

Architetto_Giuseppina Corso

Via Costanza Bruno n.65_96100 SIRACUSA
tel. 333780670_ C.F. : CRS GPP 79P70 I754E
e-mail: giuseppina.corso@architettippcsr.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare N°244/2011 R.G.es.

- promossa dalla *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*
- contro 

G.E. Dott. **Gurrieri**

C.T.U. **Arch. Corso Giuseppina**

RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1. Premessa.....	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
3. Documentazione di riferimento.....	pag. 4
4. Caratteristiche del bene rilevato.....	pag. 6
5. Consistenza dell'alloggio.....	pag. 7
6. Riferimenti urbanistici.....	pag. 8
7. Criteri di Valutazione.....	pag. 9
7.1 Stima Normale.....	pag. 10
7.2 Stima per punti di merito.....	pag. 12
7.3 Stima sintetica comparativa.....	pag. 15
8. Conclusioni.....	pag. 15
9. Allegati.....	pag. 16
10. Documentazione fotografica	pag. 17

1. Premessa

La sottoscritta Architetto Corso Giuseppina, nata a Siracusa il 30/09/1979, iscritta all'Ordine degli Architetti, Conservatori e Paesaggisti di Siracusa con il numero 860 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siracusa, con ordinanza del 13/04/2012 ha ricevuto dal **G.E. Dott. Gurrieri** l'incarico di Consulente tecnico d'ufficio per redigere una relazione di stima, ovvero per determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari urbane facenti parte del medesimo fabbricato sito nel comune di Carlentini (SR), via Caltanissetta n.3, oggetto del pignoramento:

1. Appartamento per civile abitazione posto al primo piano con soprastante terrazza al terzo piano composto di 5 vani, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.7, categoria A/3, cl. 2, R.C. euro 271,14 e particella 925, sub. 10, la terrazza;
2. Locale cantina posto al piano sottostrada di mq 37, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.3, categoria C/2, cl. 3, R.C. euro 105,10;
3. Locale garage posto al piano terra, con accesso da via Alessandria, di mq 21, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.5, categoria C/6, cl. 5, R.C. euro 71,58;
4. Locale garage posto al piano terra, con accesso da via Alessandria, di mq 15, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.4, categoria C/6, cl. 5, R.C. euro 51,13.

Detti immobili risultano confinanti con Via Alessandria , con proprietà

██████████ e con Proprietà ██████████

2. Svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta arch. Corso Giuseppina comunicava alle parti a mezzo di raccomandata A/R, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio in data 04 Maggio 2012 alle ore 16:00 presso l'immobile sito in Carlentini nella Via Caltanissetta n.3. In tale giorno è stato possibile accedere al compendio pignorato essendo presenti in tale occasione i debitori esecutati, il Sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] che consentivano l'accesso all'appartamento.

La sottoscritta sulla scorta della documentazione catastale già reperita presso gli uffici pubblici, necessari al compimento dell'incarico, procedeva con le operazioni di rilievo metrico e fotografico. Al termine delle operazioni la sottoscritta chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con una sola delle parti debitrice, la signora [REDACTED] (si allega il verbale di sopralluogo).

3. Documentazione di Riferimento

Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Conservatoria - Comune Siracusa

La sottoscritta giorno 16 Aprile 2012 ha effettuato presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche riguardanti gli immobili di seguito descritti ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene pignorato sopradetto convergono:

- Appartamento per civile abitazione posto al primo piano con soprastante terrazza al terzo piano, composto 5 vani, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, (la suddetta particella sostituisce la p.lla 401 demolita giusta variazione n. 26.2/1995 del 18/07/1995), sub.7, categoria A/3, cl. 2, R.C. euro 271,14 e particella 925, sub. 10, la terrazza; (si allegano visure e planimetrie – allegato n. 1 e n. 2);

- Locale cantina posto al piano sottostrada di mq 37, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.3, categoria C/2, cl. 3, R.C. euro 105,10; (*allegato n. 3*);
- Autorimessa posto al piano terra, con accesso da via Alessandria, di mq 21, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.5, categoria C/6, cl. 5, R.C. euro 71,58; (*allegato n.4*);
- Autorimessa posto al piano terra, con accesso da via Alessandria, di mq 15, censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 34, part. 925, sub.4, categoria C/6, cl. 5, R.C. euro 51,13. (*allegato n. 5*).

Giorno 27 Agosto 2012, recatami alla Conservatoria di Siracusa ho effettuato un'ispezione ordinaria per dati anagrafici sia sul signor [REDACTED] e a suo nome sono presenti otto note, (*allegato n. 6*) invece per quanto riguarda la sg.ra [REDACTED] sono presenti cinque note, (*allegato n.7*) per entrambi le note che riguardano il bene pignorato sono:

- *La trascrizione a favore del 6/07/2005* (Registro Particolare 9722 - Registro Generale 16935) atto tra vivi - compravendita, ci mostra che l'unità abitativa è stata venduta dai signori [REDACTED] e [REDACTED] ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (*allegato n. 8*);
- *La iscrizione contro del 6/07/2005* (Registro Particolare 5273 – Registro Generale 16936) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma, contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] (*allegato n. 9*);
- *La trascrizione contro del 1/07/2011* (Registro Particolare 9083 – Registro Generale 12831) derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma contro i signori [REDACTED]

[REDACTED], evidenzia che l'unità abitativa in oggetto risulta pignorata (allegato n. 10).

4. Caratteristiche del bene rilevato

Descrizione dell'immobile. Caratteristiche esterne

L'edificio che ospita l'appartamento, realizzato negli anni '90, come si evince dalla concessione edilizia n. 127 del 12 Ottobre 1994, è costituito da complessivi tre piani fuori terra con soprastante terrazza al terzo piano, sprovvisto di ascensore. Il prospetto principale su via Caltanissetta n. 3 è rivestito per un' altezza di circa 2,00 m con pietra a vista, per il resto la facciata è trattata con intonaco civile e pitturazione color salmone in un buono stato di manutenzione. La tipologia dell'edificio e le sue finiture complessive consentono di definire lo stesso come "edificio economico". Le unità immobiliari oggetto di stima comprendono: un appartamento sito al piano primo dell'edificio, il lastrico solare soprastante, un locale cantina sito al piano interrato, e due locali deposito al piano terra su cortile di Via Alessandria. Lo stato di conservazione dell'intero condominio se analizzato nella sua totalità, risulta in un buono stato, considerando in special modo la tipologia costruttiva e la qualità delle finiture presenti, salvo dei rifacimenti degli intonaci in alcune parti soprattutto in terrazza; si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti nelle parti comuni dell' edificio.

Descrizione dell'immobile. Caratteristiche interne

L'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad "uso residenziale", si trova al piano primo del fabbricato sopracitato che ospita due appartamenti, al piano terra abbiamo dei locali destinati ad autorimessa, e al piano sottostante la strada vi sono dei locali cantina. Attraverso il portone d'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno condominiale con una porta che ci conduce ai locali destinati ad autorimesse-magazzini che si affacciano sul cortile di Via Alessandria, per mezzo di una rampa di scale si scende al piano

interrato dove si trova il locale cantina. All'appartamento posto al piano primo invece vi si accede tramite la rampa di scale posta all'ingresso del condominio. L'appartamento è formato da un ingresso-soggiorno e un vano cucina illuminati da due porte-finestra attraverso le quali si accede ad un balcone comune che si affaccia sulla Via Caltanissetta, alla sinistra dell'ingresso vi è un piccolo disimpegno sul quale si affacciano le due camere da letto ed il bagno.

L'appartamento è dotato di affacci in ogni stanza e presenta un balcone comune alle due camere da letto che si affaccia sul cortile di Via Alessandria. L'altezza interna media dei locali è di 3,00 metri. Le finiture interne all'unità immobiliare, recentemente ristrutturato, sono di buona qualità, le pavimentazioni sono in gres porcellanato e le pareti sono intonacate e pitturate al civile. Gli impianti elettrico e idrico si presentano in un buono stato di manutenzione, è presente un impianto di riscaldamento e condizionamento. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro in buone condizioni, mentre quelli interni sono in legno. Al fine di garantire una buona collocazione nel mercato immobiliare di Carlentini, il bene oggetto di pignoramento potrebbe richiedere solo alcuni interventi di manutenzione ordinaria qualora fossero considerati necessari dai possibili acquirenti, come il rifacimento della pitturazione o del locale bagno. Per quanto riguarda gli altri locali, si richiederebbero degli interventi mirati al rinfrescamento delle pareti con una nuova tinteggiatura ed eventuale sostituzione dei pavimenti alcuni in marmette. In generale, l'abitazione dal punto di vista strutturale risulta essere a prima vista in buone condizioni e non presenta gravi problemi di staticità.

5. Consistenza dell'alloggio

La superficie lorda (commerciale) dell'appartamento è pari a mq 90 circa ed in particolare la superficie utile netta di ogni vano è:

- Ingresso-Soggiorno mq 23,00 circa
- Cucina mq 17,30 circa
- Disimpegno mq 2,38 circa
- Bagno mq 5,90 circa
- Camera 1 mq 15,18 circa;
- Camera 2 mq 12,00 circa;

Inoltre è presente un balcone su Via Caltanissetta di mq 9,25 e un balcone di pertinenza delle due camere da letto e del bagno sul cortile di Via Alessandria di mq 3,85 circa; una terrazza di mq 37,40

Si allega planimetria dello stato di fatto, nella quale si evince che ad oggi all'appartamento non sono state apportate delle modifiche rispetto ai progetti presentati (*allegato 11*).

6. Riferimenti Urbanistici e altre disposizioni

Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini

La sottoscritta in data 11 maggio 2012 per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, ha presentato un'istanza (*allegato n. 12*) presso l'ufficio tecnico del Comune di Carlentini, e in data 04 Luglio 2012 ha ritirato i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Concessione Edilizia e Varianti;
- Autorizzazione di abitabilità.

Negli archivi dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata, relativamente all'immobile sito a Carlentini in Via Caltanissetta n. 3, censito al foglio 34, part. 925 sub. 1-3-4-5-10, intestato ai signori [REDACTED] e [REDACTED], si evince che lo stesso ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "B1", zona di completamento edilizio residenziale quasi interamente edificata con tipologia in gran parte omogenea ad alta densità. (*allegato n. 13*).

Per la costruzione dell'unità immobiliare sita in Carlentini via Caltanissetta n.3, viste le istanze presentate dalla Ditta [REDACTED] e [REDACTED], è stata rilasciata la *Concessione Edilizia n.127* del 12 ottobre 1994 e successive varianti n. 40 del 14 marzo 1996 e n.146 del 14 ottobre 1997, (si allegano le varie concessioni ed elaborati architettonici_allegato n. 14).

Con protocollo n. 8130 del 17 aprile 1996 è stata rilasciata dall'Ufficio Igiene e Sanità l'*Autorizzazione di Abitabilità*, vista la domanda presentata dalla Ditta [REDACTED] e [REDACTED], con la quale chiedevano il rilascio del certificato di abitabilità del fabbricato sito in Carlentini via Caltanissetta n.3, composto da n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, e 2 unità ad uso non residenziale, (allegato n. 15).

7. Criteri di valutazione

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di tre distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima normale**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- il procedimento di **stima attraverso i punti di merito**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto;
- il procedimento di **stima sintetico**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto attraverso la comparazione con

immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

STIMA NORMALE

Il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- superficie commerciale;
- valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

E quindi possiamo dire che il valore nominale dell'immobile è pari a:

$$\mathbf{VR = Sc \times Vu \times Cm}$$

VR → valore reale dell'immobile espresso in €

Sc → sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu → valore unitario commerciale espresso in €/ mq

Cm → coefficiente di merito dell'immobile in %

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto, si è considerato:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da

pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

- b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ed è effettuato con i criteri seguenti:

Pertinenze esclusive comunicanti di ornamento (balconi e terrazze scoperte)

- nella misura del 30% della superficie fino a mq 25
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25

Pertinenze esclusive di servizio (cantine, soffitte, locali deposito)

- nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Ed in particolare, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di 90,00 mq; quella dei balconi e della terrazza scoperta è di mq 63,00 (25 mq x 30% = 7,50 mq e 38,00 x 10% = 3,80); cantine e locali deposito di 80 mq x 25%= 20 mq) quindi avremo:

$$\mathbf{Sc} = 90,00 \text{ mq} + 11,30 \text{ mq} + 20 \text{ mq} = \mathbf{121,30 \text{ mq}}$$

Sul sito dell'Agencia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano

caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale. E nello specifico, poiché l'immobile in esame è un appartamento di tipo economico sito a Carlentini in Via Caltanissetta n. 3, che sul sito dell'Agenzia del Territorio ricade in zona periferica "D1" dove la tipologia prevalente sono abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, il valore OMI presente oscilla tra 500 e 650 euro al mq.

Ma come già affermato in precedenza, ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile, in considerazione della posizione e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. E nel caso in oggetto, l'immobile in considerazione presenta un buono stato di conservazione e inoltre trovandosi al piano primo di un edificio di 3 piani fuori terra (fattori non considerati nel valore OMI), possiamo dire che il valore OMI è pari al valore di 650 euro/mq.

Quindi il Valore Normale dell'immobile risulta pari a:

$$VR = 121,30 \text{ mq} \times 650 \text{ euro/mq} = 78.845,00 \text{ euro}$$

Il valore normale dell'immobile trovato è di € 78.800,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Altro metodo di stima utilizzato è il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in

funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Si riporta di seguito la tabella adottata per la determinazione della superficie utile lorda vendibile.

Determinazione della superficie lorda vendibile			
descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	78,00 mq	1,00	78,00 mq
balconi	13,00mq	0,25	3,25 mq
terrazzi	50,00 mq	0,35-0,50	25,00 mq
cantina	37,00 mq	0,25	9,25
Box auto	n. 2	1,00	2,00
superficie lorda vendibile			116,00 mq

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione (coefficienti su base 1)		
car. Estrinseche posizionali	accessibilità servizi verde	0,17 0,13 0,09
car. Intrinseche posizionali	panoramicità orientamento luminosità	0,11 0,09 0,08
car. Produttive	car. Costruttive finiture impianti	0,11 0,11 0,11
car. Tecnologiche	vetustà obsolescenza commerciabilità	0,03 0,02 0,06
car. Tecnologiche	presenza ascensore	1,0
COEFF. CORRETTIVO		1,055

Stima del valore di mercato	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.200,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento su base 1	1,055
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	1.266,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	116,00

Box auto	2
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	146.856,00

Possiamo arrotondare il valore normale dell'immobile a **€ 146.800,00 euro**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Questo primo procedimento di stima è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri d'analogue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Nel caso in oggetto, dopo aver effettuato un'indagine di mercato grazie al portale Immobiliare.it, posso affermare che il valore commerciale attribuibile all'immobile, prendendo in considerazione la posizione (zona D1 del comune di Carlentini), la consistenza dell'immobile, ovvero la superficie vendibile di 116,00 mq, il valore di mercato immobiliare attuale (euro 1.200,00 al mq) di beni con caratteristiche similari all'immobile da stimare e che si trovano in un buono stato sia esterno che interni, sia per quanto riguarda gli impianti, è il seguente:

$$VM = 116,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ euro/mq} = 139.200,00 \text{ euro}$$

Possiamo dire che il valore di mercato dell'immobile è pari a **€ 139.000,00**.

I risultati della stima così ottenuti con questi tre metodi di stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

8. Conclusioni

Dall'analisi dei metodi di stima adottati per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, effettuando una media aritmetica dei valori trovati, posso affermare che il valore dell'immobile è pari a € 121.552,00, che possiamo arrotondare a **€ 121.500,00**

9. Allegati

- Documentazione fotografica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegato 1: Visura degli immobili foglio 34 part. 925 sub 1-10;
- Allegato 2: Planimetria degli immobili foglio 34 part. 925 sub 1-10;
- Allegato 3: Visura e planimetria dell'immobile foglio 34 part. 925 sub 3;
- Allegato 4: Visura e planimetria dell'immobile foglio 34 part. 925 sub 5;
- Allegato 5: Visura e planimetria dell' immobili foglio 34 part. 925 sub 4;
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria a nome di ;
- Allegato 7: Ispezione ipotecaria a nome di ;
- Allegato 8: Nota di trascrizione del 6/07/2005;
- Allegato 9: Nota di iscrizione del 6/07/2005;
- Allegato 10: Nota di trascrizione del 1/07/2011;
- Allegato 11: Planimetria dello stato di fatto degli immobili;
- Allegato 12: Istanza all'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini per richiesta certificato urbanistico, abitabilità, licenza edilizia dell'edificio;
- Allegato 13: Certificato di destinazione Urbanistica;
- Allegato 14: Concessione e Variante edilizia dell'edificio;
- Allegato 15: Certificato di Abitabilità;

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, Li

Il CTU
Arch. Giuseppina Corso