

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **142/2020** - G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**

contro:

[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra

1) - GENERALITA'

In data 06/10/2020 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Romeo Alessia, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 19/10/2020.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 142/2020, risulta essere:

- *Casa da cielo a terra sita in Comune di Lentini, vicolo Grassi n. 6, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano, due vani al piano secondo ed un vano ed annessa terrazza al piano terzo (...) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al fg. 92, p.lla 1319 sub 1 (P.T.), p.lla 1319 sub 2 (I P), p.lla 1319 sub 3 (II e III P), (...) di proprietà, per la quota di ½ indivisa, dei sigg. [REDACTED], e [REDACTED], coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2-3"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 4-5-6") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Fabbricato di civile abitazione, con garage, sito in Lentini, via G. B. Grassi, 6 - 8, P.T., I P, II P e III P, così censito nel N.C.E.U. di Lentini al fg. 92:**
 - p.lla 1319 sub 1, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 51,65;
 - p.lla 1319 sub 2, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 61,97;
 - p.lla 1319 sub 3, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4 vani, Rendita €. 99,16.

Con lettera del 12/12/2020 (“**ALLEGATO n. 19**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, sono state richieste al Comune di Lentini informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 1;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 2;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 3;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 2;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 3;
- nomina C.T.U.

In data 09/02/2021, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- “Licenza Edilizia n° 63/1959” (“**ALLEGATO n. 20**”), approvata dalla Commissione Edilizia in data 20/03/1959, riguardante un intervento edilizio di nuova costruzione di edificio per civile abitazione, costituito da P.T., I P e II P;
- “Licenza Edilizia n° 389/1959” (“**ALLEGATO n. 21**”), approvata dalla Commissione Edilizia in data 25/11/1959, riguardante un intervento edilizio di sopraelevazione del III P;
- “Licenza Edilizia n° 152/1984” (“**ALLEGATO n. 22**”), rep. n° 19401 del 20/07/1984, riguardante un intervento edilizio di modifiche al prospetto;
- Autorizzazione di Abitabilità dell’11/04/1961 (“**ALLEGATO n. 23**”), relativa all’immobile sito in Lentini, via Grassi, 6, composto di n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori a pianterreno, n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori al I P, n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori al II P, n° 1 vani utili e n° 1 vani accessori al III P.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATI n. 20-21-22-23**”), le visure catastali (“**ALLEGATI n. 1-2-3**”) e le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 4-5-6**”)

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 09/04/2021, è emerso che l’abitazione in oggetto presenta delle difformità, nei piani T-I-II-III, rispetto ai progetti approvati, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti modifiche interne (modifiche non sostanziali) ed esterne, ovvero chiusure di finestre sui due prospetti (intervento ricadente nella "ristrutturazione edilizia leggera", ai sensi del DL 16 luglio 2020 n°76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n°120, ovvero il c.d. Decreto Semplificazioni); a III P, inoltre, la chiusura della terrazza ha determinato la realizzazione di un secondo vano (e relativa bucatara sul prospetto di via Grassi), adibito a ripostiglio;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) le modifiche realizzate (diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti) ai piani T-I-II-III potrebbero essere regolarizzate presentando una SCIA ordinaria, in virtù dell'art. 22 comma 1 lettera c) ai sensi del Decreto Semplificazioni;
- b) la chiusura della terrazza al III P potrebbe essere sanata ai sensi dell’art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regola la possibilità di chiusure di terrazze (per un massimo di mq 50 – L.R. n°15/2006), con la presentazione di una CILA;
- c) l’unità immobiliare risulta essere dotata di certificato di abitabilità (“**ALLEGATO n. 23**”);
- d) le planimetrie, depositate all’UTE (“**ALLEGATO n. 4-5-6**”), non corrispondono allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell’immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell’immobile l’importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l’immobile sito in Lentini, via G. B. Grassi, 6 - 8, P.T., I P, II P e III P, censito in N.C.E.U. di Lentini al fg. 92 p.lla 1319 sub 1, 2 e 3; con lettera spedita via PEC il 27/03/2021 (“**ALLEGATO n. 24**”), presso lo Studio Legale dell’avv. Marco Signorelli, Custode Giudiziario nella procedura in oggetto, la C.T.U. comunicava la propria disponibilità ad effettuare le operazioni peritali di “Sopralluogo”, presso l’immobile sito nel Comune di Lentini, c.da Cozzi, via Grassi, 6 - 8, nei sottoelencati giorni:

- Mercoledì 31/03/2020, alle ore 10,00;
- Giovedì 01/03/2021, alle ore 10,00;
- Martedì 06/03/2021, alle ore 10,00;
- Mercoledì 07/03/2021, alle ore 10,00.

Con PEC del 30/03/2021 (“**ALLEGATO n. 25**”), l’avv. Marco Signorelli faceva presente di aspettare conferma dal debitore esecutato. La sottoscritta, nella stessa giornata, rispondeva al Custode con PEC (“**ALLEGATO n. 26**”) rendendosi disponibile, al fine di agevolare ulteriormente l’accesso al bene pignorato, ad effettuare il sopralluogo, eventualmente, nei sottoelencati giorni:

- Martedì 06/04/2021 alle ore 16,00;
- Venerdì 09/04/2021 alle ore 10,00;
- Sabato 10 e Domenica 11 alle ore 10,00.

Con PEC del 31/03/2021 (“**ALLEGATO n. 27**”), l’avv. Marco Signorelli confermava la disponibilità del debitore esecutato ad effettuare le operazioni peritali nella data di venerdì 9/4/2021 ore 10,00.

Risultarono presenti i sigg. ██████████, in qualità di affittuario dell’immobile con la famiglia (moglie e figli) e la sig.ra ██████████, in qualità di proprietaria.

Furono controllate ed annotate, per l’immobile in oggetto, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E’ stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali.

E’ stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell’immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 28**”).

Da una ricerca effettuata presso il C.E.Fa Catasto Energetico – Regione Sicilia, non risultano depositati Attestazioni di Prestazione Energetica per gli immobili, oggetto del pignoramento, così censiti:

- N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 92 p.lla 1319 sub 1;
- N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 92 p.lla 1319 sub 2;
- N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 92 p.lla 1319 sub 3.

Pertanto, per essi la sottoscritta ha provveduto a redigere APE (“**ALLEGATO n. 29**”).

2) – **OGGETTO DELL'INCARICO**

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) – **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l'immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Fabbricato di civile abitazione, con garage, sito in Lentini, via G. B. Grassi, 6, P.T., I P, II P e III P, così censito nel N.C.E.U. di Lentini al fg. 92:
 - p.lla 1319 sub 1, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 51,65;
 - p.lla 1319 sub 2, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 61,97;
 - p.lla 1319 sub 3, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4 vani, Rendita €. 99,16.

FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobilabile "1A": Fabbricato di civile abitazione, con garage, sito in Lentini, via G. B. Grassi, 6, P.T., I P, II P e III P, così censito nel N.C.E.U. di Lentini al fg. 92:

- p.lla 1319 sub 1, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 51,65;
- p.lla 1319 sub 2, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 61,97;
- p.lla 1319 sub 3, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4 vani, Rendita €. 99,16.



IMMOBILE “1A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile in oggetto è un fabbricato a piano terra, primo, secondo e terzo piano, caratterizzato da un’abitazione ed un garage; risulta ubicato in via G. B. Grassi, al numero civico 6 (garage) ed 8 (unità abitativa).

Oltre che dal garage, che si presenta soppalcato, a piano terra l’immobile risulta essere costituito da un vano scala, dal quale si raggiungono i livelli superiori; al primo piano sono presenti la cucina ed un bagno; al secondo piano una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, oltre il disimpegno; al terzo piano una camera da letto, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio.



Foto 1 – Immobile “1A” – Prospetto di via G. B. Grassi



Foto 2 – Immobile “1A” – Prospetto di via G. B. Grassi

L'immobile “1A” si presenta come fabbricato intercluso, mostrando solo due prospetti liberi, quello principale su via G. B. Grassi e quello retrostante su vicolo Rossetti; negli altri due lati è, infatti, in aderenza ad altre unità immobiliari.



Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto di vicolo Rossetti

L'immobile è costituito da n. 3 unità catastali, così individuate nel NCEU del Comune di Lentini:

- fg. 92 p.lla 1319 sub 1, via G. B. Grassi, 6 - 8, P.T, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 51,65 (“**ALLEGATO n. 1**”);
- fg. 92 p.lla 1319 sub 2, via G. B. Grassi, 8, I P, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 61,97 (“**ALLEGATO n. 2**”);
- fg. 92 p.lla 1319 sub 3, via G. B. Grassi, 8, II P e III P, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4 vani, Rendita €. 99,16 (“**ALLEGATO n. 3**”).



Foto 4 – Immobile “1A” – Prospetto di vicolo Rossetti

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Lentini; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano.

L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B" del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "compravendita" del [REDACTED], redatto dal notaio [REDACTED] in Trecastagni (CT), di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 21/02/2003 ("ALLEGATO n. 10")

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED]

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] acquistano [REDACTED]

[REDACTED]) "*casa da cielo a terra sita in Comune di Lentini, vicolo Grassi n. 6, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano, due vani al piano secondo ed un vano ed annessa terrazza al piano terzo (...) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al fg. 92, p.lla 1319 sub 1 (P.T.), p.lla 1319 sub 2 (I P), p.lla 1319 sub 3 (II e III P)*"

Alla data del sopralluogo del 09/04/2021, il fabbricato risulta in locazione a terzi; nello specifico, esso è abitato dal sig. [REDACTED]).

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“ALLEGATI n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18”), per l’immobile “1A” è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell’acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d’uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED] (“ALLEGATO n. 10”)

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED]

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del [REDACTED] (“ALLEGATO n. 11”)

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED]

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo totale: €. 90.000,00 a fronte del Capitale di €. 45.000,00

- COMUNICAZIONE DI CANCELLAZIONE n. [REDACTED] (“ALLEGATO n. 12”)

Data di estinzione dell’obbligazione: [REDACTED]

Datore di ipoteca: [REDACTED]

Soggetto creditore: [REDACTED]

Cancellazione totale: [REDACTED]

- NOTA DI ISCRIZIONE del [REDACTED]”)

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, [REDACTED]
[REDACTED]

Specie: Ipoteca legale

Descrizione: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Importo totale: €. 41.591,80 a fronte del Capitale di €. 20.795,90

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE n. [REDACTED]

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED]

Specie: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del [REDACTED]

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED]

Specie: Ipoteca legale

Descrizione: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Importo totale: €. 2.178,40 a fronte del Capitale di €. 1.089,20

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE n. [REDACTED]

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED]

Specie: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Cancellazione totale



- NOTA DI ISCRIZIONE del [REDACTED]

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo totale: €. 132.000,00 a fronte del Capitale di €. 66.000,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED]

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 12/12/2020 (“ALLEGATO n. 19”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, sono state richieste al Comune di Lentini informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria,

completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 1;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 2;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 3;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 2;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 92, p.lla 1319 sub 3;
- nomina C.T.U.

In data 09/02/2021, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Licenza Edilizia n° [REDACTED]" (**"ALLEGATO n. 20"**), approvata dalla Commissione Edilizia in data 20/03/1959, riguardante un intervento edilizio di nuova costruzione di edificio per civile abitazione, costituito da P.T., I P e II P;
- "Licenza Edilizia n° [REDACTED]" (**"ALLEGATO n. 21"**), approvata dalla Commissione Edilizia in data 25/11/1959, riguardante un intervento edilizio di sopraelevazione del III P;
- "Licenza Edilizia n° [REDACTED]" (**"ALLEGATO n. 22"**), rep. n° 19401 del 20/07/1984, riguardante un intervento edilizio di modifiche al prospetto;
- Autorizzazione di Abitabilità [REDACTED]" (**"ALLEGATO n. 23"**), relativa all'immobile sito in Lentini, via Grassi, 6, composto di n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori a pianterreno, n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori al I P, n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori al II P, n° 1 vani utili e n° 1 vani accessori al III P.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (**"ALLEGATI n. 20-21-22-23"**), le visure catastali (**"ALLEGATI n. 1-2-3"**) e le planimetrie catastali (**"ALLEGATO n. 4-5-6"**)

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 09/04/2021, è emerso che l'abitazione in oggetto presenta delle difformità, nei piani T-I-II-III, rispetto ai progetti approvati, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti modifiche interne (modifiche non sostanziali) ed esterne, ovvero chiusure di finestre sui due prospetti (intervento ricadente nella "ristrutturazione edilizia leggera", ai sensi del DL 16 luglio 2020 n°76, convertito con modifiche con Legge 11

settembre 2020 n°120, ovvero il c.d. Decreto Semplificazioni); a III P, inoltre, la chiusura della terrazza ha determinato la realizzazione di un secondo vano (e relativa bucatina sul prospetto di via Grassi), adibito a ripostiglio;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) le modifiche realizzate (diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti) ai piani T-I-II-III potrebbero essere regolarizzate presentando una SCIA ordinaria, in virtù dell'art. 22 comma 1 lettera c) ai sensi del Decreto Semplificazioni;
- b) la chiusura della terrazza al III P potrebbe essere sanata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regola la possibilità di chiusure di terrazze (per un massimo di mq 50 – L.R. n°15/2006), con la presentazione di una CILA;
- c) l'unità immobiliare risulta essere dotata di certificato di abitabilità (“**ALLEGATO n. 23**”);
- d) le planimetrie, depositate all'UTE (“**ALLEGATO n. 4-5-6**”), non corrispondono allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile “1A”

Ubicazione: è ubicato in Lentini, via G. B. Grassi n. 6 (garage) ed 8 (civile abitazione);

Esposizione: il prospetto principale è esposto a nord-est;



Foto 5 – Immobile “1A” – Piano Terra

Tipologia: è un immobile intercluso tra altri fabbricati; risulta avere due prospetti liberi, quello principale su via Grassi e quello posteriore su vicolo Rossetti; negli altri due lati è in aderenza ad altre unità immobiliari;

Composizione interna: oltre che dal garage, che si presenta soppalcato, a piano terra l'immobile risulta essere costituito da un vano scala, dal quale si raggiungono i livelli superiori; al primo piano sono presenti la cucina ed un bagno; al secondo piano una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, oltre il disimpegno; al terzo piano una camera da letto, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio;



Foto 6 – Immobile “1A” – Garage e soppalco a P.T.



Foto 7 – Immobile “1A” – Camera da letto matrimoniale a I P

Altezza interna utile: per il P.T., essa è pari a ml 2.10 per il garage e ml 1.50 per il soppalco; al I P l'altezza è pari a ml 2.95; al II P essa è ml 2.75; al III P l'altezza media è pari a ml 2.75, ad eccezione del locale ripostiglio, pari a ml 2.40;



Foto 8 – Immobile “1A” – Cucina a I P



Foto 9 – Immobile “1A” – Bagno a I P



Foto 10 – Immobile “1A” – Vano scala da I P a II P

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura, per come riferito dal proprietario, in conci di tufo calcareo;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture simili, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture simili, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;



Foto 11 – Immobile “1A” – Camera da letto a II P



Foto 12 – Immobile “1A” – Bagno a II P

Copertura: a falda;

Scale interne: sono costituite da cinque rampe di scale del vano scala, la prima costituita da n. 14 gradini ed un pianerottolo, la seconda da n. 5 gradini ed un pianerottolo, la terza da n. 10 gradini ed un pianerottolo, la quarta da n. 6 gradini ed un pianerottolo, la quinta da n. 9 gradini ed un pianerottolo;



Foto 13 – Immobile “1A” – Camera da letto a III P



Foto 14 – Immobile “1A” – Disimpegno a III P

Tamponamenti: sono realizzati in mattoni forati dello spessore di cm 8;

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato seziato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia e strato finale di pittura in tutti i locali;

Pavimenti: in ceramica;



Foto 15 – Immobile “1A” – Bagno a III P

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sotto traccia, allacciato alla rete idrica comunale;

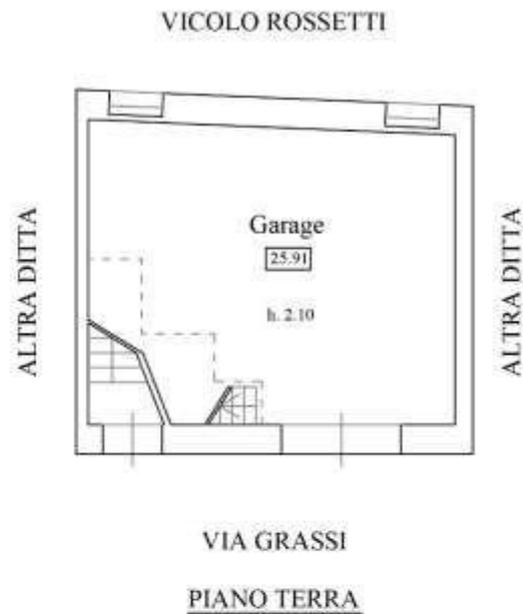
Impianto termico: l'immobile è sprovvisto di impianto termico, in quanto la pompa di calore, installata nella cucina, non è funzionante;



Foto 16 – Immobile “1A” – Ripostiglio a III P

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

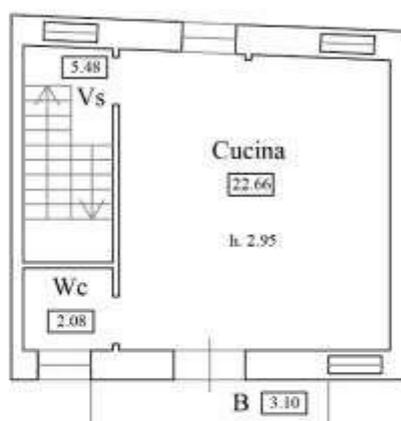
LENTINI Via G. B. Grassi, 6 - P.T., I P, II P e III P



PIANTA

- N.C.E.U. LENTINI fg. 92 p.lla 1319 sub 1 -

LENTINI Via G. B. Grassi, 6 - P.T., I P, II P e III P

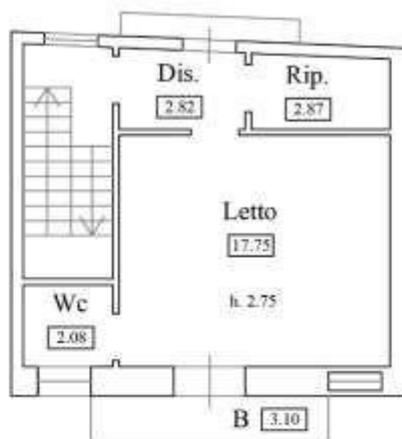


PRIMO PIANO

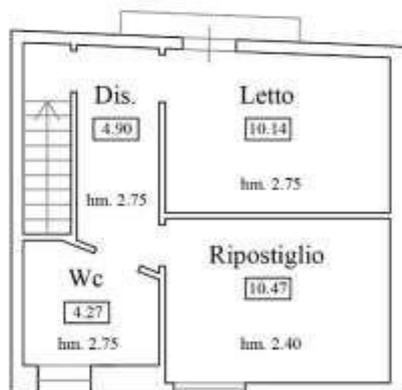
PIANTA

- N.C.E.U. LENTINI fg. 92 p.lla 1319 sub 2 -

LENTINI Via G. B. Grassi, 6 - P.T., I P, II P e III P



SECONDO PIANO



TERZO PIANO



PIANTA

- N.C.E.U. LENTINI fg. 92 p.lla 1319 sub 3 -



Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>IMMOBILE "1A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
P.T. - Garage	25,91	0,60	15,55
I P - Vano scala	5,48	0,60	3,29
I P - Cucina	22,66	1,00	22,66
I P - Bagno	2,08	1,00	2,08
II P - Disimpegno	2,82	1,00	2,82
II P - Ripostiglio	2,87	1,00	2,87
II P - Letto	17,75	1,00	17,75
II P - Bagno	2,08	1,00	2,08
III P - Disimpegno	4,90	1,00	4,90
III P - Letto	10,14	1,00	10,14
III P - Bagno	4,27	1,00	4,27
III P - Ripostiglio	10,47	0,60	6,28
I P - Balcone	3,10	0,33	1,02
II P - Balcone	3,10	0,33	1,02
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 96,73

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.



Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerlo, inviando telematicamente al CEFA (Catasto Energetico FAbbricati) l'APE n° 04/2021 del 25/05/2021 (“**ALLEGATO n. 29**”).

Quesito i) – Valutazione dell'immobile “1A”

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1A-A} dell'unità immobiliare “1A”, come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti:

- per la presentazione della SCIA, $D_{1A-SCIA}$, in riferimento alla diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti;
- per la presentazione della CILA, $D_{1A-CILA}$, in riferimento alla chiusura della terrazza (comprensivo del pagamento di un importo pari a € 50,00 al m^2 per la copertura della terrazza, nel caso in oggetto trattasi di $10,00 m^2$);
- per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, D_{1A-UTE} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Lentini.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile “1A”, risulta essere un fabbricato a piano terra, primo, secondo e terzo sito nella stessa zona di via Grassi dell'immobile “1A”; a piano terra, costituito da un ingresso-vanoscala di m^2 8,17 ed un garage di m^2 32,36; a primo piano, un disimpegno di m^2 2,33, due camere da letto rispettivamente di m^2 17,64 e m^2 14,81 ed un bagno di m^2 6,12, oltre un balcone di m^2 2,80; a secondo piano, un salone di m^2 19,95, un disimpegno di m^2 2,33, una camera da letto di m^2 13,44 ed un bagno di m^2 4,35, oltre un balcone di m^2 2,80; a terzo piano, una cucina-soggiorno di m^2 25,88 ed un bagno di m^2 4,35, oltre una veranda di m^2 9,92; costruzione dalle condizioni simili a quelle dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato

per la vendita è stato di €. 120.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie dell'ingresso-vanoscala, del garage e della veranda, calcolata al 60%; quella dei balconi, invece, calcolata al 33%. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 $(2,33+17,64+14,81+6,12+19,95+2,33+13,44+4,35+25,88+4,35+(8,17+32,36+9,92)*0,60+(2,80+2,80)*0,33)$, pari a $143,31 m^2$; il rapporto $120.000,00/143,31$, pari a $837,35 €/m^2$, ci dà il valore unitario di stima, P_{1R} , dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A} , del nostro immobile "1A";

$$P_{1R} = P_{1A} = 837,35 €/m^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1} , dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A} ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (837,35 \times 96,73) = €. 80.996,87$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1AC})

La capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 3.600,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,028
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 3.600,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } \text{€}. 3.600,00 = \text{€}. 828,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,028$, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (3.600,00 - 828,00)/0,028 = \text{€}. 99.000,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 15\% \text{ di } V_{1AC} = 15\% \text{ di } \text{€}. 99.000,00 = \text{€}. 14.850,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (99.000,00 - 14.850,00) = \text{€}. 84.150,00$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1AA} dell'unità strutturale, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = € (80.996,87 + 84.150,00)/2 = € 82.573,44$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti:

- per la presentazione della SCIA, $D_{1A-SCIA}$, in riferimento alla diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti;
- per la presentazione della CILA, $D_{1A-CILA}$, in riferimento alla chiusura della terrazza (comprensivo del pagamento di un importo pari a € 50,00 al m² per la copertura della terrazza, nel caso in oggetto trattasi di 10,00 m²);
- per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, D_{1A-UTE} .

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = € 82.573,44$$

$$D_{1A} = D_{1A-SCIA} + D_{1A-CILA} + D_{1A-UTE}$$

$$D_{1A-SCIA} = € 3.000,00$$

$$D_{1A-CILA} = € 1.500,00$$

$$D_{1A-UTE} = € 850,00$$

$$D_{1A} = € (3.000 + 1.500,00 + 850,00) = € 5.350,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = € (82.573,44 - 5.350,00) = € 77.223,44$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€ 77.223,44
------------------------------	--------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà dei sigg. [REDACTED], ciascuno per la quota pari a 1/2; entrambi, pertanto, sono rispettivamente proprietari del bene pignorato per la metà del valore calcolato, cioè

$$V_{1ACF} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€. } 77.223,44 = \text{€. } 38.611,72$$

$$V_{1AIA} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€. } 77.223,44 = \text{€. } 38.611,72$$

Stima quota [REDACTED]

$V_{1ACF} =$	€. 38.611,72
--------------------------------	---------------------

Stima quota [REDACTED]

$V_{1AIA} =$	€. 38.611,72
--------------------------------	---------------------

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicolo 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 92, p.lla 1319 sub 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 92, p.lla 1319 sub 1;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 92, p.lla 1319 sub 3;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 92, p.lla 1319 sub 1;
- ALLEGATO 5: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 92, p.lla 1319 sub 2;
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 92, p.lla 1319 sub 3;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio n. 92, particella n. 1319, sub 1);
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T461088 del 10/12/2020 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio n. 92, particella n. 1319, sub 2);
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T461214 del 10/12/2020 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio n. 92, particella n. 1319, sub 3);
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T414522 del 26/05/2021 [REDACTED];
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];

- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - Domanda di annotazione del 08/04/2009 [REDACTED];
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];
- ALLEGATO 17: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];
- ALLEGATO 18: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - [REDACTED];
- ALLEGATO 19: Lettera di richiesta del 12/12/2020, spedita via PEC, al Comune di Lentini – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell’immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 20: “Licenza Edilizia n° [REDACTED]”, approvata dalla Commissione Edilizia in data 20/03/1959, riguardante un intervento edilizio di nuova costruzione di edificio per civile abitazione, costituito da P.T., I P e II P;
- ALLEGATO 21: “Licenza Edilizia n° [REDACTED]”, approvata dalla Commissione Edilizia in data 25/11/1959, riguardante un intervento edilizio di sopraelevazione del III P;
- ALLEGATO 22: “Licenza Edilizia n° [REDACTED]”, rep. n° 19401 del 20/07/1984, riguardante un intervento edilizio di modifiche al prospetto;
- ALLEGATO 23: Autorizzazione di Abitabilità dell’11/04/1961, relativa all’immobile sito in Lentini, via Grassi, 6, composto di n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori a pianterreno, n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori al I P, n° 2 vani utili e n° 1 vani accessori al II P, n° 1 vani utili e n° 1 vani accessori al III P;



- ALLEGATO 24: Lettera del 27/03/2021, spedita via PEC allo Studio Legale dell'avv. Marco Signorelli (Custode Giudiziario), in Siracusa, Viale Teocrito, 112, per comunicazione “disponibilità ad effettuare le operazioni peritali di Sopralluogo”;
- ALLEGATO 25: Risposta del Custode Giudiziario del 30/03/2021, spedita via PEC alla C.T.U.;
- ALLEGATO 26: Comunicazione del 30/03/2021, spedita via PEC allo Studio Legale dell'avv. Marco Signorelli (Custode Giudiziario), in Siracusa, Viale Teocrito, 112, per comunicazione “ulteriore disponibilità ad effettuare le operazioni peritali di Sopralluogo”;
- ALLEGATO 27: Comunicazione del Custode Giudiziario del 31/03/2021, spedita via PEC alla C.T.U., per “conferma operazioni peritali di Sopralluogo”;
- ALLEGATO 28: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 29: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Lentini al fg. 92 p.lla 1319 sub 1, 2, 3;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, lì 28/05/2021

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra