pranzo (con balcone)
- Camera (con balcone)
- Camera da letto
- Bagno
- Cucinino
- Vano scale interno (accesso al lastrico solare e al P I° S)

Al P I°S, il fabbricato non occupa l'intera superficie planimetrica del soprastante PT, ma si sviluppa solo per la parte retrostante rispetto alla strada comunale, ovvero, per la parte che si affaccia verso il cortile.

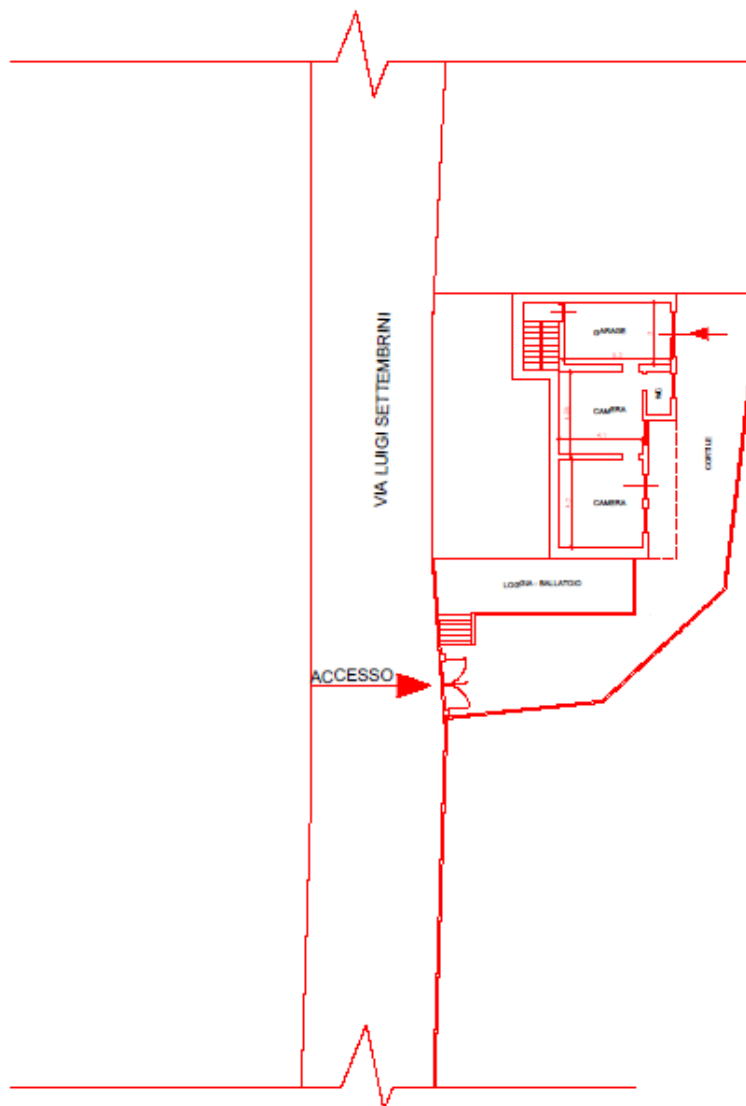
Il PT è costituito dei seguenti ambienti:

- Garage
- Camera
- Camera
- Locale WC.

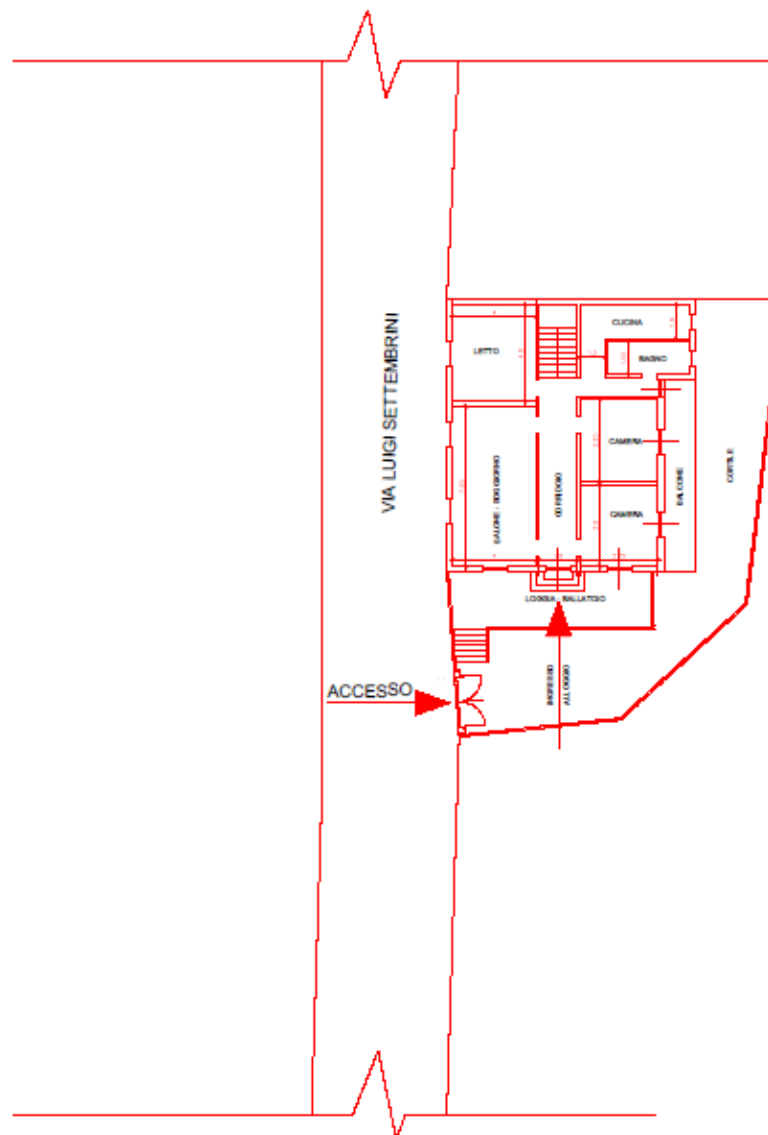
Per ogni altro dettaglio tecnico-dimensionale, si rimanda agli elaborati grafici planimetrici allegati alla presente CTU.

Planimetrie Fabbricato in Via Luigi Settembrini

FABBRICATO IN M.O. IN FERRUZZANO (RC)
LOCALITA' SACCUTI (F. n. 8, P.LLA n. 117)
PLANIMETRIA PIANO I° SOTTOSTRADA



FABBRICATO IN M.O. IN FERRUZZANO (RC)
LOCALITA' SACCUTI (F. n. 8, P.LLA n. 117)
PLANIMETRIA PIANO TERRA



Rappresentazione fotografica Fabbricato in Via Luigi Settembrini

Si riportano, qui di seguito, le rappresentazioni fotografiche relative al fabbricato di cui alla UI censita al F. n. 8, P.IIa n. 117.



Vista prospettica (da Via Luigi Settembrini) dell'edificio in perizia



Vista prospettica (da Via Luigi Settembrini) dell'edificio con annesso cortile in perizia



Vista prospettica (da Via Luigi Settembrini) dell'edificio in perizia



Vista prospettica (da Via Luigi Settembrini) dell'edificio in perizia - Particolare facciata



Vista prospettica da Via Luigi Settembrini del cortile di pertinenza dell'edificio in perizia



Vista prospettica retrostante dell'edificio in perizia (particolare scala accesso al PT)



Vista prospettica retrostante dell'edificio in perizia

5. Determinazione del valore di mercato degli immobili

Determinazione del valore di mercato del fabbricato

Per definire il valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento alle tabelle delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate al II° semestre 2020, relativamente agli immobili di tipologia residenziale siti nel Comune di ..., che si riportano qui di seguito.

I suddetti valori unitari devono essere correlati alle effettive condizioni dell'immobile interessato alla stima, mediante coefficienti correttivi che tengono conto della ubicazione/posizione, della vetustà, della destinazione, della esposizione, degli oneri per la manutenzione/sistemazione, del livello di ultimazione, etc., desunti dalla letteratura tecnica in materia di estimo civile.

Essendo questi ultimi valori, definiti per tipologia e per stato conservativo, si avrà cura di individuare il valore che più si adatta all'effettiva condizione degli immobili.

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: FERRUZZANO

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA V. EMANUELE III - VIA UMBERTO - VIA CARLO ALBERTO - VIA DANTE ALIGHIERI - PIAZZA M. BIANCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	640	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	570	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	295	425	L	1,4	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Attiva Windows
Passa a Impostazioni PC per attivare Windows.

Tabelle delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio

La consistenza della UI in perizia è stata determinata sulla base dei rilievi in situ, supportati da una ricognizione visiva esterna ed interna, nonché da un attento esame aerofotogrammetrico satellitare (Google Map).

Occorre precisare che, visto il particolare periodo di crisi economica, il mercato immobiliare della zona è pressochè nullo e, di conseguenza, il relativo valore di mercato è estremamente modesto.

La stima del valore di mercato del fabbricato, perseguita nella presente relazione di CTU, si riferisce alla superficie lorda (superficie commerciale).

Per le considerazioni sopra esposte, pur prendendo a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall' Agenzia del Territorio, che per la fattispecie in perizia sono così assunti:

- €/mq 400 per le abitazioni di tipo economico
- €/mq 295 per i locali seminterrati/box auto;

si procede con la stima del più probabile valore commerciale dell'immobile in perizia, assumendo, quale coefficiente correttivo il valore $c = 0.60$, in modo da ricondurre, quanto più possibile, la stima al valore medio unitario di mercato di immobili simili, formanti oggetto di compravendita in data recente, e precisamente:

- €/mq $400 \times 0,60 = \text{€}/\text{mq } 240.00$ per le abitazioni (compreso area cortilizia pertinenziale)
- €/mq $295 \times 0,60 = \text{€}/\text{mq } 177.00$ per i locali posti al P. I° sottostrada (vani/cantina/box auto).

Fabbricato in ... Via Luigi Settembrini

Immobilie 01 - UI per abitazione civile (F. n. 8, P.lla n. 117),

Superficie commerciale (al lordo dei muri) abitazione a PT (*) mq 143 x €/mq 240.00 = **€ 34.320,00.**

Superficie non residenziale (logge e balconi) a PT mq $41 \times 06 = \text{mq } 24,60$ x €/mq 240.00 = **€ 5.904,00.**

Superficie commerciale (vani/cantina/box auto) a P I° S (***) mq 81 x €/mq 177.00 = **€ 14.337,00.**

(*) il valore unitario (a mq) di mercato, per l'abitazione, si intende comprensivo dell'area cortilizia pertinenziale.

(***) il locale di sgombero e la tettoia, non sono stati considerati nel computo economico di cui sopra, per il carattere precario e provvisorio di detti manufatti, nonché per il loro pessimo stato di conservazione, pertanto, si ritiene trascurabile la loro valenza reddituale.

Valore complessivo di mercato Fabbricato (compreso area cortilizia pertinenziale) = € **54.561,00**.

Determinazione del valore di mercato dei terreni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si fa riferimento alle tabelle, sotto riportate, dei VAM (*Valori Agricoli Medi – Annualità 2019*), emanate dall’Agenzia del Territorio, relativamente alla provincia di RC, Regione agraria n. 9 (...), che per la fattispecie in perizia, sono:

- VAM €/Ha 9.900 (*seminativo arborato*)
- VAM €/Ha 30.000 (*vigneto*)
- VAM €/Ha 5.200 (*querceto*)
- VAM €/Ha 25.000 (*uliveto*)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n.38 del 31/01/2020
n.- del-

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINA LITORANEA Comuni di: AFRICO (P), ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SIDERNO				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINA LITORANEA Comuni di: BOVA, BOVA MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRIO, CONDOFURI, MONTEBELLO IONICO, MELITO DI PORTO SALVO, MOTTA SAN GIOVANNI, PALIZZI, ROGHUDI (P), SAN LORENZO, STAITI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	47000,00				55000,00			
BERGAMOTTETO	60000,00				70000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000,00				5350,00			
BOSCO MISTO	4000,00				3250,00			
FICODINDIETO	6900,00				6900,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO (KIWETO, ANONETO)					51800,00			
INCOLTO STERILE	1000,00				1000,00			
ORTO IRRIGUO	20500,00				34000,00			
PASCOLO	2700,00				2700,00			
PASCOLO ARBORATO	3900,00				3900,00			
QUERCETO	5200,00				5200,00			
SEMINATIVO	7400,00				6650,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9900,00				8850,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.38 del 31/01/2020

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINA LITORANEA Comuni di: AFRICO (P), ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SIDERNO				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINA LITORANEA Comuni di: BOVA, BOVA MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRIO, CONDOFURI, MONTEBELLO IONICO, MELITO DI PORTO SALVO, MOTTA SAN GIOVANNI, PALIZZI, ROGHUDI (P), SAN LORENZO, STAITI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	25000,00				25000,00			
VIGNETO	30000,00				30000,00			
VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	40850,00				40850,00			

Immobilabile 02 – Terreno in ... località Saccuti (F. n. 8, P.lla n. 118)Qualità *seminativo arborato*, Classe 1, Superficie mq 1.220

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona E "agricola", come si evince dallo stralcio di PRG riportato.

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 8, P.lla n. 119) = mq 1.220 x €/mq 0,99 = € 1.207,80.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 8, P.lla n. 118, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.03.36 Fine
Visura n.: T63626 Pag: 1

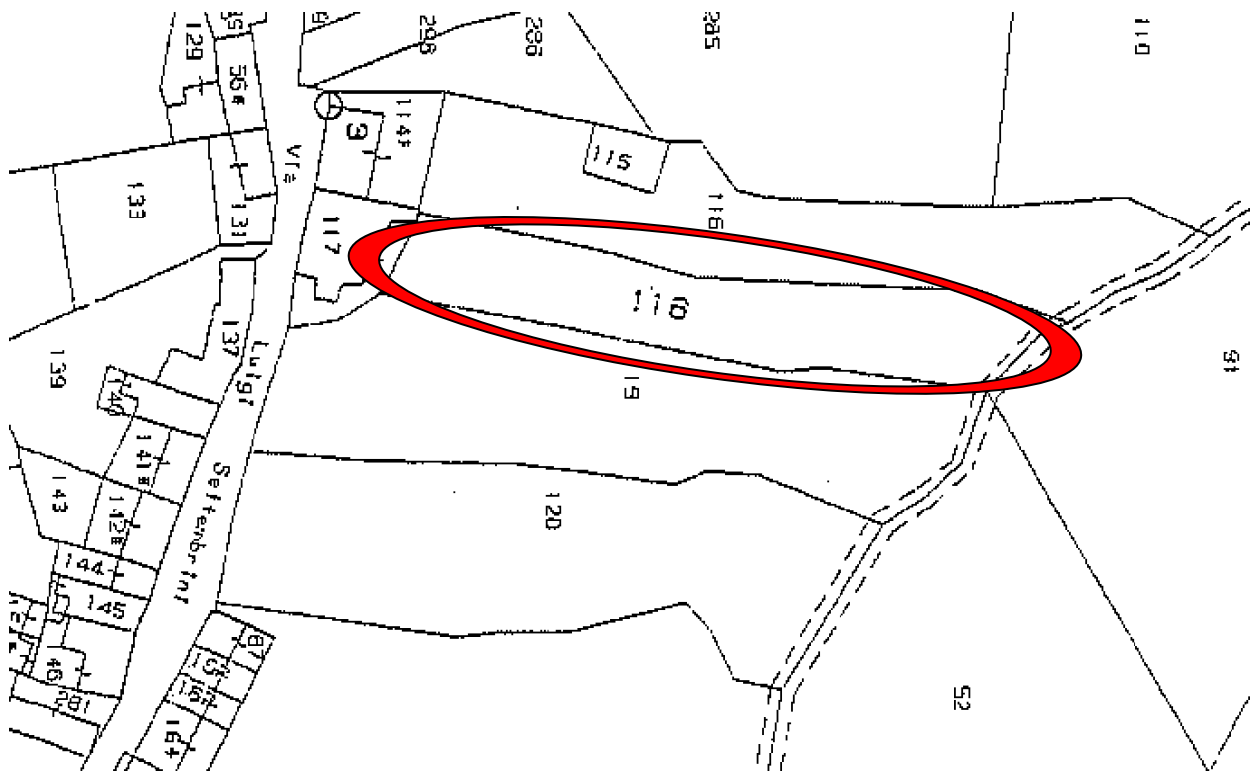
Dati della richiesta		Comune di FERRUZZANO (Codice: D557) Provincia di REGGIO DI CALABRIA									
Catasto Terreni		Foglio: 8 Particella: 118									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTIA							
		Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	In area ca	Debiti	Rendito	
1	8	118	-	SEMIN ARBOR	1	12 20	1498	Dominicale Euro 8,82 L. 17.080	Agriano Euro 2,84 L. 5.490	Impianto meccanografico del 10/05/1976	
INTESIATO				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
N	1										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (..., F. n. 8 P.IIIa n. 118)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... F. n. 8 P.lla n. 118)

Immobilie 03 – Terreno in località Saccuti (F. n. 8, P.lla n. 119)

Qualità vigneto, Classe 2, Superficie mq 2.030

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola", come si evince dallo stralcio di PRG riportato, salvo la striscia di terreno prospiciente con la Via Luigi Settembrini, per una profondità di circa m 15,00, che ricade in zona "centro storico" che presenta le potenzialità edilizie tipiche di tale zona, ovvero, sono consentiti interventi di ristrutturazione di cui al DPR 380/2001.



Vista prospettica retrostante l'edificio in perizia ove ricade il terreno di cui alla P.lla n. 118

Nella particella n. 119, il terreno ricadente in zona “centro storico” presenta una larghezza media di circa m 21.00 ed una profondità di circa m 15.00, dunque, una superficie di mq 315.00.

Si stima, quale valore medio di terreni edificabili nel Comune di ..., località Saccuti, €/mq 10.00, pertanto, si ottiene:

Valore di mercato terreno edificabile (F. n. 8, P.lla n. 119) = mq 315 x €/mq 10.00 = € 3.150,00.

Valore di mercato terreno agricolo “vigneto” (F. n. 8, P.lla n. 119) = mq (2.030 – mq 315) €/mq 3.00 = mq 1.715 x €/mq 3.00 = € 5.145,00.

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 8, P.lla n. 119) = € 3.150,00 + € 5.145,00 = € 8.295,00.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 8, P.lla n. 119, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.04.08 Fine
Visura n.: T63982 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di FERRUZZANO (Codice: D557)
Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni Foglio: 8 Particella: 119

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub. Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In area	Deduz.	Reddito Dominicale	Agente Euro 8,91 L. 17.255	Impianto meccanografico del 10/05/1976
1	8	119	-	VICINETO 2	20 30		Euro 16,77 L. 32.480		
Nota: Partita 1409									

INTERESSATI

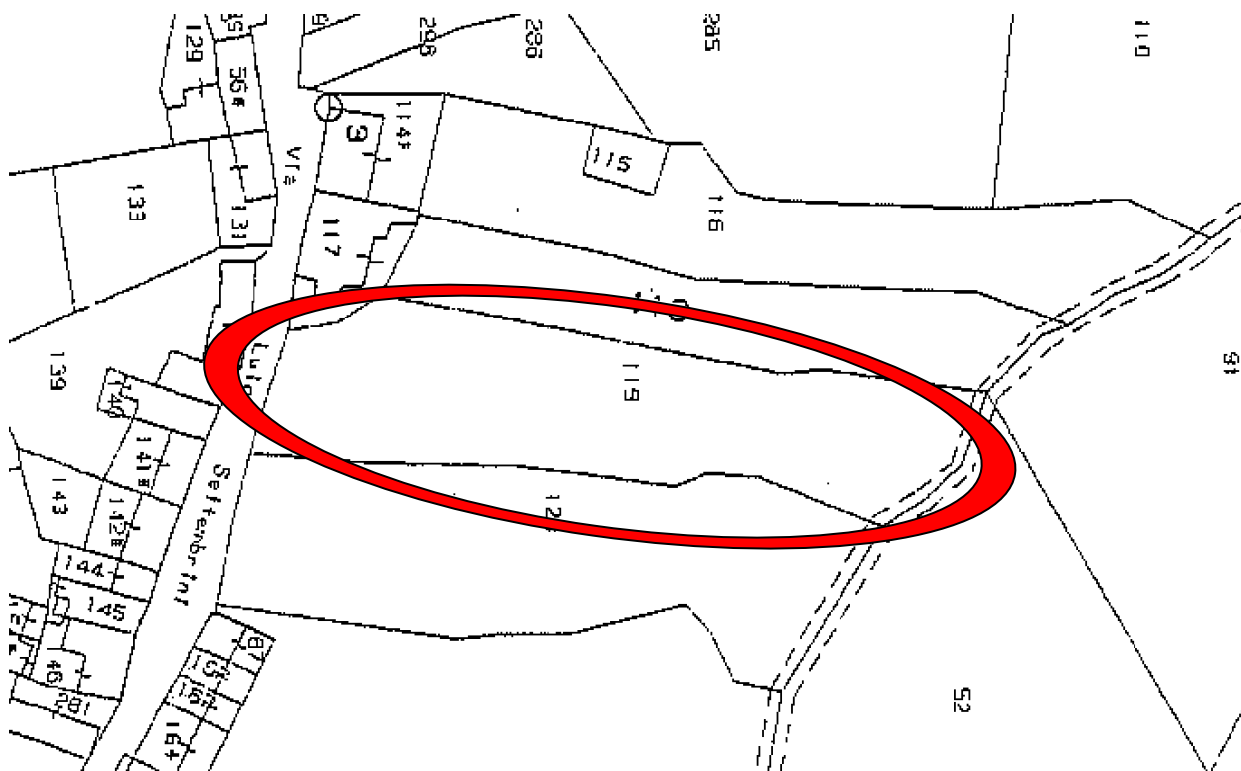
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			
2			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (...), F. n. 8 P.lla n. 119)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 119)

Immobilie 04 – Terreno in località Saccuti (F. n. 8, P.lla n. 120)

Qualità *seminativo arborato*, Classe 1, Superficie mq 2.190

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola", come si evince dallo stralcio di PRG riportato, salvo la striscia di terreno prospiciente con la Via Luigi Settembrini, per una profondità di circa m 15,00, che ricade in zona "centro storico" che presenta le potenzialità edilizie tipiche di tale zona, ovvero, sono consentiti interventi di ristrutturazione di cui al DPR 380/2001.

Nella particella n. 120, il terreno ricadente in zona "centro storico" presenta una larghezza media di circa m 22,50 ed una profondità di circa m 15,00, dunque, una superficie di mq 337,50.


Si stima, quale valore medio di terreni edificabili nel Comune di ..., località Saccuti, €/mq 10,00, pertanto, si ottiene:

Valore di mercato terreno edificabile (F. n. 8, P.lla n. 120) = mq 337,50 x €/mq 10,00 = € 3.375,00.

Valore di mercato terreno agricolo "seminativo arborato" (F. n. 8, P.lla n. 120) = (mq 2.190 – mq 337,50) x €/mq 0,99 = mq 1.852,5 x €/mq 0,99 = € 1.833,97.

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 8, P.lla n. 120) = € 3.375,00 + € 1.833,97 = € 5.208,97.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 8, P.lla n. 120, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Entrate
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.05.22 Fine
 Visura n.: T64779 Pag: 1

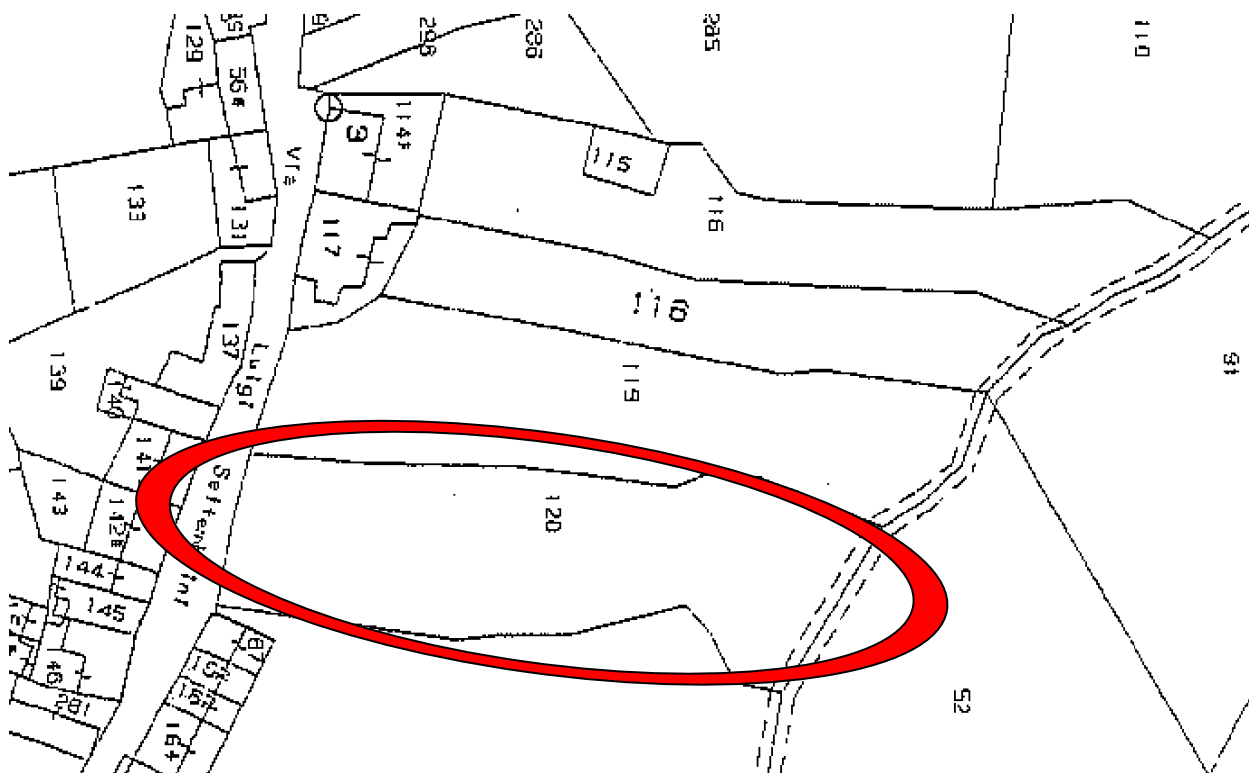
Dati della richiesta		Comune di FERRUZZANO (Codice: D557)	
Catasto Terreni		Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
Immobile		Foglio: 8 Particella: 120	
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
N.	Foglio	Particella	Sub
1	8	120	-
Qualità Classe		Superficie(m²)	
SDMN 1		21 90	
Denaz.		Partida	
ARBOR		191	
Reddito		Impianto meccanografico del 10/05/1976	
Dominicale Euro 15,83			
L. 38.600			
Agrolo Euro 5,09			
L. 9.855			
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N.	[REDACTED]		
1	[REDACTED]		
2	[REDACTED]		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica emessa per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 120)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 120)

Immobilie 05 – Terreno in ... località Saccuti (F. n. 8, P.lla n. 94)

Qualità *querceto*, Classe 1, Superficie mq 4.760

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola", come si evince dallo stralcio di PRG riportato.

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 8, P.lla n. 94) = mq 4.760 x €/mq 0.52 = € 2.475,20.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 8, P.lla n. 94, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Simulazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.06.29 Fine

Visura n.: T65467 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FERRUZZANO (Codice: D557) Provincia di REGGIO DI CALABRIA									
Catasto Terreni		Foglio: 8 Particella: 94									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità/Class	Superficie(m ²) In ore ca	Dedite	Rendite	Agente	Impianto meccanografico del 10/05/1976	
1	8	94	-	QUERCETO 1	47 60			Dominicale Euro 8,60 L. 16/6/69	Baro 1,25 L. 2/80		
Notifica Partita 1499											
INTERESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]		
2	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (..., F. n. 8 P.III n. 94)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... , F. n. 8 P.lla n. 94)

Immobilabile 06 – Terreno in ... (F. n. 18, P.lla n. 1, Porzione A/A)

Qualità *seminativo arborato*, Classe 2, Superficie mq 28.403

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola".

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 18, P.lla n. 1, porz. A/A) = mq 28.403 x €/mq 0.99 = € **28.118,97**.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 18, P.lla n. 1, porz. A/A, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10:08:50 Fine

Visura n.: T66887 Pag: 1

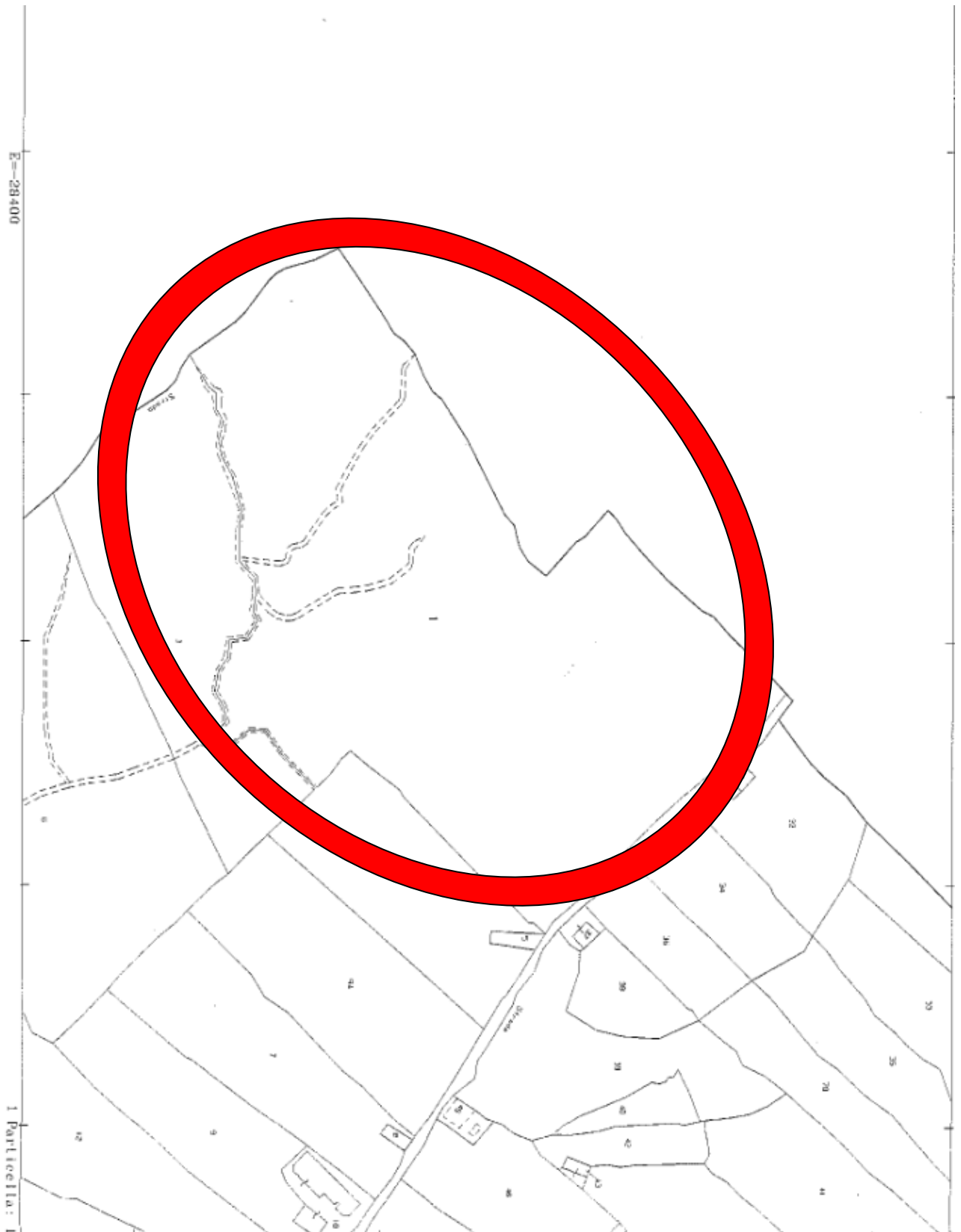
Dati della richiesta		Comune di FERRIIZZANO (Codice: D557)									
Catasto Terreni		Provincia di REGGIO DI CALABRIA									
Foglio: 18 Particella: 1											
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classi	Superficie(m ²) In are ca		Deduz.	Dominante	Rendito	Agenzia
1	18	1	AA	AB	SEMIN ARBOR	2 84 03	41 47	Euro 154,02	Euro 44,01	Euro 13,92	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. RC946166 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGECA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 N.262 (n. 49176/L/2007)
Notifica				Partita							
Annullazioni				Avvisazione esautorata elegibile ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o perfezionata a cultura presente nel quadro unitario del comune							
INSTANTI											
DATI ADDEBI CODICE FISCALE DIRETTE ONERI REALI											
N	[REDACTED]										
1	[REDACTED]										
2	[REDACTED]										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (... , F. n. 18 P.lla n. 1, porz. A/A)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... , F. n. 18 P.lla n. 1, porz. A/A)


Immobile 07 – Terreno in Ferruzzano (F. n. 18, P.lla n. 1, Porzione A/B)

Qualità *uliveto*, Classe 2, Superficie mq 4.147

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola".

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 18, P.lla n. 1, porz. A/B) = mq 4.147 x €/mq 2.50 = € 10.367,50.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 18, P.lla n. 1, porz. A/B, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.


Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Terziario
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10:08:50 Fine
Visura n.: T66887 Pag. 1

Dati della richiesta
Comune di FERRUZZANO (Codice: 0557)
Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Calato Terreni Foglie: 18 Particella: 1

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DIRAMANTIA							
N.	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)	ha	ca	Deduc.	Dominante	Reddito	Agrario	Tabella di variazione del 12/12/2007 protosta n. 803946166 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEVAI SENSI IORI DI. 11/2006 N.262 (n. 49176/12007)
1	18	1	AA	SEMINE ARBORE	2	2	84	03		Euro 154,02	Euro 4,01	Euro 1,52	
			AB	ULIVETO	2		41	47		Euro 25,76	Euro 1,52		

Nota: verificare eburne conglie ai patti del 3.10.2006 n. 262, convalida con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 296 (novo 2007) - qualità dichiarata o postuma a coltura presente nel quadro unitario del Comune

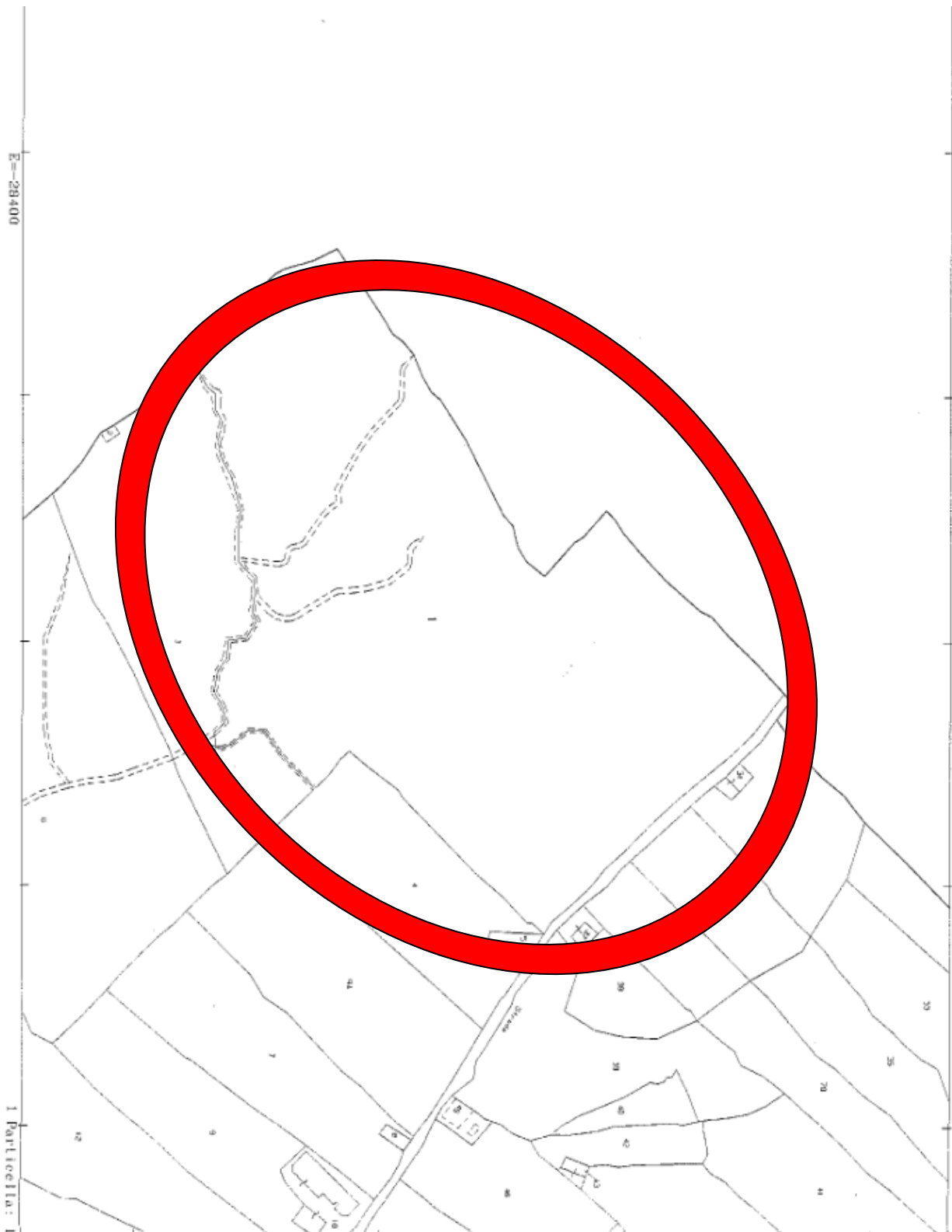
INTERESSATI

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

Visura catastale relativa al terreno in perizia (..., F. n. 18 P.lla n. 1, porz. A/B)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... , F. n. 18 P.lla n. 1, porz. A/B)

Immobilabile 08 – Terreno in Bianco (F. n. 33, P.lla n. 1)

Qualità *uliveto*, Classe 1, Superficie mq 2.030

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola".

Valore complessivo di mercato terreno (*F. n. 33, P.lla n. 1*) = mq 2.030 x €/mq 2.50 = € **5.075,00**.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 33, P.lla n. 1, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.09.58 Fine
Visura n.: T67557 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BIANCO (Codice: A843) Provincia di REGGIO DI CALABRIA							
Catasto Terreni		Foglio: 33 Particella: 1							
Immobile									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Foglio	Particella	Sub Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduce	Reddito Euro 20,44 L. 90/85	Agrario Euro 7,34 L. 14210	Impianto mossanografico del 10/05/1976
1	33	1	-	UTILETTO 1	20 30				
Notifica		Particella		3122					
INTESTATO				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		

Urbini Immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (... , F. n. 33 P.lla n. 1)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... F. n. 33 P.lla n. 1)

Immobilie 09 – Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 2)

Qualità *uliveto*, Classe 1, Superficie mq 2.920

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di Bianco, come zona "agricola".

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 33, P.lla n. 2) = mq 2.920 x €/mq 2.50 = € 7.300,00.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 33, P.lla n. 2, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.10.33 Fine

Visura n.: T67905 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCO (Codice: A843) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 2

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In area	Decliv.	Residuo	Agroto	Impianto meccanografico del 1805/1976
1	33	2		QUAVETO	1	29 20 Particella	151	Dominicale Euro 29,41 L. 86.940	Agroto Euro 10,56 L. 30.440	

INTERSTATO

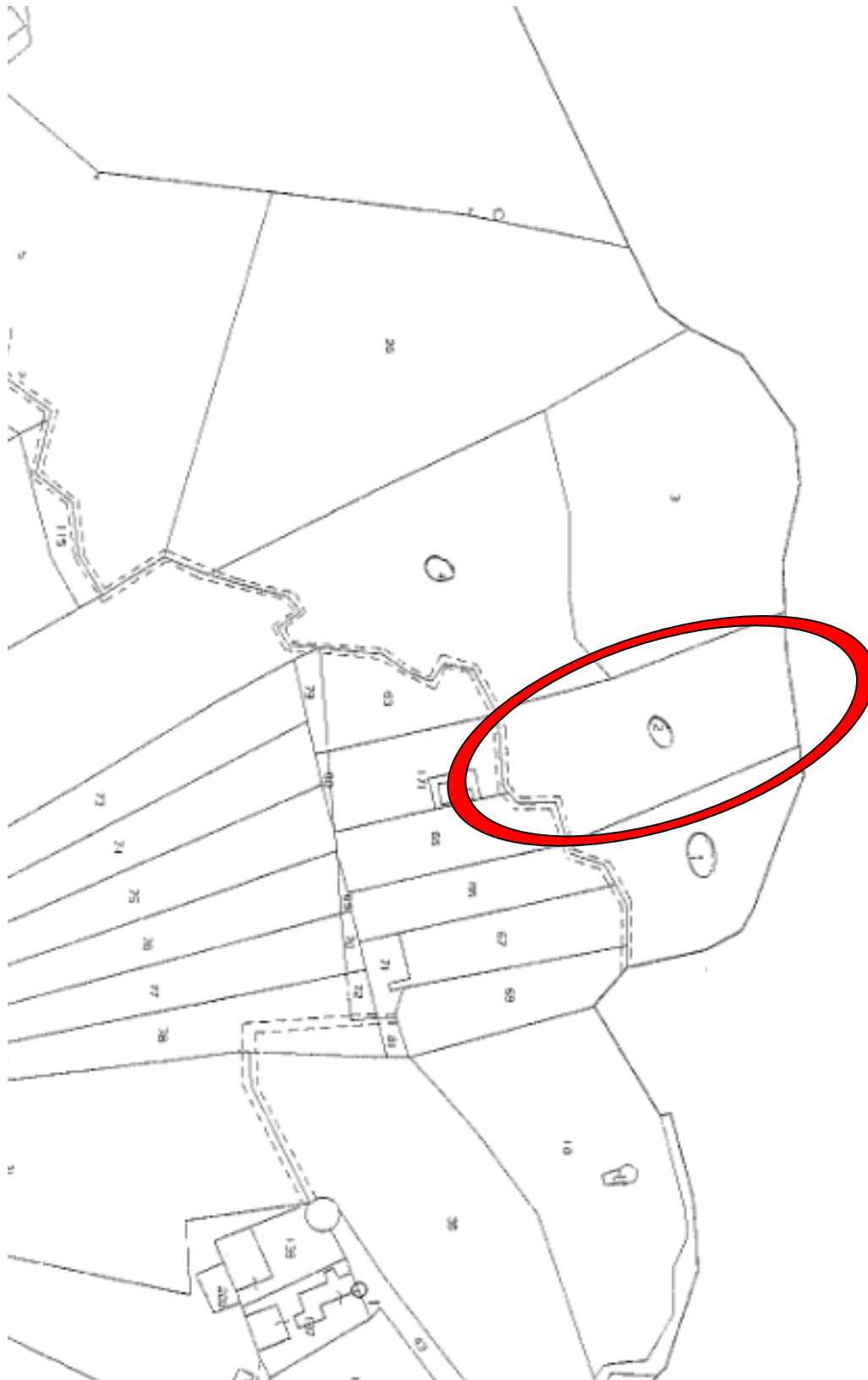
N.	[REDACTED]									
----	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (... , F. n. 33 P.lla n. 2)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (... , F. n. 33 P.IIa n. 2)

Immobilie 10 – Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 4)

Qualità *uliveto*, Classe 1, Superficie mq 4.580

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è classificato, nel PRG di ..., come zona "agricola".

Valore complessivo di mercato terreno (F. n. 33, P.lla n. 4) = mq 4.580 x €/mq 2.50 = € 11.450,00.

Si riporta, qui di seguito, la visura catastale della UI di cui al F. n. 33, P.lla n. 4, nonché la planimetria catastale ove ricade l'immobile.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Data: 05/08/2021 - Ora: 10.11.14 Fine
Visura n.: T68302 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCO (Codice: A843) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 4

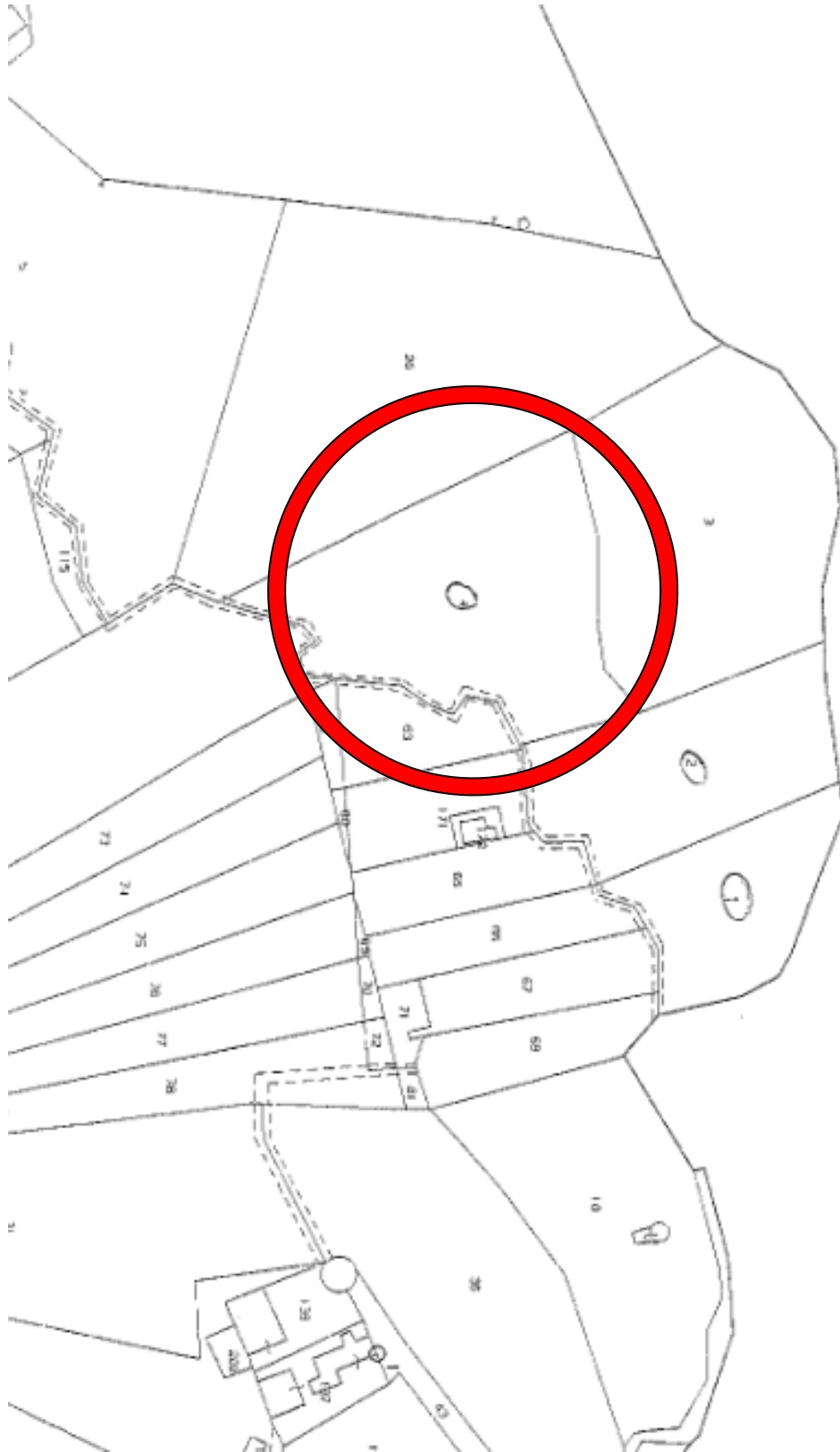
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI ASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In ore di	Decliv.	Reddito	Impianto meteorografico del	
1	33	4	.	ULIVETO 1	45 80		Agente Euro 16,56 I. 32,068	10/05/1976	
Note/da									
INTESTATO									
N.	[REDACTED]								

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Amalgama Tributaria

Visura catastale relativa al terreno in perizia (... F. n. 33 P.lla n. 4)



Stralcio planimetrico catastale relativo al terreno in perizia (...o, F. n. 33 P.IIa n. 4)

Documentazione fotografica terreni



Vista fotografica strada provinciale di accesso terreni in ...



Vista fotografica strada provinciale di accesso terreni in ...



Vista fotografica terreni in ...



Vista fotografica terreni in ...



Vista fotografica terreni in ...



Vista fotografica terreni in ...



Vista fotografica terreni in ...



Vista fotografica terreni in ...

6. Servitù personali su alcuni immobili pignorati

Su alcuni beni intestati al convenuto, sig., gravano altri diritti a favore di terzi, e precisamente, il diritto di *usufrutto* ed il diritto di *livello o enfiteusi*.

Sul bene oggetto di stima, riconducibile all'immobile che segue:

- Fabbricato sito in Via Luigi Settembrini n. 18, censito al NCEU con F. n. 8, P.lla n. 117 cat. A/3, 9 vani, Reddito € 357,90, Piano S1 e PT – Proprietà:, Usufrutto per 1/2:;

oltre al diritto di proprietà a favore di, **persiste il diritto di usufrutto a favore del sig.**

Il diritto di usufrutto, nella fattispecie, si estingue con la avvenuta morte dell'usufruttuario, sig. A tale riguardo, è stata richiesta, al Comune di, con PEC del 15.10.2021, la certificazione di morte del sig. A tutt'oggi, il Comune, non ha fornito alcuna certificazione in merito, sebbene, abbia riferito telefonicamente, al sottoscritto CTU, l'avvenuto decesso del, risalente ad alcuni decenni or sono.

Su alcuni beni oggetto di stima, riconducibili agli immobili sotto articolati:

- Terreno in ... (RC), censito in Catasto Terreni con F. n. 8, P.lla n. 119, P.lla n. 120 e P.lla n. 94;

persiste un diritto di “livello” o “enfiteusi”, disciplinato nel C.C. dall'art. 957 e viene definito come un diritto reale di godimento della proprietà altrui. Il *livello* consiste, infatti, in un tipo di contratto agrario, ora in disuso, in cui viene concesso, al *livellario*, un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo, a favore del proprietario *concedente*.

Nella fattispecie, **il sig. (livellario o enfiteuta), parte convenuta nel presente giudizio, è titolare del diritto di livello o enfiteusi sul fondo agricolo, obbligandosi a pagare al proprietario, sig., un canone annuo.**

- Terreno in ... (RC) censito in Catasto Terreni con F. n. 18, P.lla n. 1/AA (mq 28.403), P.lla n. 1/AB (mq 4.147);

persiste un diritto di “livello” o “enfiteusi”, disciplinato nel C.C. dall'art. 957 e viene definito come un diritto reale di godimento della proprietà altrui. Il *livello* consiste, infatti, in un tipo di contratto agrario, ora in disuso, in cui viene concesso, al *livellario*, un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo, a favore del proprietario *concedente*.

Nella fattispecie, **il sig. (livellario o enfiteuta), parte convenuta nel presente giudizio, è titolare del diritto di livello o enfiteusi sul fondo**

agricolo, obbligandosi a pagare al proprietario, Comune di ..., un canone annuo.

L'affrancazione rappresenta la possibilità del livellario o enfiteuta di divenire pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

Ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, come sancito nella sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato.

Determinazione del canone enfiteutico

L'importo del canone enfiteutico è pari al reddito dominicale del terreno, rilevabile nella visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3, comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{Ce\ (\text{€}) = RD\ (\text{€}) \times 1.80 \times ISTAT}$$

dove:

“**Ce**” è il canone enfiteutico da determinare (espresso in euro);

“**RD**” è il reddito dominicale, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in euro).

La rivalutazione ISTAT è stata determinata in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in relazione al periodo temporale compreso tra gennaio 1997 e agosto 2021 (ISTAT – Calcolatore rivalutazioni monetarie – v. allegato). Dal calcolo perseguito, risulta un coefficiente di rivalutazione **c = 1.465**.

CALCOLO DELLE RIVALUTAZIONI MONETARIE

DATI ANALISI E PRODOTTI

BANCHE DATI

StatBase

TAVOLE DI DATI

Bollettino mensile di statistica on line

MICRODATI

Riconoscimento

Normativa

COMUNICATI STAMPA

PUBBLICAZIONI

VISUALIZZAZIONI

Grafici interattivi

CONTENUTI INTERATTIVI

Contanomi

Rivalutazioni

Popolazione residente

Soglia di poverta

OPEN DATA

STATISTICHE A-Z: PAROLE

CHIAVE

METODI E STRUMENTI

INFORMAZIONI E SERVIZI

» L'Istat mette a disposizione uno strumento per il calcolo rapido delle rivalutazioni monetarie in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi).

» Per utilizzare il calcolatore occorre inserire il mese di inizio e fine periodo a cui fa riferimento la rivalutazione, la somma da rivalutare (in euro o lire) e premere **Calcola**.

The screenshot shows the Istat calculator interface. At the top, it says "Calcola le rivalutazioni monetarie". Below this, there are several input fields: "Indagine" (Index of consumer prices for families of workers and employees, Jan 1947 - Aug 2021), "Aggr.ne" (General index, excluding tobacco), "Territorio" (Italy), "Da mese" (January), "Da anno" (1997), "A mese" (August), "A anno" (2021), and "Somma" (25.70). There are radio buttons for "Euro" (selected) and "Lire". A "Calcola" button is present. Below the input fields, there is a table with the following data:

Gennaio 1997 - Agosto 2021		
Coefficiente	Euro	Lire
1,465	37,65	72.901

» Per incorporare il calcolatore in una pagina web è sufficiente copiare nella pagina il codice che si trova nel riquadro in basso. Il calcolatore ha una dimensione di 310x290 pixel.

ISTAT – Calcolatore rivalutazioni monetarie

Il valore del canone enfiteutico, per i suddetti immobili, è dato da:

- F. n. 8, P.lla n. 119 – (RD € 16.77, coeff. riv.ne istat 1.465), dunque
 $Ce (€) = 16.77 (€) \times 1.80 \times 1.465 = € 44.22$
- F. n. 8, P.lla n. 120 – (RD € 15.83, coeff. riv.ne istat 1.465), dunque
 $Ce (€) = 15.83 (€) \times 1.80 \times 1.465 = € 41.74$
- F. n. 8, P.lla n. 94 – (RD € 8.60, coeff. riv.ne istat 1.465), dunque
 $Ce (€) = 8.60 (€) \times 1.80 \times 1.465 = € 22.68$
- F. n. 18, P.lla n. 1 A/A – (RD € 154.02, coeff. riv.ne istat 1.465), dunque
 $Ce (€) = 154.02 (€) \times 1.80 \times 1.465 = € 406.15$
- F. n. 18, P.lla n. 1 A/B – (RD € 25.70, coeff. riv.ne istat 1.465), dunque
 $Ce (€) = 25.70 (€) \times 1.80 \times 1.465 = € 67.77$

Determinazione del valore di affrancazione

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo x 15. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere comunque corrisposte le ultime 5 annualità del canone annuo.

Pertanto, viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)}$$

Il valore di affrancazione, per i suddetti immobili, è dato da:

- F. n. 8, P.IIa n. 119 – **Ce = € 44.22**, dunque
Vaf (€) = (€ 44.22 x 15) + (5 x € 44.22) = € 663.30+€ 221.10 = € 884.40
- F. n. 8, P.IIa n. 120 – **Ce = € 41.74** dunque
Vaf (€) = (€ 41.74 x 15) + (5 x € 41.74) = € 626.10+208.70 = € 834.80
- F. n. 8, P.IIa n. 94 – **Ce = € 22.68**, dunque
Vaf (€) = (€ 22.68 x 15) + (5 x € 22.68) = 340.20+113.40 = € 453.60
- F. n. 18, P.IIa n. 1 A/A – **Ce = € 406.15**, dunque
Vaf (€) = (€ 406.15 x 15) + (5 x € 406.15) = 6.092.25+2.030.75 = € 8.123.00
- F. n. 18, P.IIa n. 1 A/B – **€ 67.77**, dunque
Vaf (€) = (€ 67.77 x 15) + (5 x € 67.77) = 1.016.55+338.85 = € 1.355.40.

Il valore di affrancazione (Vaf) consente di poter stimare il valore del dominio diretto (Vdd), che viene **riconosciuto quale diritto del concedente**.

Il valore del dominio utile (Vdu), **riconosciuto all'enfiteuta** è dato da:

$$\mathbf{Vdu = Vf - (Vaf + Sp)}$$

dove:

“**Vf**” è il valore del fondo considerato libero

“**Vaf**” è il valore di affrancazione

“**Sp**” sono le spese procedurali che, per legge, sono a carico dell'enfiteuta.

Per i suddetti immobili, **il valore del dominio utile** (Vdu), riconosciuto all'enfiteuta è dato da:

- F. n. 8, P.IIa n. 119; **Vf = € 8.295,00**, **Vaf = € 884.40**, dunque

- Vdu = € 8.295,00 – (€ 884.40 + Sp) = € 7.410,60 - Sp**
- F. n. 8, P.lla n. 120; **Vf = € 4.799,37, Vaf = € 834.80**, dunque
Vdu = € 5.208,97 – (€834.80 + Sp) = € 4.374,17 - Sp
 - F. n. 8, P.lla n. 94; **Vf = € 2.475,20, Vaf = € 453.60**, dunque
Vdu = € 2.475,20 – (€ 453.60 + Sp) = € 2.021,60 - Sp
 - F. n. 18, P.lla n. 1 A/A; **Vf = € 28.118,97, Vaf = € 8.123.00**, dunque
Vdu = € 28.118,97 – (€8.123.00 + Sp) = € 19.995,97 - Sp
 - F. n. 18, P.lla n. 1 A/B; **Vf = € 10.367,50, Vaf = € 1.355.40**, dunque
Vdu = € 10.367,50 – (€ 1.355.40+ Sp) = € 9.012,10 – Sp.

7. Suddivisione in lotti degli immobili

Ai fini della vendita occorre precisare che gli immobili in perizia, di cui all'elenco sotto riportato, possono essere suddivisi in lotti distinti e separati. Essi, infatti, possono essere fruibili in maniera autonoma per il fatto di avere accessi indipendenti.

Elenco degli immobili

Imm. n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie	Valore Immobile (libero)	Valore dominio utile (vendita)
01	Fabbricato in ... (F. n. 8, P.lla n. 117, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. n. 9 vani, Rendita € 357,90, Piano S1-PT, Via Luigi Settembrini n. 18)	167,60mq (PT) 81 mq (PI°S)	€ 54.561,00	€ 54.561,00
02	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 118, Qualità seminativo arborato, Cl. 1, Sup. mq 1.220, località Saccuti)	1.220 mq	€ 1.207,80	€ 1.207,80
03	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 119, Qualità vigneto, Cl. 2, Sup. mq 2.030, località Saccuti)	2.030 mq	€ 8.295,00	€ 7.410,60 – Sp (*)
04	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 120, Qualità seminativo arborato, Cl. 1, Sup. mq 2.030, località Saccuti)	2.190 mq	€ 5.208,97	€ 4.374,17 – Sp (*)
05	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 94, Qualità querceto, Cl. 1, Sup. mq 4.760, località Saccuti)	4.760 mq	€ 2.475,20	€ 2.021,60 – Sp (*)
06	Terreno in ... (F. n. 18, P.lla n. 1, Porzione A/A, Qualità seminativo arborato, Cl. 2, Sup. mq 28.403)	28.403 mq	€ 28.118,97	€ 19.995,97 – Sp (*)
07	Terreno in ... (F. n. 18, P.lla n. 1, Porzione A/B, Qualità uliveto, Cl. 2, Sup. mq 4.147)	4.147 mq	€ 10.367,50	€ 9.012,10 – Sp (*)
08	Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 1, Qualità uliveto, Cl. 1, Sup. mq 4.147)	2.030 mq	€ 5.075,00	€ 5.075,00
09	Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 2, Qualità uliveto, Cl. 1, Sup. mq 2.920)	2.920 mq	€ 7.300,00	€ 7.300,00
10	Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 4, Qualità uliveto, Cl. 1, Sup. mq 4.580)	4.580 mq	€ 11.450,00	€ 11.450,00
		TOTALE	€ 134.059,44	€ 122.408,24 - Sp (*)

Sp (*) – Spese procedurali per l'affrancazione (v. cap. 6 CTU - *Servitù personali su alcuni immobili pignorati*)

Elenco dei lotti

Lotto n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie	Valore Lotto (libero)	Valore dominio utile (vendita)
01	Fabbricato in ... (F. n. 8, P.lla n. 117, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. n. 9 vani, Rendita € 357,90, Piano S1-PT, Via Luigi Settembrini n. 18)	167,60mq (PT) 81 mq (PI°S)	€ 55.768,80	€ 55.768,80
	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 118, Qualità seminativo arborato, Cl. 1, Sup. mq 1.220, località Saccuti)	1.220 mq		
02	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 119, Qualità vigneto, Cl. 2, Sup. mq 2.030, località Saccuti)	2.030 mq	€ 15.979,17	€ 13.806,37 – Sp (*)
	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 120, Qualità seminativo arborato, Cl. 1, Sup. mq 2.030, località Saccuti)	2.190 mq		
	Terreno in ... (F. n. 8, P.lla n. 94, Qualità querceto, Cl. 1, Sup. mq 4.760, località Saccuti)	4.760 mq		
03	Terreno in ... (F. n. 18, P.lla n. 1, Porzione A/A, Qualità seminativo arborato, Cl. 2, Sup. mq 28.403)	28.403 mq	€ 38.486,47	€ 29.008,06 – Sp (*)
	Terreno in ... (F. n. 18, P.lla n. 1, Porzione A/B, Qualità uliveto, Cl. 2, Sup. mq 4.147)	4.147 mq		
04	Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 1, Qualità uliveto, Cl. 1, Sup. mq 4.147)	2.030 mq	€ 23.825,00	€ 23.825,00
	Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 2, Qualità uliveto, Cl. 1, Sup. mq 2.920)	2.920 mq		
	Terreno in ... (F. n. 33, P.lla n. 4, Qualità uliveto, Cl. 1, Sup. mq 4.580)	4.580 mq		
		TOTALE	€ 134.059,44	€ 122.408,24 – Sp (*)

Sp (*) – Spese procedurali per l'affrancazione (v. cap. 6 CTU - Servitù personali su alcuni immobili pignorati)

Il valore complessivo di mercato dei beni oggetto di perizia è pari al valore corrispondente alla somma dei lotti liberi (Lotto n. 01 + Lotto n. 04), corrispondenti a € **79.593,80** e dei lotti su cui persiste il diritto di *livello o enfiteusi*, depurato degli oneri di *affrancazione* (Lotto n. 02 + Lotto n. 03), corrispondente a € **42.814,44** (*valore del dominio utile* riconosciuto all'enfiteuta), per un valore complessivo di € **122.408,24 - Sp (*)** (dicansi centoventiduemilaquattrocentootto/24), al lordo delle (*) *spese procedurali* per l'affrancazione.

Tanto dovevo io sottoscritto, in merito all'incarico conferitomi.

Riporto in allegato i seguenti documenti:

01. Copia Ordinanza di Nomina;
02. Copia Verbale di Giuramento;
03. Copia Verbali di sopralluogo;
04. Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.);
05. Documentazione fotografica e satellitare;
06. Planimetria fabbricato in perizia;
07. Documentazione varia;
08. Proposta di Parcella e Nota Spese.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Ardore, 04.04.2022

Il CTU
(ing. Salvatore G. Cosentino)