

STUDIO TECNICO
ARCH. ROBERTA MARFELLA
VIA MONTEGRAPPA N. 67 – FOGGIA –
cell.: 339.1472687; pec.: robertamarfella@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

All'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione
Dott. Rignanese Stefania

Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare
YODA SPV SRL/ [REDACTED] + 1
Procedura n. 215/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 29/5/2023



**All'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione
Dott. Rignanese Stefania**

**OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare
YODA SPV SRL/ [REDACTED] + 1
Procedura n. 215/2021 R.G. Esec. Trib. FG**

Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Marfella, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n. 1091, con studio in Foggia alla Via Montegrappa n. 67, riceveva incarico dal Tribunale di FOGGIA nella persona del Giudice dott. Stefania RIGNANESE, con decreto emesso in data 15.2.2023, di redigere la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, al fine di stimare il bene pignorato nella suddetta procedura immobiliare R.G. Esec. N. 215/2021, espone quanto segue:

Generalità

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano intestatari, ognuno per la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, del seguente immobile:

- abitazione sita in San Severo alla Via S. Tommaso n. 12, individuata al catasto fabbricati del Comune di San Severo al Foglio 31, particella 11483, sub. 4 (ex F. 31, p.lla 1429, sub. 4), cat. A/3, consistenza 7 vani, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Lops Francesco Paolo in data 18.6.2004 rep. n. 80862/11499 e trascritto a Foggia in data 1.7.2004 al n. 12758 (allegato n. 1).

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- giuramento;
- esame degli atti del procedimento;
- richiesta dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di San Severo in data 17.3.2023 ed acquisizione in data 20.3.2023;
- acquisizione della planimetria catastale in data 17.3.2023;
- richiesta della visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in data 17.3.2023 ed acquisizione in data 23.3.2023;
- domanda di accesso agli atti dell'immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 31.3.2023;
- accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia del Permesso di Costruire e Varianti, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche in sanatoria in data 8.5.2023;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 28.4.2023;
- ricognizione e sopralluogo sull'immobile costituente lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso del bene in data 23.5.2023;
- verifica e individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale dell'immobile;



- accertamento della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nel Permesso di Costruire e Varianti al Permesso di Costruire;
- predisposizione e deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto, in forza di contratto di mutuo, notificato in data 5.3.2021, la Yoda SPV S.r.l., e per essa, quale mandataria, Intrum Italy S.p.A., rappresentata e difesa, anche disgiuntamente tra loro, dai procuratori e difensori avvocati Stefano Menghini, Giulia Galati e dall'avv. Vittorio Petruzzi, intimava ai mutuatari, sig.ri ██████████ e ██████████, nonché al sig. ██████████ in virtù della garanzia rilasciata, di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 51.701,43, fatto salvo il maggior credito anche a titolo di spese di notifica, alle successive occorrenze, agli interessi come dovuti sino al saldo effettivo al tasso contrattuale di mora e comunque nei limiti del tasso soglia, come per legge.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 3.6.2021, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento dell'unità immobiliare, di proprietà dei sig.ri ██████████ e ██████████, di cui si da descrizione:

- **immobile sito in San Severo in Via S. Tommaso n. 12, individuato al catasto fabbricati del Comune al Foglio 31, particella 11483, sub. 4 (ex F. 31, p.lla 1429, sub. 4), cat. A/3, consistenza 7 vani.**

Con istanza di vendita depositata il 19.7.2021, la Yoda SPV S.r.l. e, per essa la Intrum Italy S.p.A., chiedeva procedersi alla vendita dell'immobile pignorato.

La procedura veniva rinviata al 26.9.2023.

Sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione

Al fine di svolgere l'incarico affidatole in tutta scienza e coscienza e rispondere compiutamente ai quesiti a lei posti, il giorno 23.5.2023, la sottoscritta si recava sul luogo per cui è causa, sito in San Severo (FG) alle ore 15.00, così come comunicato con raccomandata A/R del 28.4.2023 e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso all'immobile sito alla Via S. Tommaso n. 12, conducendo attente indagini di sopralluogo e provvedendo al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di verificare la consistenza, lo stato di manutenzione e le condizioni statiche sia della porzione immobiliare che dell'intero compendio immobiliare in cui essa risultava compresa (allegato n. 2).

La sottoscritta, il giorno 31.3.2023 consegnava domanda di accesso agli atti dell'immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo e in data 8.5.2023 si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e della porzione immobiliare oggetto della presente relazione di perizia senza ottenere copia dei documenti richiesti perché non presenti agli atti negli archivi comunali (allegato n. 3).

Si estraevano copie della visura storica, planimetria catastale ed estratto di mappa presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 17.3.2023 e 23.3.2023 (allegati n. 4-5-6).



I quesiti posti dalla S.V. Ill.ma alla sottoscritta erano i seguenti:

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, risulta completa la documentazione ipocatastale.

Dal Certificato Notarile depositato il 29.7.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'immobile sito in San Severo (FG) alla Via San Tommaso n. 12, identificato nel NCF del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11483, sub. 4 è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 1.7.2004 al numero 2816, a favore della BANCAPULIA S.p.a.;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 20.11.2013 al numero 17798 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A.;
Risulta a margine della presente:
Annotazione di restrizione di beni annotata il 3.6.2019 al n. 1298.
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 27.5.2019 al numero 8689 a favore di BANCAPULIA S.p.a.;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 1.7.2021 al numero 12153 a favore di YODA SPV S.R.L.

2. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELL'ULTIMO VENTENNIO

Sulla base della documentazione già in atti, circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento, è emerso Certificato Notarile depositato il 29.7.2021, quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Lops Francesco Paolo del 18 giugno 2004 rep. 80862/11499, trascritto a Foggia l'1 luglio 2004, al numero 12758, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano ciascuno la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dal sig. [REDACTED] (allegato n. 1);
- l'immobile è pervenuto al sig. Maggio Antonio Candido Alfiero con atto di compravendita a rogito Notaio D'Angelo Matteo del 28 dicembre 1972 e registrato all'Ufficio del Registro di San Severo il 17.1.1973 al n. 594.

3. CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dall'esame della visura storica per immobile, c'è corrispondenza tra i dati catastali del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione allegati al fascicolo.

4. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio acquisito dal Comune di San Severo in data 20.3.2023, si è rilevato che non è presente alcuna annotazione marginale (allegato n. 7).



5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto:

LOTTO UNICO:

Unità Immobiliare posta al Piano Primo di una palazzina, sita in San Severo, alla Via San Tommaso n. 12, situata in zona centrale della città.

L'unità immobiliare ha accesso al piano primo dal portone del vano scala posto al piano terra, al numero civico 12 della Via San Tommaso.

L'immobile è composto da cinque vani più accessori ed è confinante con il vano scala, con le unità immobiliari individuate alle particelle 9866, 1430 e 2970 proprietà di terzi e con la Via San Tommaso.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati: **F. 31 – P.IIa 11483 – Sub. 4 – Via San Tommaso n. 12 – P1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consistenza 7 vani – Superficie Catastale 165 m² – R.c. €. 704,96.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- ██████████, intestatario per 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni;
- ██████████, intestataria per 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare, ubicata in Via San Tommaso n. 12, fa parte di uno stabile che si sviluppa su quattro livelli, ha una struttura in muratura mista, solai in latero-cemento armato, le tramezzature in mattoni forati e la copertura piana.

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente agli inizi degli anni '60, si riscontrano mediocri caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri (allegato n. 8 - figura n. 1-2-3).

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare individuata al Foglio 31, Particella 11483, sub. 4, in sede di sopralluogo effettuato in data 23.5.2023, risulta corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo (allegato n. 9).

Detta unità immobiliare ubicata in Via S. Tommaso n. 12, in San Severo, si trova al piano primo, con accesso dall'unica porta posta sul relativo pianerottolo.

Essa è composta da un soggiorno, una cucina, tre camere, due ripostigli, un bagno, due disimpegni ed un ingresso/disimpegno.

Tutte le stanze, ad esclusione dei ripostigli e dei disimpegni, sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre.

Dalla porta-finestra di una camera si accede ad un balcone di circa 2,55 mq, dalla porta-finestra di un'altra camera si accede ad un balcone di circa 2,55 mq, mentre dalla porta-finestra della cucina, si accede ad una chiostrina di circa 17,14 mq (allegato n. 8 - figura n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16).

Ha fatto riscontrare mediocri caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti in ceramica e graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tingeggiati, altresì, diverse pareti sono rifinite con carta da parati in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni ed interni sono in legno.



Al momento del sopralluogo si sono notate efflorescenze e fioriture agli spigoli delle pareti e sul soffitto del bagno e alcune camere.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

Bisogna precisare che l'immobile è accorpato all'immobile confinante, mediante due aperture nel muro divisorio, nel vano cucina è stata aperta una finestra nel muro esterno, altresì, parte della chiostrina è stata chiusa mediante una struttura precaria e fatiscente in anticorodal e ferro, il tutto senza alcun atto pertinente. Sarà perciò necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la chiusura dei varchi, della finestra e la demolizione della struttura realizzata nella chiostrina. Per i lavori di ripristino e smaltimento a rifiuto in discarica autorizzata può prevedersi una spesa di circa **€. 1.500,00** a corpo.

Nel complesso si è osservato uno stato di manutenzione e conservazione pessimo.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 151,73 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi e dalla chiostrina pari circa a mq 22,24.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} = \\ 151,73 + 22,24/3 = \mathbf{159,14 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 31 – P.IIa 11483 – Sub. 4 – Via San Tommaso n. 12 – P1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consistenza 7 vani – Superficie Catastale 165 m² – R.c. €. 704,96.**

7. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita e di locazione aventi per oggetto beni simili all'immobile in questione ed ubicati nella medesima zona ed in base ad uno stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in ordine ai valori di mercato min e max rilevati nella zona centrale della città per compravendite e locazioni riferito al 2° semestre dell'anno 2022 (allegato n. 10), la sottoscritta ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi, per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore di **€. 800,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale, quest'ultima costituita dalla somma della superficie coperta lorda e della superficie scoperta computata per 1/3; mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella del bene in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **400,00 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale.

Altresì, la sottoscritta applicherà una riduzione del valore del **20%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per il pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO UNICO:

L'immobile individuato al Foglio 31, Particella 11483, sub. 4 è posseduto dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].



9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame della documentazione agli atti, sull'immobile pignorato, risultano solo i trasferimenti di proprietà e le formalità pregiudizievoli già menzionati sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 1.

Oneri condominiali: al fine dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta chiedeva al sig. [REDACTED], i riscontri contabili relativi agli oneri condominiali di pertinenza dell'immobile suindicato e se tali oneri risultavano regolarmente corrisposti. Lo stesso rendeva noto che non risultava costituito un condominio e che gli oneri relativi all'immobile risultavano regolarmente adempiuti (allegato n. 2).

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 31.3.2023, la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Severo ed in data 8.5.2023 esperiva ricerche presso gli uffici stessi al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e della porzione immobiliare oggetto della presente relazione di perizia senza ottenere copia dei documenti richiesti perché non presenti agli atti negli archivi comunali (allegato n. 3).

Dunque, solo nell'atto di compravendita del 18.6.2004 relativo all'immobile oggetto di perizia, è possibile rinvenire un richiamo alla data di costruzione, laddove i venditori dichiaravano che l'immobile faceva parte di un fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (allegato n. 1).

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di perizia, individuato al F. 31, P.IIa 11483, sub. 4, corrisponde alla planimetria catastale riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo.

Bisogna precisare che l'immobile è accorpato all'immobile confinante, mediante due aperture nel muro divisorio, nel vano cucina è stata aperta una finestra nel muro esterno, altresì, parte della chiostrina è stata chiusa mediante una struttura precaria e fatiscente in anticorodal e ferro, il tutto senza alcun atto pertinente. Sarà perciò necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la chiusura dei varchi, della finestra e la demolizione della struttura realizzata nella chiostrina. Per i lavori di ripristino e smaltimento a rifiuto in discarica autorizzata può prevedersi una spesa di circa **€. 1.500,00** a corpo.

11. ACCATASTAMENTO

L'immobile individuato al Foglio 31, Particella 11483, sub. 4 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Severo.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 11).



Conclusioni

Sulla scorta degli accertamenti condotti e delle considerazioni innanzi svolte, la sottoscritta ritiene di poter concludere la presente relazione di perizia rassegnando le seguenti conclusioni: in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in oggetto, la sottoscritta, dopo aver condotto attente indagini in merito ai prezzi medi di mercato per unità di superficie praticati in libere contrattazioni di compravendita e di locazione, ritiene dover giungere ad esso mediando i valori ottenuti attraverso due distinti procedimenti di stima basati rispettivamente sull'applicazione dei prezzi medi di mercato per unità di superficie applicati alla superficie commerciale dell'unità immobiliare e sulla capitalizzazione del reddito annuo netto al tasso di capitalizzazione medio degli immobili urbani aventi destinazione ad uso abitazione. L'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento con superficie commerciale pari a circa **159,14 mq** ubicato al piano primo.

LOTTO UNICO:

a) STIMA A MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Applicando alla superficie commerciale costituente la porzione immobiliare i prezzi unitari medi riscontrati in recenti contrattazioni di compravendita in condizioni di libero mercato ed aventi per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche simili a quello oggetto di relazione ed ubicati nella stessa zona, si ottiene che il suo valore di mercato (V_m) risulta pari a:

APPARTAMENTO :

$$V_m = (\text{mq. } 159,15 \times 800,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 127.320,00$$

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO

Per la capitalizzazione del reddito annuo netto prodotto dalla porzione immobiliare destinata ad uso abitativo, oggetto della presente valutazione si può tranquillamente adottare un saggio del 5,00%.

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare destinata ad uso abitazione, risulta:

APPARTAMENTO :

$$R_{al} = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 400,00 \times 12 = \text{€. } 4.800,00$$

I costi di gestione della porzione immobiliare oggetto di valutazione e consistenti in costi di manutenzione, assicurazione, tasse, imposte, interessi passivi, mancati fitti, ecc., possono conglobarsi forfettariamente in ragione del 10% del Reddito annuo lordo (R_{al}) per cui scaturisce che il Reddito Annuo Netto (R_{an}) prodotto dalla porzione immobiliare risulta:

$$R_{an} = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 4.800,00 = \text{€. } 4.320,00$$



Capitalizzando il Ran al saggio $r=5,00\%$ si ottiene che il Valore per Capitalizzazione del Reddito (Vcr) della porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta:

$$Vcr = Ran/r = \text{€. } 4.320,00 / 0,05 = \text{€. } 86.400,00$$

Mediando i valori delle unità immobiliari, ottenuti secondo i due distinti procedimenti di stima, si otterrà il più probabile valore di mercato (Vpm) degli immobili oggetto di relazione e cioè:

APPARTAMENTO :

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (\text{€. } 127.320,00 + \text{€. } 86.400,00) / 2 = \text{€. } 106.860,00$$

Deprezzamento 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per il pessimo stato di conservazione e manutenzione =

$$\text{€. } 106.860,00 \times 20\% = \text{€. } 21.372,00$$

Valore Finale = €. 85.488,00 arrotondato ad €. 85.500,00

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO/ RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNICO	F. 31, P.IIa 11483, Sub. 4	85.500,00	1.500,00	-

La sottoscritta rassegna la presente relazione tecnica elaborata in ottemperanza a quanto disposto dalla S.V. con la speranza di aver fornito elementi utili per una serena valutazione del giudizio e ringrazia per la fiducia accordata.

Allegati

1. Copia Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Lops Francesco Paolo in data 18.6.2004;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Visura storica dell'immobile;
5. Planimetria catastale dell'immobile;
6. Estratto di mappa;
7. Copia Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;



8. Elaborato fotografico;
9. Elaborato grafico in scala 1:100 come da rilievo eseguito;
10. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
11. Attestato di Prestazione Energetica.

Foggia, 29 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella

