

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 2893/2005 R.G.A.C.

<< CAUSA CIVILE

CONTRO

>>

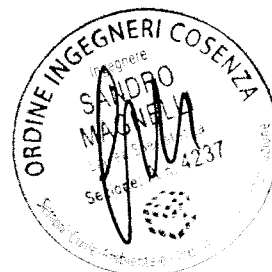
PREMESSA

Il Giudice Istruttore Dott.ssa S. Ferriero nell'udienza del giorno 4 del mese di Ottobre 2007, ha conferito al sottoscritto Ing. Sandro Magnelli,

e residente a Rende (CS)

n.18, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza al n. 4237 ed all'albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Cosenza, l'incarico di Consulente tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe formulando il seguente quesito:

“dica il C.T.U., letti ed esaminati gli atti di causa e presa visione dell'immobile sito in Cosenza alla Via Timpone, meglio identificato in atti, se lo stesso sia divisibile in natura predisponendo in caso positivo il relativo progetto. In caso d'impossibilità della divisione, indichi il valore dell'immobile ai fini delle attribuzioni ad uno dei conviventi e quindi del relativo conguaglio in denaro. Indichi il relativo reddito presunto da locazione dell'immobile in questione dal gennaio 2005 ad oggi.”



Acquisita la necessaria documentazione, visionati i dati e gli atti acquisiti al N.C.E.U., all'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata ed al Settore V° - Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Cosenza, eseguite e portate a termine le indagini, effettuati i sopralluoghi sui luoghi di causa, il sottoscritto, in risposta ai quesiti posti dal Giudice Istruttore, espone quanto segue.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto ha fissato il primo accesso sui luoghi oggetto di causa per il giorno 30/11/2006 alle ore 9:30, informandone i legali, rappresentanti della parte attrice e della parte convenuta, attraverso raccomandate con avviso di ricevimento, inviate il 20/11/2007 (Allegato 12).

Con la scorta della documentazione presente negli atti di causa e quella acquisita presso l'Agenzia del territorio, nel giorno convenuto, è stata effettuata una ricognizione generale per accertare lo stato dei luoghi e sono stati eseguiti una parte dei rilievi metrici e fotografici.

Erano presenti, oltre al sottoscritto, i Signori:

- Arch. _____ in qualità di consulente e collaboratore di fiducia del C.T.U.;
- Arch. _____ in qualità di C.T.P. incaricato dalla Sig.ra _____
- Ing. _____ in qualità di C.T.P. incaricato dal Sig. _____



- Avv. _____ nell'interesse della Sig.ra
- Sig. _____ in qualità di comproprietario dell'immobile.

Il sottoscritto, inoltre, ha fissato un ulteriore sopralluogo in data 21/12/2007 sui luoghi oggetto di causa, informandone i legali delle parti tramite raccomandate con avviso di ricevimento, inviate in data 12/12/2007 (Allegato 12), per il proseguo delle operazioni peritali.

In questo secondo sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, i Signori:

- Arch. _____ in qualità di consulente e collaboratore di fiducia del C.T.U;
- Arch. _____ in qualità di Consulente Tecnico di Parte incaricato dalla Sig.ra
- Sig. _____ in qualità di comproprietario dell'immobile

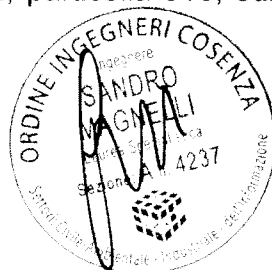
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Dall'esame della documentazione acquisita e dall'esito delle operazioni peritali si evidenzia quanto segue.

L'immobile oggetto di perizia, risulta per $\frac{1}{2}$ di proprietà del sig.

e per $\frac{1}{2}$ della sig.ra

L'attuale consistenza risulta dalla fusione, catastalmente non denunciata, di due unità immobiliari acquistate in epoche successive; in particolare, la parte costituita da 4 vani ed accessori con soprastanti soffitte (sopra cucina ed un vano), distinta in Catasto fabbricati al foglio n. 22, particella 816, subalterno



15, cat. A/4 (Allegato 4/a), è stata acquisita dalla Sig.ra _____ con atto del Notaio dott. Roberto Gervasio in data 18/10/1994 (Rep. n. 71891 registrato a Cosenza in data 19.10.1994 al n. 5261) (Allegato 3/a); mentre la parte costituita da un solo vano, distinta in Catasto fabbricati al foglio n. 22, particella 816, subalterno 21, cat. A/3 (Allegato 4/b), è stata acquistata

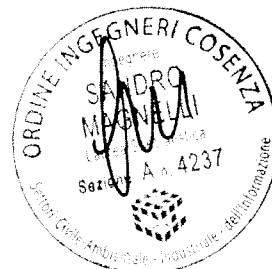
con atto del Notaio Dott. Stanislao Amato in data 14/02/2001 (Rep. n. 92543 registrato a Belvedere Marittimo in data 05.03.2001 al n. 264) (Allegato 3/b).

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____

Inoltre, per come dichiarato dal Sig. _____ nel verbale di sopralluogo del 21.12.2007 il soppalco presente nell'appartamento è destinato all'attività dello Studio professionale

L'edificio di civile abitazione (Allegato 9, foto n. 1), nel quale è ubicato l'immobile, realizzato agli inizi del '900, sorge nell'agglomerato urbano del centro storico di Cosenza a poche decine di metri da Corso Telesio e dalla zona Duomo.

E' raggiungibile solo a piedi, percorrendo in salita le gradinate di Via del Seggio (traversa di Corso Telesio nei pressi di Piazza Duomo) o in discesa, dalla Via Giostra Vecchia lungo la via Timpone, in quanto non esistono, nelle immediate vicinanze, accessi o zone di sosta per le autovetture. La struttura portante del fabbricato, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta realizzata in pietrame, mattoni pieni e conci ammortati

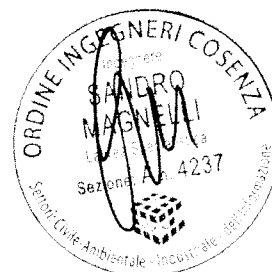


con malta, i solai di piano sono costituiti da travi di legno e tavolato, la copertura da travi portanti, orditura in legno e tegole, l'intonaco esterno è di tipo tradizionale.

All'unità immobiliare, oggetto di causa, si accede attraverso un portone d'ingresso posizionato su via Timpone al numero civico 3 (tre). Il portone d'ingresso consente l'accesso ad un ampio atrio a piano terra sormontato da un grande arco in muratura, dal quale attraverso una scala interna ad uso comune, superando un dislivello di circa 10,75 ml, si accede al pianerottolo su cui è ubicato l'immobile oggetto di causa.

L'appartamento è costituito al primo livello, da un ingresso e da un ampio soggiorno sormontato in parte da un soppalco con struttura il legno a cui si accede attraverso una scala a chiocciola in acciaio con pedate in legno e passamano in ferro battuto. Il soppalco è dotato di parapetto in ferro battuto e destinato a zona studio (Allegato 9, foto n. 2). L'unità immobiliare, inoltre, è costituita al primo livello, da una camera da letto/studio, da un bagno, da un ampio vano destinato a zona pranzo-cucina (Allegato 9, foto n. 3) e da un piccolo vano a servizio della cucina. Al secondo livello si accede attraverso una scala interna con struttura in acciaio e pedate in legno (Allegato 9, foto n. 4); sono presenti una camera da letto (Allegato 9, foto n. 5) dotata di locale cabina armadio in muratura ed un bagno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed igienico-sanitario, impianto termico con caldaia a metano riscaldamento, in parte con termoventilconvettori ed in parte con radiatori, impianto elettrico con



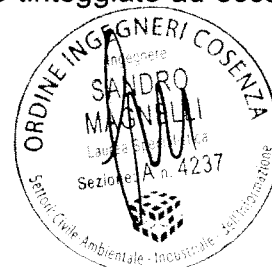
interruttori di sicurezza e frutti in ogni stanza, impianto telefonico ed impianto citofonico. E' presente, inoltre, nella zona cucina-pranzo una stufa a legna con canna fumaria a tetto (Allegato 9, foto n. 6).

La pavimentazione è realizzata in parquet nella zona notte al secondo livello ed in parte nella zona giorno (ingresso, soggiorno, camera da letto/studio, parte della sala pranzo) (Allegato 9, foto n. 7) al primo livello. La zona giorno destinata a cucina-soggiorno è pavimentata con mattonelle in cotto (Allegato 9, foto n. 8).

Il locale cucina, sopraelevata di circa 95 cm rispetto al resto del primo livello ed a cui si accede salendo 6 (gradini), è dotato di cucina in muratura con rivestimento in piastrelle ceramiche nelle zone in cui trovano posto il lavello, il piano cottura, il forno e la dispensa, mentre le pareti rimanenti sono intonacate e tinteggiate (Allegato 9, foto n. 9). Dalla cucina si accede ad un piccolo locale di servizio (lavatoio/ripostiglio) in cui è presente un wc ed un lavabo. Il locale è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche (Allegato 9, foto n. 10).

Sono presenti due bagni dotati di wc, bidet e lavandino equipaggiati con miscelatori: quello al primo livello, a cui si accede salendo 2 (due) gradini, è dotato di doccia (Allegato 9, foto n. 11), mentre quello al secondo livello è dotato di vasca da bagno (Allegato 9, foto n. 12). I bagni sono pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di circa 2,00 ml con piastrelle ceramiche, la restante parte di parete è intonacata e tinteggiata.

Le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione di



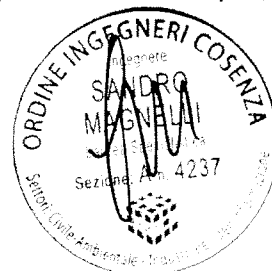
una porzione di parete lato est della zona pranzo, nella quale è stata riportata alla luce la muratura portante così come per gli spigoli dei muri in prossimità delle aperture per l'illuminazione dei locali interni.

Gli infissi esterni sono di legno massello con vetro camera e scuretti (Allegato 9, foto n. 13).

Gli infissi interni sono in legno massello del tipo a bussola (Allegato 9, foto n. 14), ad eccezione di quello che consente l'accesso al locale lavatoio-ripostiglio nella zona cucina che è del tipo a scrigno

Sono presenti tre balconi: due lungo la facciata sud, in corrispondenza della zona pranzo e del soggiorno ed uno lungo la facciata nord, in corrispondenza della cucina.

L'edificio in cui è presente l'appartamento oggetto di causa, risulta in uno stato di cattiva manutenzione. Lungo il lato nord, in corrispondenza dell'affaccio della cucina (Allegato 9, foto n. 15) e del portone d'ingresso (Allegato 9, foto n. 16), l'intonaco esterno risulta molto deteriorato con affioramento a vista degli elementi murari (mattoni pieni e pietrame legati da malta) che risultano anch'essi degradati. Anche per le altre facciate l'intonaco risulta deteriorato e si evidenziano lesioni lungo la facciata sud (Allegato 9, foto n. 17). La copertura in travi e orditura in legno per la parte soprastante la soffitta risulta essere in buono stato (Allegato 9, foto n. 18). Infine, non è stato possibile effettuare l'ispezione del manto di copertura in tegole lateritiche, né uno specifico rilievo fotografico. A carico della copertura, comunque, non si



sono evidenziati segni di infiltrazioni idriche, per cui il sistema si ritiene, allo stato attuale, efficiente (Allegato 9, foto n. 19). Le pareti che delimitano l'atrio d'ingresso dell'edificio, presentano evidenti tracce di umidità con intonaco di rifinitura in parte scrostato (Allegato 9, foto n. 20), mentre la scala di accesso all'unità immobiliare, dotata di ringhiera in legno, risulta usurata ed in cattive condizioni generali (Allegato 9, foto n. 21). L'intradosso del solaio visibile dal vano scala, anche se non in cattive condizioni, risente della mancanza di un intervento manutentivo (Allegato 9, foto n. 22). La pavimentazione del pianerottolo d'ingresso all'appartamento oggetto di causa è in un avanzato stato di usura (Allegato 9, foto n. 23).

L'appartamento oggetto di causa non presenta particolari problematiche ad eccezione di alcune microlesioni presenti nella parete dell'ingresso che confina con il soggiornoarea (Allegato 9, foto 24) e di una microlesione nella parete sud della camera da letto al secondo piano (Allegato 9, foto n. 25).

La pavimentazione in parquet e quella in mattoni in cotto sono in buone condizioni, così come il rivestimento interno in piastrelle ceramiche della cucina e dei bagni. Gli infissi interni in legno sono anch'essi in buone condizioni, mentre gli infissi esterni, anch'essi in legno, presentano lievi scrostamenti della vernice di protezione sulla faccia esterna.

Le pareti sono ben intonacate e tinteggiate, così come la parete est della zona pranzo, in cui la muratura portante è stata portata a vista. Le travi portanti del solaio fra primo e secondo livello e della copertura ed il tavolato al secondo piano sono anch'essi in ottimo stato di conservazione.

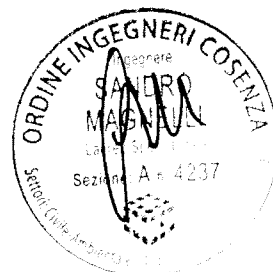


RISPOSTA AI QUESITI

“Dica il C.T.U., letti ed esaminati gli atti di causa e presa visione dell’immobile sito in Cosenza alla Via Timpone, meglio identificato in atti, se lo stesso sia divisibile in natura predisponendo in caso positivo il relativo progetto. In caso d’impossibilità della divisione, indichi il valore dell’immobile ai fini delle attribuzioni ad uno dei condividenti e quindi del relativo conguaglio in denaro. Indichi il relativo reddito presunto da locazione dell’immobile in questione dal gennaio 2005 ad oggi.”

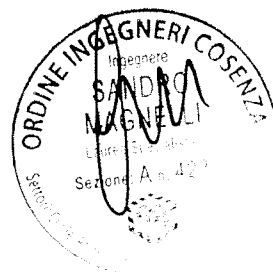
L’unità immobiliare oggetto di causa fa parte di un edificio costruito fra la fine del XIX e l’inizio del XX secolo, periodo durante il quale venivano utilizzati materiali e tecnologie costruttive che prevedevano muri perimetrali e maestri in pietrame e mattoni con funzione portante. A ragion di ciò, tenuto conto anche delle non buone condizioni generali dell’edificio, non è possibile modificare la loro posizione o creare in essi aperture per ridistribuire gli spazi interni, in quanto si andrebbe a modificare l’equilibrio statico dell’intero edificio. Né può essere presa in considerazione l’ipotesi di realizzare nuove partizioni interne in muratura che andrebbero a gravare sui solai in legno e quindi sull’intera struttura portante.

Un’accurata indagine per conoscere i valori di resistenza degli elementi che compongono la struttura stessa, eseguita con mezzi e tecniche idonee, palesemente costosa, permetterebbe la valutazione di soluzioni compatibili con lo stato reale della struttura.



L'unico modo per creare due unità immobiliari distinte e separate a partire dall'appartamento oggetto di causa, potrebbe essere quello di riuscire a sfruttare le aperture presenti, anche se parzialmente tamponate, nei muri portanti interni, in quanto questo tipo di intervento non pregiudica la stabilità della struttura. Anche se è possibile prendere in considerazione l'ipotesi appena formulata, tecnicamente non è stato possibile trovare una soluzione che non presenti problemi di distribuzione e di fruizione degli spazi interni, in quanto si andrebbero a modificare le destinazioni d'uso dei singoli vani in funzione dell'esigenza di dividere l'immobile e non di migliorare i livelli di qualità distributiva e funzionale degli spazi interni. Inoltre, poiché l'appartamento oggetto di causa è dislocato su due livelli, si verrebbero a creare due unità immobiliari con differenti tipologie di distribuzione degli spazi interni non comparabili fra di loro (un appartamento distribuito su due livelli ed uno solo su uno) e quindi con un valore di mercato sostanzialmente differente.

In ogni caso, qualsiasi operazione di frazionamento, comporterebbe il ricondizionamento totale degli impianti tecnici, la demolizione ed il rifacimento di buona parte dei rivestimenti di sicuro pregio che caratterizzano l'unità abitativa, con costi elevati di intervento. Quest'ultimi possono assurgere a livelli antieconomici per l'elevata l'incidenza della manodopera nella movimentazione dei materiali, in quanto il luogo dell'intervento non è raggiungibile dai normali mezzi di trasporto.



Per le considerazioni finora addotte, il sottoscritto ritiene che non sia possibile procedere ad una suddivisione dell'unità immobiliare oggetto di causa.

A ragion di ciò, il sottoscritto ha proceduto a stimare il valore dell'unità immobiliare oggetto di causa, attraverso l'applicazione del procedimento estimativo sintetico-comparativo che si basa sul raffronto tra l'immobile oggetto di causa, con immobili dalle caratteristiche architettoniche e distributive simili, ubicati nella stessa zona, e per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo per stabilire il più probabile valore di mercato di un'unità abitativa destinata alla civile abitazione, in quanto risulta agevole il confronto con altri immobili con le stesse caratteristiche.

Analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare e della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2007 - 1° semestre, tenuto conto che ci troviamo in un'abitazione situata nel centro storico del Comune di Cosenza avente come categoria catastale in parte A/4 ed in parte A/3, che l'immobile ricade in Zona A soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. n° 42 del 22/01/2002 (ex D.L. 490/99) e riguardante aree di notevole interesse ambientale e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo, confermato dal



Certificato di destinazione Urbanistica Prot. Div. N. 4163 del 06/12/2007 rilasciato dal Settore Pianificazione e gestione del territorio – Sviluppo locale dell'area urbana – Servizio Progettazione Urbana e Politiche Urbanistiche del Comune di Cosenza (Allegato 10), è stata utilizzata la relazione matematica di seguito riportata, per stabilire il prezzo medio delle abitazioni con caratteristiche distributive ed architettoniche simili a quella oggetto di causa, che andrà, poi, aggiornata, in funzione dei coefficienti tipici assegnati alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima, dell'edificio in cui è ubicata e della zona a cui appartiene:

$$V_m = (\sum V_s)/n = 855,95 \text{ €/mq.}$$

Dove:

V_m = valore medio di mercato;

V_s = valore delle singole unità immobiliari ricavate dalle proposte di vendita delle Agenzie immobiliari operanti in zona;

n = numero di unità immobiliari analizzate.

Sono stati presi in considerazione solo i coefficienti diversi da 1 (uno), poiché sono gli unici ad incidere sulla stima dell'immobile.

Il procedimento sintetico-comparativo utilizza la seguente relazione matematica per stabilire la superficie commerciale rappresentata dall'area dell'unità immobiliare compresa all'interno del filo esterno dei muri perimetrali,



a lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con immobili di altrui proprietà o con il vano scala;

$$S_c = S_p + \sum (K_n * S_n)$$

dove:

S_c = superficie commerciale;

S_p = superficie di proprietà;

K_n = coefficienti correttivi;

S_n = superficie accessori;

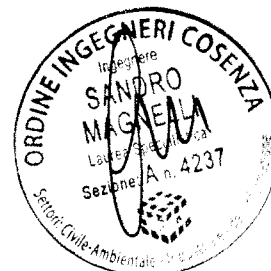
Dalle misurazioni metriche effettuate è stata ricavata la planimetria dell'unità abitativa (Allegato 8) che ha permesso il calcolo della superficie commerciale utilizzando la relazione matematica precedentemente indicata:

$$S_c = S_p + \sum (K_n * S_n) = 139,200 + 48,401 + (10,610 * 0,400 + 2,870 * 0,350) = 192,55 \text{ mq}$$

In sintesi, le superfici di proprietà, quelle accessorie ed i relativi coefficienti correttivi vengono riportati nella tabella n. 1 e nella tabella n. 2:

Piano	Superficie di proprietà S_p (mq)
Primo	139,200
Soffitta	48,410

Tabella n. 1



Spazio accessorio	Superficie accessori Sn (mq)	Casi particolari	Coefficiente Kn
Soppalchi praticabili	10,610		0,400
Balconi	2,870	Sotto i 10,00mq	0,350

Tabella n. 2

Per effettuare la stima dell'immobile, sono stati analizzati e scelti coefficienti correttivi relativi *alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare.*

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO RIFERITO ALLA ZONA

Per il calcolo del coefficiente correttivo riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa, sono state effettuate tre tipi di analisi: *posizionale, funzionale ed estetica.*

L'analisi sulle caratteristiche *posizionali* si basa sui concetti di centralità e di vicinanza, dove per centralità s'intende che l'unità immobiliare sia situata nel cuore della vita sociale, economica e culturale della città, mentre per vicinanza, s'intende nei pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale. In base alla distanza fra la caratteristica considerata e l'unità immobiliare, il coefficiente correttivo assume un determinato valore.



ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI a_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA' Crocevia cuore della zona o della via come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01km e 3,00 km	1,000
VICINANZA Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione, come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 50,00ml e 100,00ml	1,050

Tabella n. 3

Moltiplicando il coefficiente di centralità con quello di vicinanza, si ottiene il coefficiente generale relativo alle *caratteristiche posizionali* della zona:

$$a_1 = 1,050$$

Per quanto riguarda l'analisi *funzionale* che coincide con gli standard urbanistici, ed *estetica*, sempre riferiti alla zona, non sono stati rilevati elementi migliorativi o peggiorativi rispetto a quelli standard presenti negli immobili di confronto.

Per quanto finora affermato, Il coefficiente generale relativo alla zona è:

$$a = a_1 = 1,050$$

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO RIFERITO ALL'EDIFICIO

Per l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa, sono state effettuate quattro tipi di analisi: *posizionale*, *funzionale*, *estetica* e *di conservazione*.



L'analisi della *posizione* si basa sulla capacità di raggiungere più o meno agevolmente l'edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di causa.

Poiché l'edificio risulta, come già specificato, di difficile accessibilità, si ottiene un coefficiente riferito alle caratteristiche posizionali dell'edificio pari a:

$$b_1 = 0,900.$$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALE b_1	
Caratteristica	Coefficiente
ACCESSIBILITA' Capacità di raggiungere più o meno agevolmente l'edificio	0,900

Tabella n.4

L'analisi *funzionale* si basa sulla presenza o meno degli impianti a servizio delle unità immobiliari.

Nella tabella n. 5 sono stati riportati i coefficienti diversi da 1 (uno). In particolare, anche se nell'atto di compravendita l'appartamento viene definito come posizionato al primo piano, in realtà, dovendo superare un dislivello di circa 10,75 m per raggiungerlo, è come se fosse posizionato al 3° (terzo) piano.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI b_2		
Impianto	Casi particolari	Coefficiente
Termico	Autonomo	1,020
Ascensore	Edificio sotto i 3 piani	0,950

Tabella n.5



Moltiplicando fra di loro i coefficienti correttivi riferiti alle caratteristiche funzionali, si ottiene il coefficiente generale:

$$b_2 = 0,969.$$

L'analisi *estetica* prende in considerazione tutte quelle caratteristiche, analizzate singolarmente, aventi valenza architettonica.

Nella tabella n. 6 sono riportate tutte le caratteristiche estetiche analizzate. Il coefficiente b_3 si ottiene moltiplicando fra di loro i coefficienti relativi ai diversi elementi architettonici:

$$b_3 = 0,922.$$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE b_3	
Elemento architettonico	Coefficiente
Facciata (nell'insieme)	0,980
Facciata (decori)	0,990
Atrio condominiale	0,970
Scale edificio	1,000
Accesso alle uu. ii.	1,000
Composizione spaziale	0,980

Tabella n.6

Nell'analisi dello stato di *conservazione*, poiché sarebbe di difficile valutazione stabilire la quota necessaria per eventuali riparazioni, si stabilisce



di utilizzare dei coefficienti che rappresentano il livello di deprezzamento per la tipologia d'intervento.

Nella tabella n. 7 vengono riportati i tipi di interventi da eseguire nell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di causa.

EDIFICIO: CONSERVAZIONE b_4		
Elemento	Lavori	Coefficiente
Scale	Tinteggiatura	0,995
	Gradini	0,993
	Atrio	0,995
Facciate	Altri minori	0,998
	Ponteggiature	0,988
	Demolizione intonaco	0,995
	Rifacimento intonaco	0,994
	Tinteggiature	0,988
Coperture	Altre minori	0,998
	Manto di tegole	0,995
	Altre minori	0,998
Struttura	Ammaloramenti	0,950
Parti comuni (Atrio)	Varie	0,980

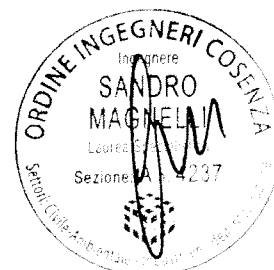
Tabella n. 7

Il coefficiente b_4 si ottiene moltiplicando i coefficienti relativi agli elementi:

$$b_4 = 0,874$$

Il coefficiente generale relativo all'edificio è:

$$b = b_1 * b_2 * b_3 * b_4 = 0,703$$



CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO RIFERITO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per l'unità immobiliare oggetto di causa, sono state effettuate cinque tipi di analisi: *funzionale, estetica, dimensionale, posizionale* e di *conservazione*.

L'analisi funzionale coincide con la funzionalità propria della composizione architettonica di un alloggio.

Nella tabella n. 8 vengono presi in considerazione i principali parametri funzionali della composizione architettonica dell' appartamento oggetto di perizia, con i relativi livelli di qualità.

UNITA' ABITATIVA: ASPETTI FUNZIONALI c_1	
Aspetto funzionale	Coefficiente
Illuminazione	1,100
Ventilazione	0,920
Dimensione ambienti	1,200
Disposizione ambienti	1,000
Ambienti di deposito	1,000
Qualità servizi	1,200
Qualità cucina (cucina in muratura)	1,100

Tabella n. 8

Moltiplicando fra di loro i coefficienti riportati in tabella, si ottiene il coefficiente generale relativo agli aspetti funzionali dell'unità abitativa:

$$c_1 = 1,603,$$

dove per *illuminazione* ci si riferisce ai parametri utilizzati dalla fisica tecnica: ogni ambiente, in condizioni normali, deve possedere almeno una finestra



con superficie pari ad 1/8 della superficie del vano che illumina.

La *ventilazione* viene riferita all'altezza utile dei vani che dovrà essere di almeno 2,70 m (2,40 m per i vani di servizio e per i bagni). In questo caso ci riferiamo ad una ventilazione *normale*.

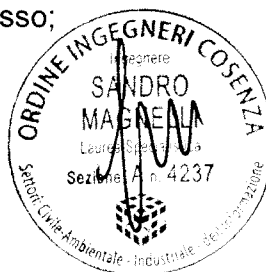
La *dimensione* degli ambienti di riferisce alle misure minime oltre le quali la vivibilità di un'unità immobiliare viene compromessa.

Il Regolamento edilizio del Comune di Cosenza prescrive che i vani, in funzione della loro destinazione d'uso, abbiano almeno le seguenti dimensioni:

- Camera da letto matrimoniale o doppia: 14 mq
- Camera da letto singola: 9 mq
- Camera da pranzo o soggiorno 14 mq con un lato di almeno 2,10 m
- Cucina 5 mq con un lato di almeno 1,70 m

Per quanto riguarda la *distribuzione* degli ambienti, vengono presi in considerazione i parametri che conferiscono funzionalità alla distribuzione degli ambienti nell'immobile oggetto di stima:

- separazione netta fra giorno e notte;
- soggiorno cucina sistemati in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte ed con doccia nella zona giorno;
- separazione netta fra gli ambienti in modo tale che per raggiungere una stanza non si sia obbligati ad attraversarne un'altra;
- presenza di un disimpegno nella zona d'ingresso;



- ambienti di forma regolare;
- percorsi ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro e cabine armadio nella zona notte;

La presenza di un *ambiente di deposito* in un alloggio rappresenta una condizione di *normalità*.

La *qualità dei servizi* è riferita alla presenza di servizi igienici; la condizione *normale* è quando la dotazione è costituita da quattro sanitari diversi fra loro (bidet, water, lavabo e vasca da bagno o doccia).

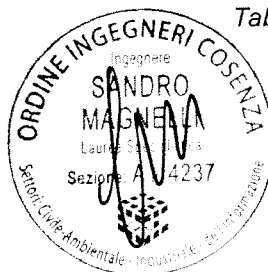
La *qualità della cucina* si definisce *normale* quando lo sviluppo, misurato a terra ed a 60 cm dal muro, di una parete è di almeno 4,20 ml (spazio necessari ad inserire una credenza, un lavello, un fornello con forno sottostante, un frigorifero, una lavatrice ed una lavastoviglie).

Per quanto riguarda *le caratteristiche estetiche* dell'unità immobiliare oggetto di causa, sono stati assegnati tre livelli di qualità in funzione della caratteristica dell'elemento considerato.

Nella tabella n. 9 sono stati inseriti gli elementi presi in considerazione.

UNITA' ABITATIVA: VARIANTI ESTETICHE c₂			
Caratteristiche	Brutta	Normale	Bella
Portone d'ingresso		1,000	
Porte interne			1,040
Tinta e decori		1,000	
Pavimentazioni			1,050
Piastrelle pareti WC		1,000	
Piastrelle pareti cucina		1,000	
Rubinetteria		1,000	
Finestre		1,000	
Altre rifiniture			1,020

Tabella n. 9



Moltiplicando fra di loro i coefficienti riportati nella tabella n. 9 si ottiene:

$$c_2 = 1,114.$$

L'unico modo per poter assegnare un giudizio estetico al *portone d'ingresso* è quello di valutare le sue dimensioni. Un portone d'ingresso con superficie compresa fra 2,00 mq e 2,5 mq rappresenta una situazione *normale*.

Le porte interne sono state valutate, invece, facendo riferimento alla loro essenza legnosa. Vengono definite *belle*, quelle in legno massello pregiato e lavorate, *normali* quelle tamburate o in essenza di legno poco pregiato.

Le tinte sono state definite *belle* quando presentano caratteristiche particolari come affreschi, stucchi, ecc., *normali* quando tinteggiate con pitture lavabili.

Le pavimentazioni vengono definite *normali* quando sono costituite da materiali ordinari, quali piastrelle di monocottura e comunque non di particolare pregio poggiate parallelamente alle pareti, *belle* quando costituite da marmo, ceramiche di pregio, parquet e posate con disegni preordinati, *brutte* con realizzate con piastrelle di seconda scelta, mal posate o deteriorate.

La rubinetteria è stata valutata *bella* se presenta rubinetti pregiati, *normale* se costituita da elementi di acciaio con miscelatore.

Le finestre vengono definite *normali* se costituite in PVC oppure in alluminio o in essenza di legno poco pregiata con vetro camera. *Belle* sono quelle costituite da infissi in legno pregiato lavorato con doppio vetro camera.



La voce *altre rifiniture* della tabella n. 9, si riferisce alle caratteristiche estetiche non sono presenti con una voce specifica nella tabella considerata. Nel caso in esame risulta di particolare pregio la parete est della sala pranzo nella quale è stata portata a vista la muratura portante, la presenza di archi o di nicchie di particolare valore artistico, la presenza di una stufa a legno di particolare pregio.

Nella tabella n. 10 vengono analizzate le varianti posizionali:

UNITA' ABITATIVA: VARIANTI POSIZIONALI c_3		
Varianti	Caratteristica	Coefficiente
Piano	Edifici senza ascensore già analizzati nella tabella EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI	
Affaccio prevalente (zona giorno)	Spazio non curato	0.970

Tabella n. 10

Si ottiene il coefficiente generale relativo alle varianti posizionali:

$$c_3 = 0,970.$$

Nella tabella n. 11 si riporta il relativo coefficiente in funzione del taglio dimensionale dell'immobile.

UNITA' ABITATIVA: VARIANTI DIMENSIONALI c_4	
Dimensione unità abitativa	Coefficiente
Oltre 180mq	0,800

Tabella n. 11



$$c_4 = 0,800.$$

Il coefficiente generale relativo all'unità immobiliare è

$$c = c_1 * c_2 * c_3 * c_4 = 1,386$$

Nella tabella n. 12 sono stati riportati i coefficienti generali, precedentemente calcolati e il coefficiente correttivo Generale:

TABELLA SINTETICA	
Riferimento	Coefficiente generale
Zona	1,050
Edificio	0,703
Unità abitativa	1,386
Coeff. Correttivo generale	1,023

Tabella n. 12

Per conoscere il valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di stima, è sufficiente sostituire alla seguente relazione, i dati calcolati:

$$\underline{V_{ui} = V_m * S_c * a * b * c = € 168.603,875}$$

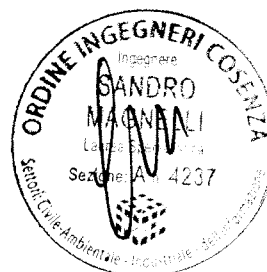
Dove:

V_{ui} = valore di mercato più probabile dell'unità abitativa oggetto di stima;

V_m = valore medio di mercato (precedentemente calcolato);

S_c = superficie commerciale (precedentemente calcolata);

a, b, c = coefficienti correttivi;



Poiché il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità abitativa oggetto di causa, come già anticipato, risale agli inizi del '900, non è stato possibile reperire atti autorizzativi, né elaborati progettuali. I lavori di recupero e ristrutturazione eseguiti nel 1996 (come dichiara in sede di sopralluogo il CTP Arch. sono stati eseguiti senza titolo autorizzativo e quindi abusivamente; circostanza confermata dalla nota informativa prot. gen. n. 0001026 del 08/01/2008 inviata al sottoscritto dal Settore V° Pianificazione e gestione del Territorio del Comune di Cosenza (Allegato 11).

Il valore finale dell'immobile è condizionato dall'irregolarità urbanistica dello stesso conseguente all'esecuzione, non autorizzata, dei lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso della soffitta a locali abitativi.

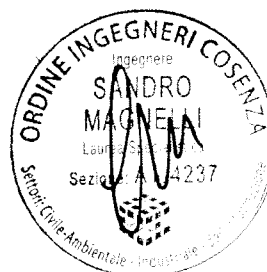
Il costo della sanatoria, stimato secondo i seguenti parametri:

- *contributo sul costo di costruzione* 6% del costo dei lavori eseguiti;
- *oneri di urbanizzazione* € 6,02 al mc;
- *sanzione minima* € 516,00

ammonta a circa **€ 9.700,00**, da detrarre dalla stima del valore commerciale dell'unità abitativa.

Gli altri costi da detrarre sono rappresentati da:

- *regolarizzazione catastale dell'immobile*;
- *regolarizzazione imposta ICI*.



La regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 1.000,00.

La regolarizzazione dell'ICI avviene - previa definizione ed aggiornamento della posizione catastale dell'immobile - incrementando l'imposta dovuta del 30% per ogni anno non pagato oltre all'interesse legale del 3% annuo. Il costo della regolarizzazione, tenendo conto della detrazione per la prima casa e della prescrizione delle imposte precedenti all'ultimo quinquennio, ammonta a circa € 500,00.

Il valore finale stimato dell'immobile, detraendo i cennati costi, ammonta dunque a:

$$\underline{\underline{€ 168.603,875 - € 9.700,00 - € 1.000,00 - € 500,00 = € 157.403,875}}$$

Per il calcolo del reddito da locazione immobiliare a partire da Gennaio 2005 e fino a settembre 2007, si è utilizzato lo stesso metodo usato in precedenza per stabilire il valore di mercato dell'immobile. In particolare si sono ricercati i redditi di locazione del periodo - fine 2004, inizio 2005 - per poi procedere ad una rivalutazione degli stessi secondo l'indice ISTAT.

E' stata utilizzata la relazione matematica seguente per stabilire il prezzo medio di locazione delle abitazioni con caratteristiche distributive ed architettoniche simili a quella oggetto di causa. Tale prezzo, andrà, poi, moltiplicato per coefficienti tipici assegnati alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima, dell'edificio in cui è situata e della zona a cui appartiene.



$$A_m = (\sum A_s)/n = 2,920 \text{ €/mq al mese}$$

A_m = prezzo medio di locazione (€/mq al mese);

A_s = prezzo di locazione delle singole unità immobiliari (€/mq);

n = numero di unità immobiliari analizzate

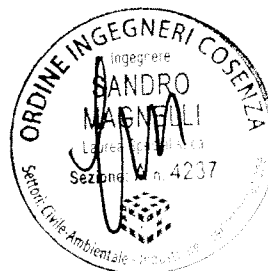
Utilizzando il valore della superficie commerciale e quello del coefficiente correttivo generale per l'unità abitativa, precedentemente calcolato, si ottiene il canone mensile del più probabile valore di locazione riferito all'anno 2005:

$$A_{ui} = A_m * S_c * a * b * c = 2,92 * 192,55 = 575,178 \text{ €/mese}$$

Tenendo conto della rivalutazione dello stesso canone secondo gli indici ISTAT per il periodo gennaio 2005 – settembre 2007, si ricava la rendita da locazione dell'immobile oggetto causa:

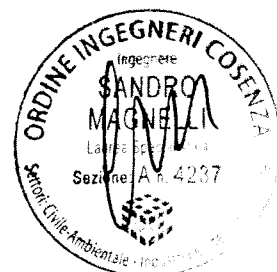
$$\underline{A_{uiT} = \text{€ } 19.830,617}$$

La presenza della sede dello nell'unità abitativa - la cui attività, per come dichiara in verbale il Sig. _____, si svolge nell'esiguo spazio del soppalco di circa 10 mq – ai fini della determinazione del canone di locazione è del tutto ininfluente. Infatti l'appartamento, per la dislocazione degli spazi è funzionale ad uso di civile abitazione. Il Sig. _____ è contitolare dello _____ ed esercita contestualmente la propria attività



professionale nella abitazione in cui vive. Tra l'altro, catastalmente, all'atto della regolarizzazione in una sola unità immobiliare, l'immobile assumerà nella produzione della rendita, un'unica categoria (abitazione), non essendo previste destinazioni promiscue.

Tali destinazioni promiscue vanno dichiarate al Comune per la definizione delle tariffe relative ai servizi ed ai tributi comunali.



CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti formulati, il sottoscritto Ing. Sandro Magnelli, CTU nella causa in oggetto, al termine delle operazioni peritali precedentemente esposte, è giunto alle seguenti conclusioni:

- per le molteplici difficoltà tecniche che possono pregiudicare la stabilità del fabbricato in cui è ubicata l'unità abitativa, per gli elevati costi ipotizzati per l'intervento e per la scarsa funzionalità delle unità derivate che conducono ad una diminuzione del valore di mercato delle stesse, **l'unità immobiliare non è frazionabile;**
- detratti i costi da sostenere per la sanatoria dell'unità abitativa, nonché i costi di regolarizzazione catastale e dell'imposta ICI, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è di **€ 157.403,875;** (diconsi euro centocinquantasettemilaquattrocentotre/875);
- la rendita da locazione dell'immobile oggetto di stima da gennaio 2005 fino a settembre 2007 risulta pari a **$A_{uit} = € 19.830,617.$** (diconsi euro diciannovemilaottocentotrenta/617)).

Questo è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in esecuzione del compito affidatomi.



Si allegano:

Allegato 1 – Giuramento, quesiti e verbale d'udienza;

Allegato 2 – Verbali sopralluoghi;

Allegato 3 – Copia Atti di compravendita:

- Atto del 18/10/1994;
- Atto del 14/02/2001;

Allegato 4 – Visure catastali:

- foglio 22, particella 816, sub. 15 (Comune di Cosenza);
- foglio 22, particella 816, sub. 21 (Comune di Cosenza);

Allegato 5 – Planimetrie catastali:

- Planimetria generale particella foglio 22, particella 816 (Comune di Cosenza);
- Planimetria foglio 22, particella 816, sub. 15 (Comune di Cosenza);
- Planimetria foglio 22, particella 816, sub. 21 (Comune di Cosenza);

Allegato 6 – Stralcio aerofotogrammetrico;

Allegato 7 – Stralcio P.R.G.;

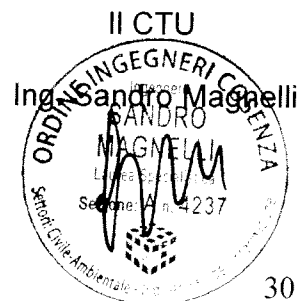
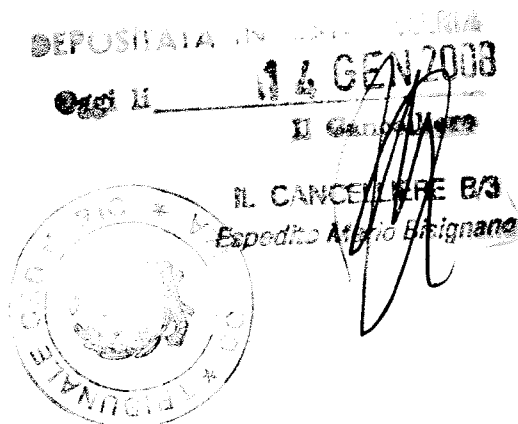
Allegato 8 – Planimetria unità abitativa;

Allegato 9 – Rilievo fotografico;

Allegato 10 – Nota informativa;

Allegato 11 – Ricevute raccomandate.

Cosenza, li 14 gennaio 2008



Data: 07/12/2007 - Ora: 09.07.48

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0560271 Pag: 1 Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di COSENZA Sezione di
Soggetto individuato	

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 18/10/1994

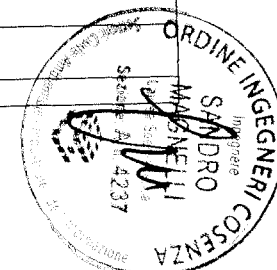
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		22	816	15	1		A/4	4	5 vani		Euro 77,47 L. 150.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1994 n. 10441 .1/1994 in atti dal 09/04/1997	
Indirizzo		VIA TIMPONE n. 3 piano: 1;											
Notifica	-						Partita	1016269		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		22	816	15	1		A/4	4	5 vani		Euro 77,47 L. 150.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA TIMPONE n. 3 piano: 1;											
Notifica	-						Partita	244		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		22	816	15	1		A/4	4	5 vani		L. 1.110	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA TIMPONE n. 3 piano: 1;										



Data: 07/12/2007 - Ora: 09.07.48

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0560271 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007

Notifica	-	Partita	244	Mod.58	-
----------	---	---------	-----	--------	---

Situazione degli intestati dal 18/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1994 Voltura n. 10441.1/1994 in atti dal 09/04/1997 Repertorio n.: 71891 Rogante: GERVASIO Sede: COSENZA COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 18/10/1994
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 125753

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA

Richiedente: MACNELLI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2007

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA
Soggetto individuato	Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di COSENZA Sezione di

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 21/01/2000

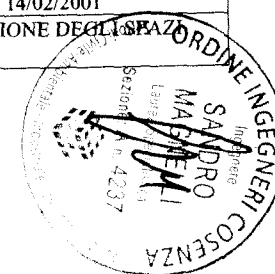
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		22	816	21	1		A/3	1	1 vani	10	Euro 26,86 L. 52.000	VARIAZIONE del 21/01/2000 n. B00332 .1/2000 in atti dal 21/01/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA TAMPONE n. 3 piano: 1;										
Notifica	-						Partita	1020655		Mod.58	-	
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 14/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/2001 Trascrizione n. 4197 .1/2001 in atti dal 07/03/2001 Repertorio n. : 92543 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE MARITTIMO COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 21/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 14/02/2001
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/01/2000 n. B00332 .1/2000 in atti dal 21/01/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI		



Data: 29/11/2007 - Ora: 15.27.49

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0548957 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2007

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

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		22	816	13	1		A/3	1	6 vani		Euro 161,13 L. 312.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA TIMPONE n. 3 piano: 1-2;											
Notifica	-						Partita	1065		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		22	816	13	1		A/3	1	6 vani		L. 1.686	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA TIMPONE n. 3 piano: 1-2;											
Notifica	-						Partita	1065		Mod.58	-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 21/01/2000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/09/1986 Voltura n. 1118/1989 in atti dal 23/11/1999 Repertorio n.: 222 Rogante: MINISTRO SCALFARO LEG .222/85 -DM 19/9/86 -10/6/87	

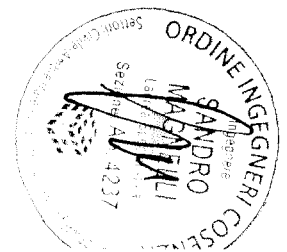
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

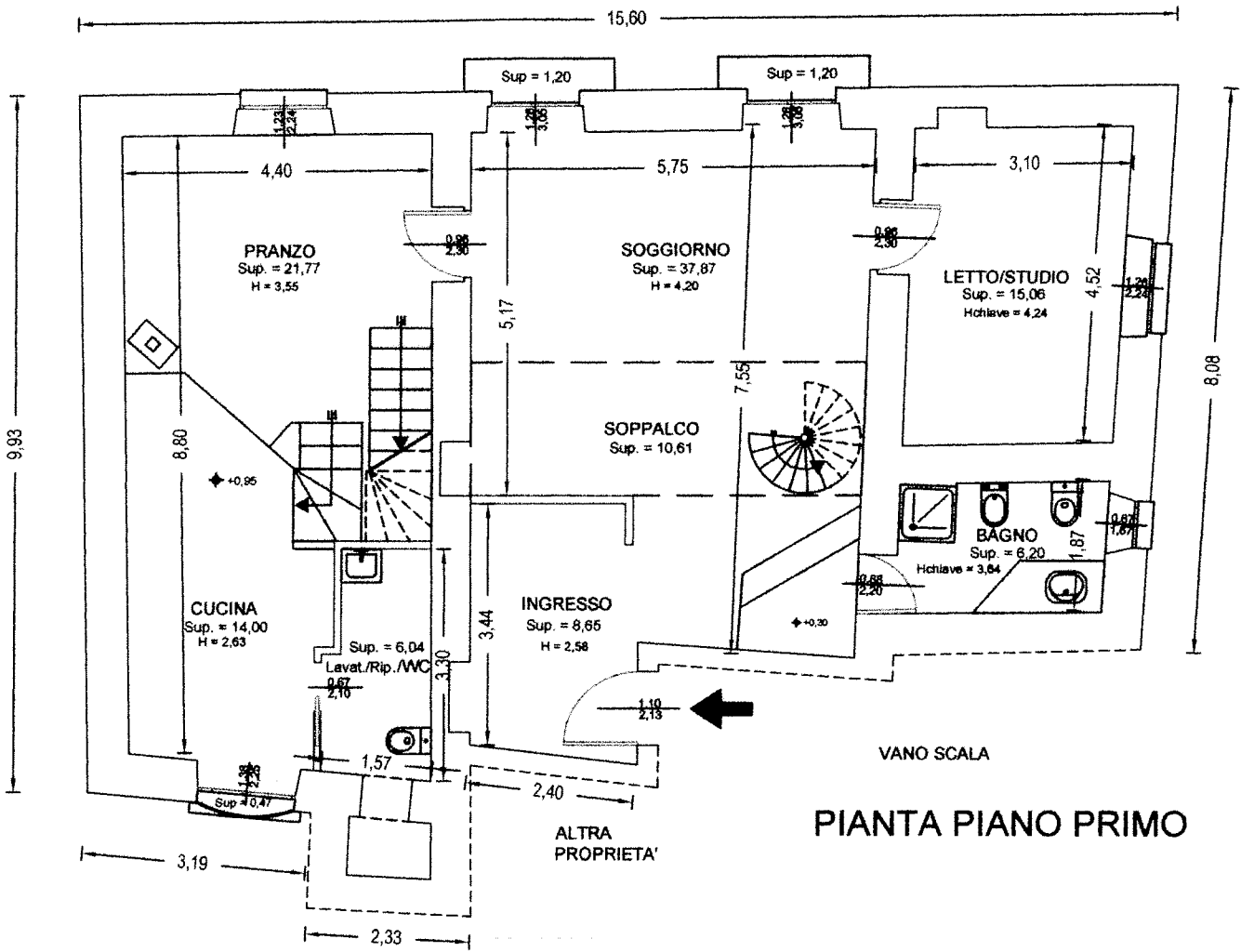
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			USUFRUTTARIO 102 fino al 19/09/1986
2			USUFRUTTUARIA 102 fino al 19/09/1986
3			(1) Proprieta' fino al 19/09/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 2

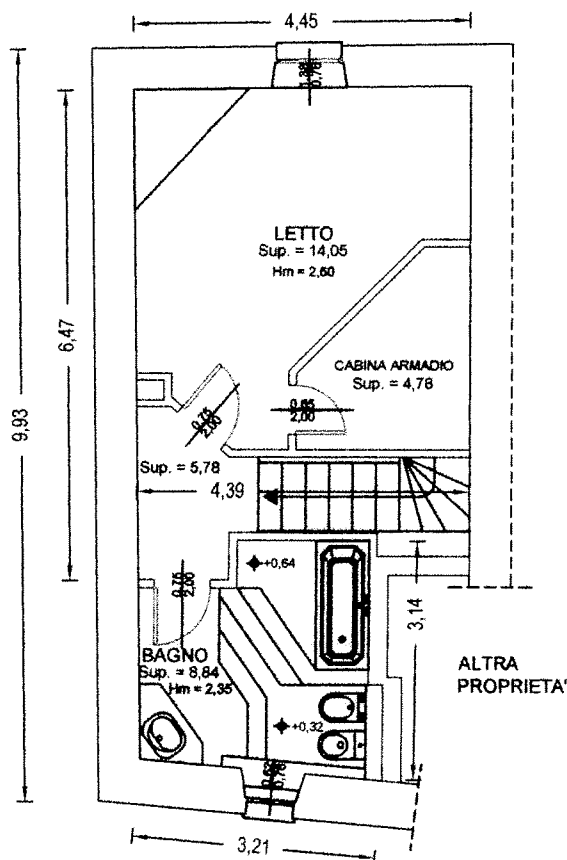
Ricevuta n. 122059 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: SANDRO MAGNELLI





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOFFITTA



Scala 1 : 100

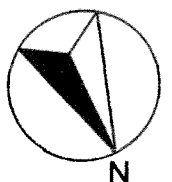




Foto n. 1

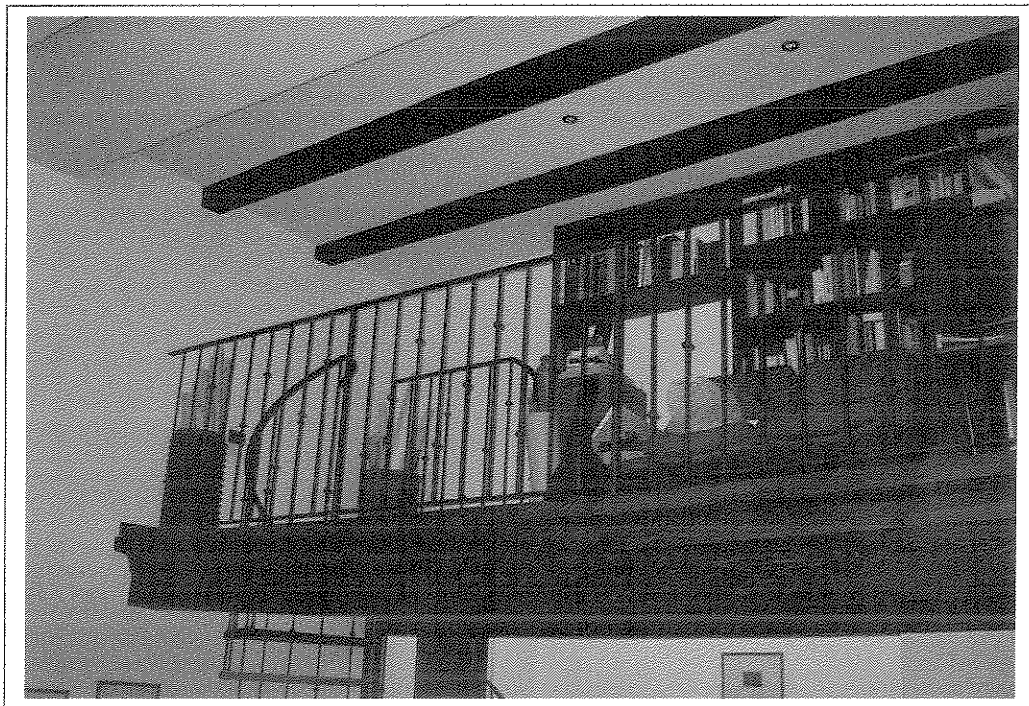


Foto n. 2



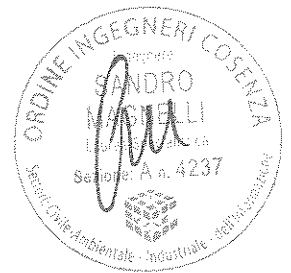
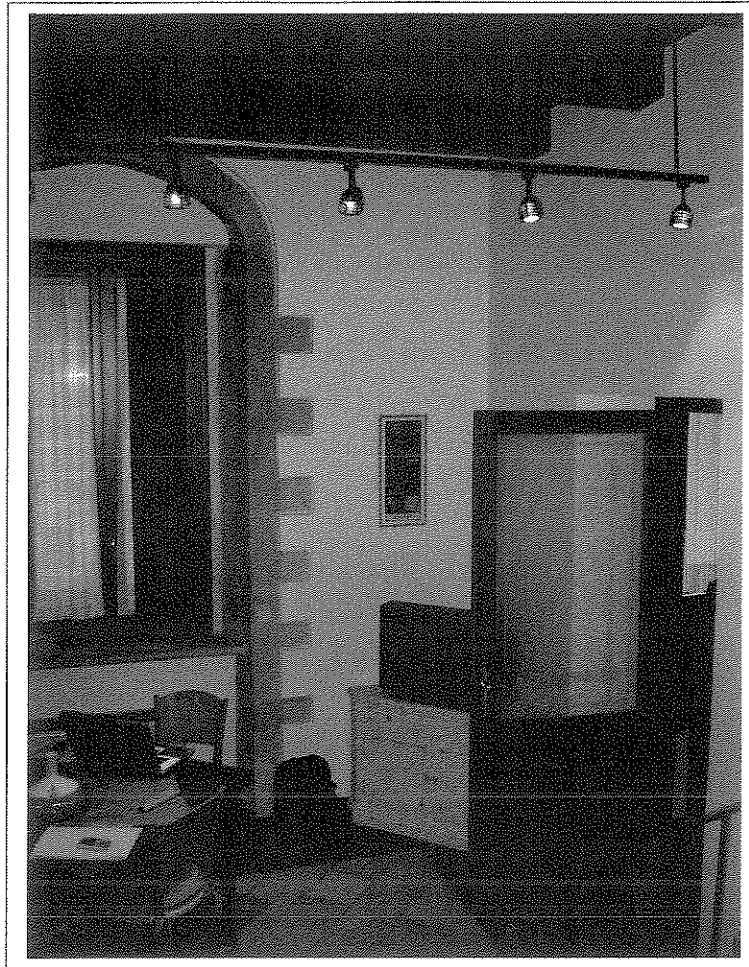


Foto n. 3



Foto n. 4

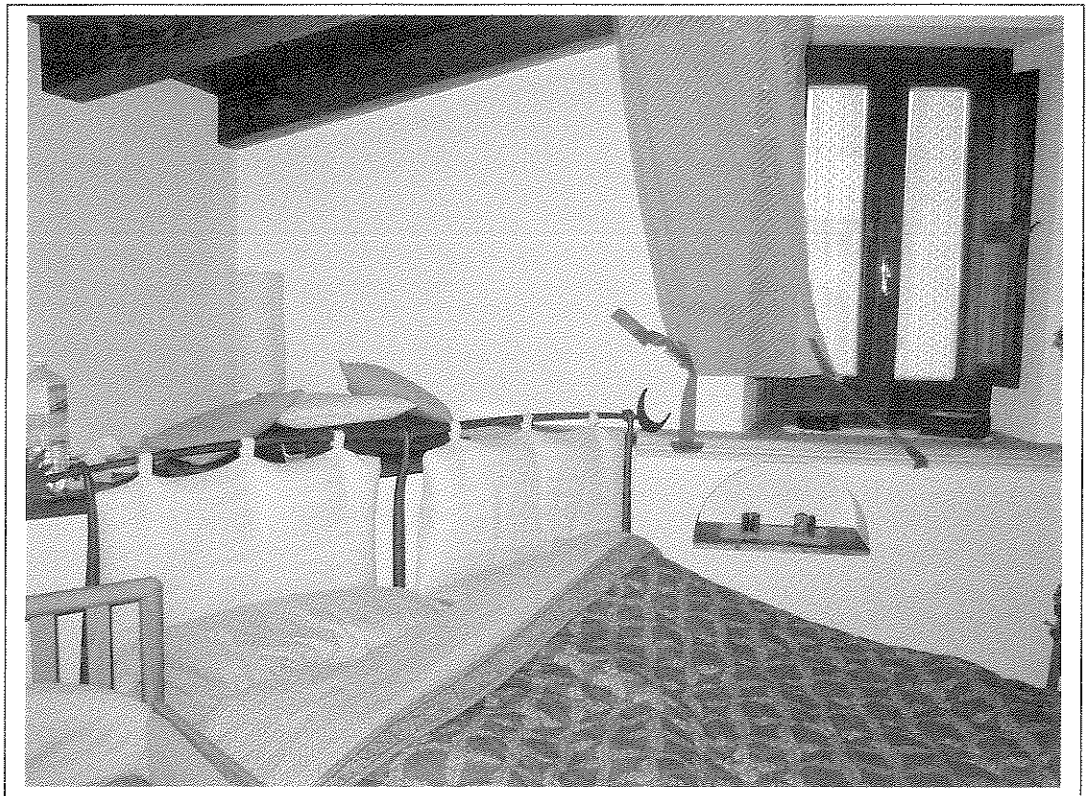


Foto n. 5

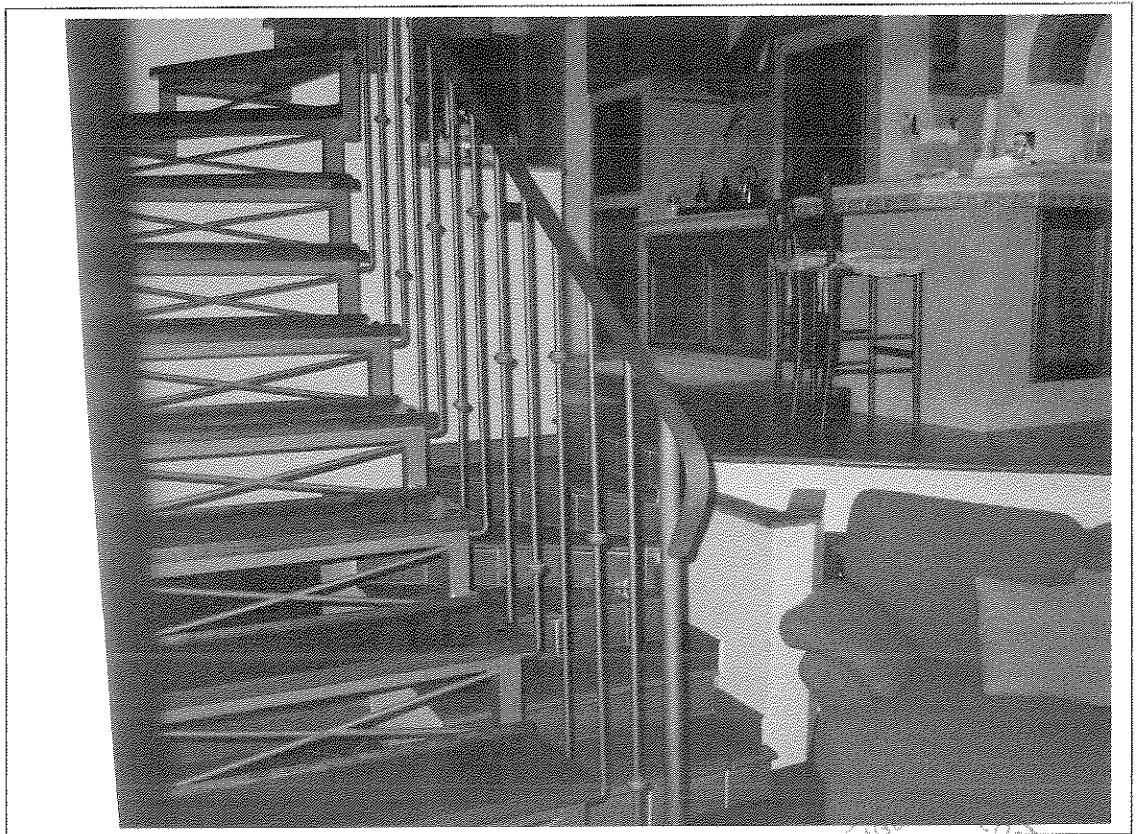


Foto n. 6





Foto n. 7



ORDINE ING. ...
ANDRO ...
MARELLI
1937
Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11

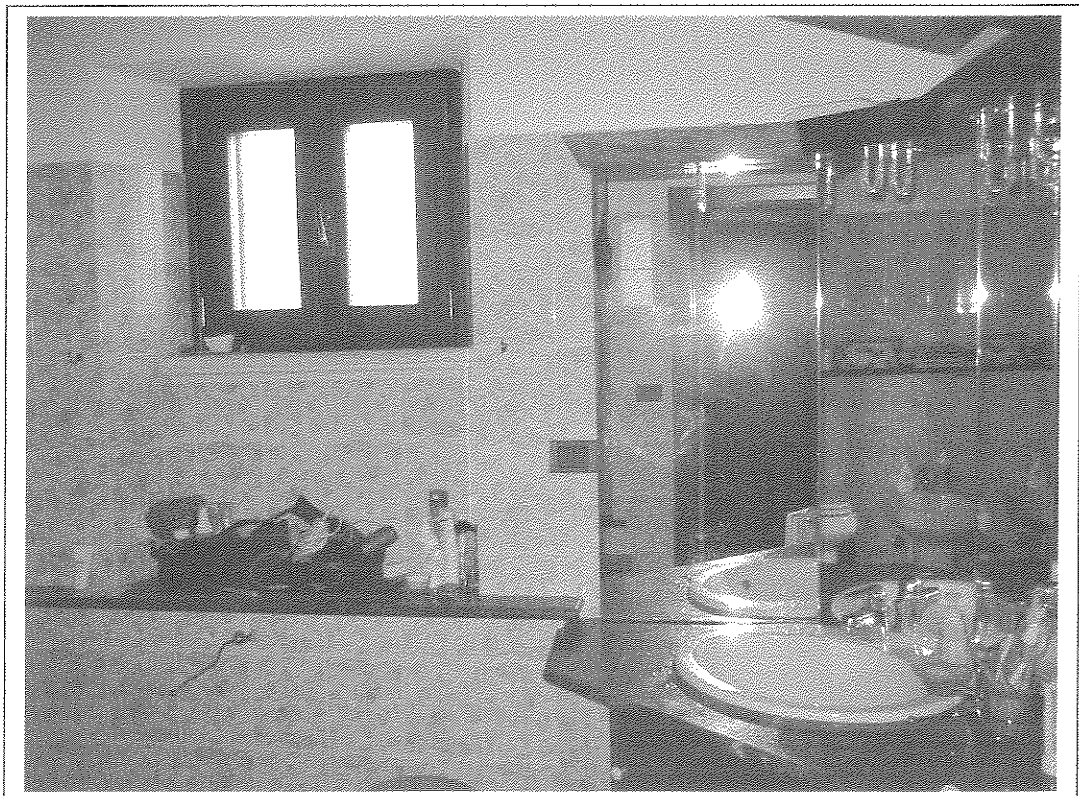


Foto n. 12

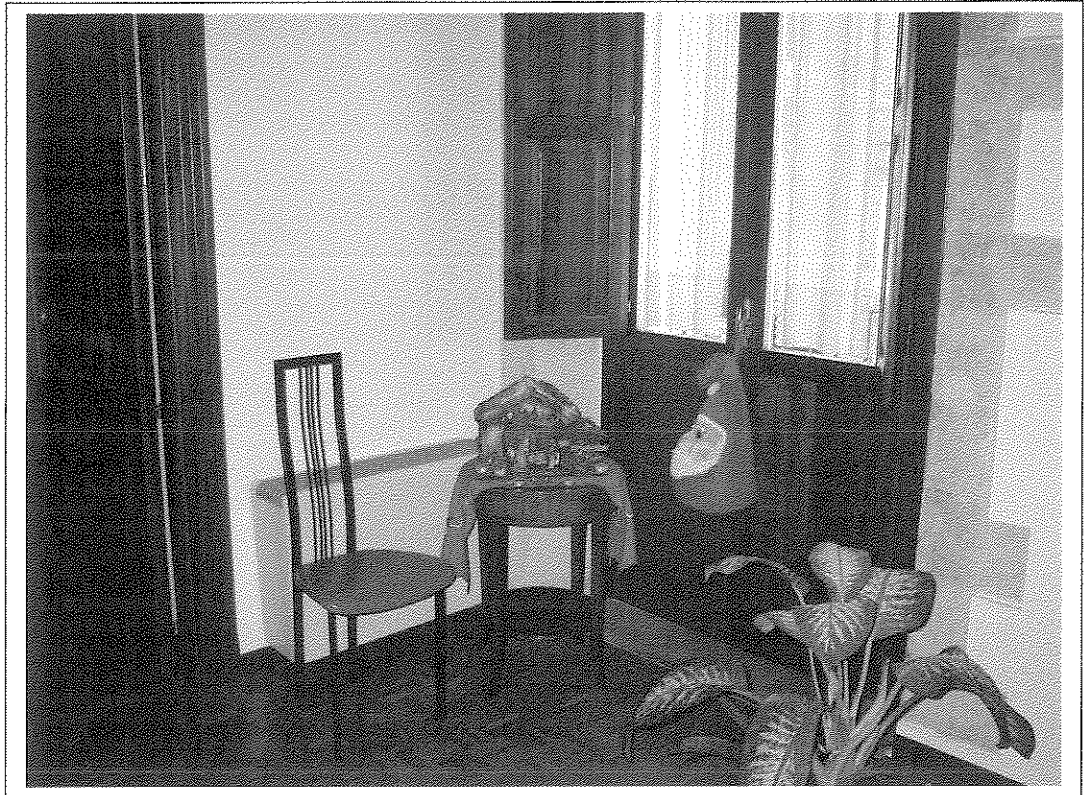
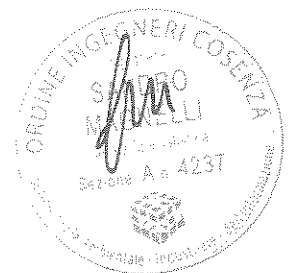


Foto n. 13



Foto n. 14



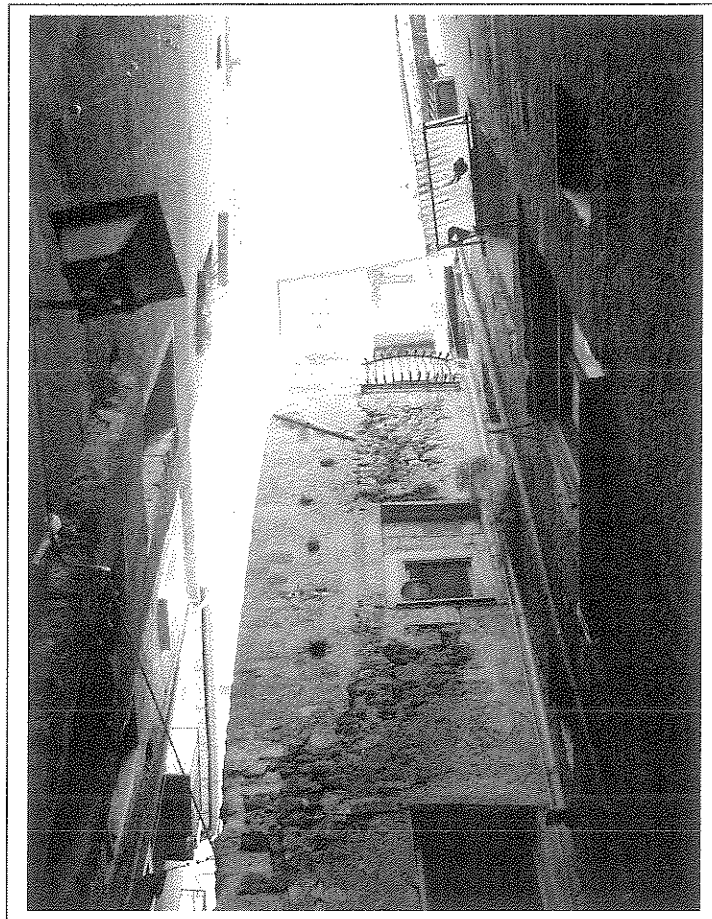


Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17

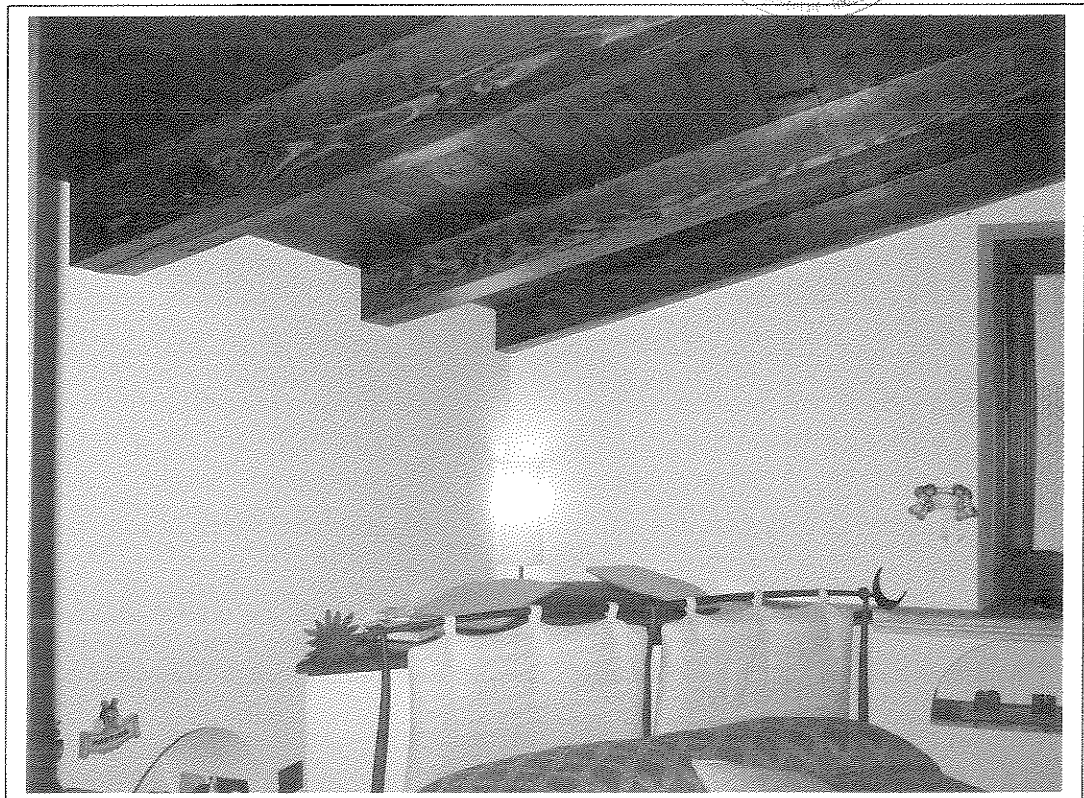
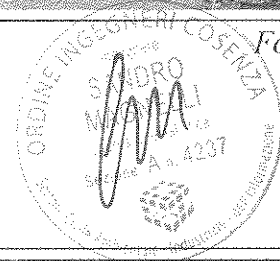


Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20

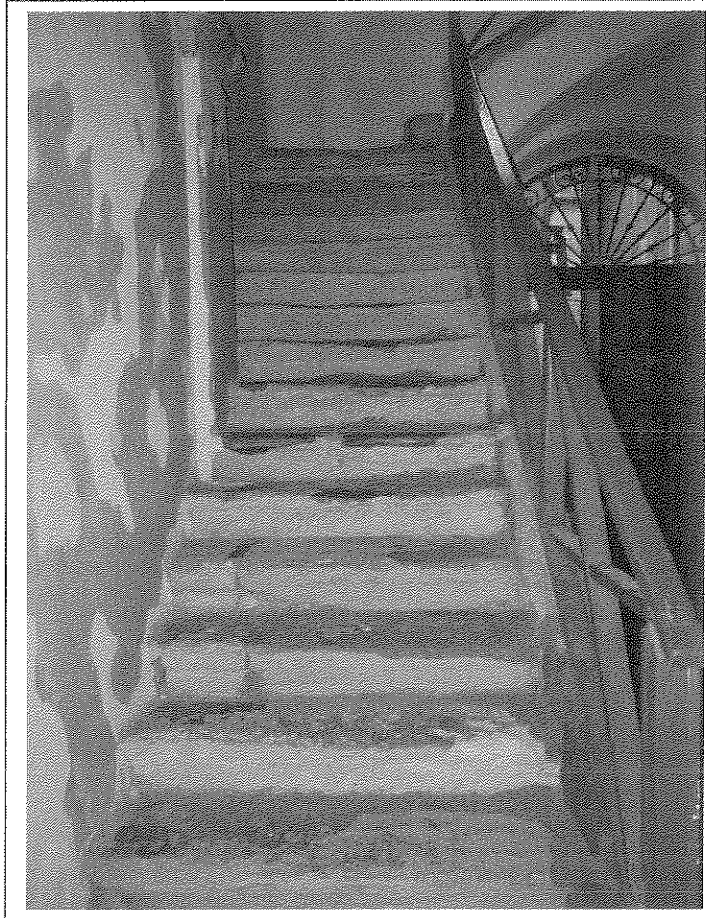


Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24

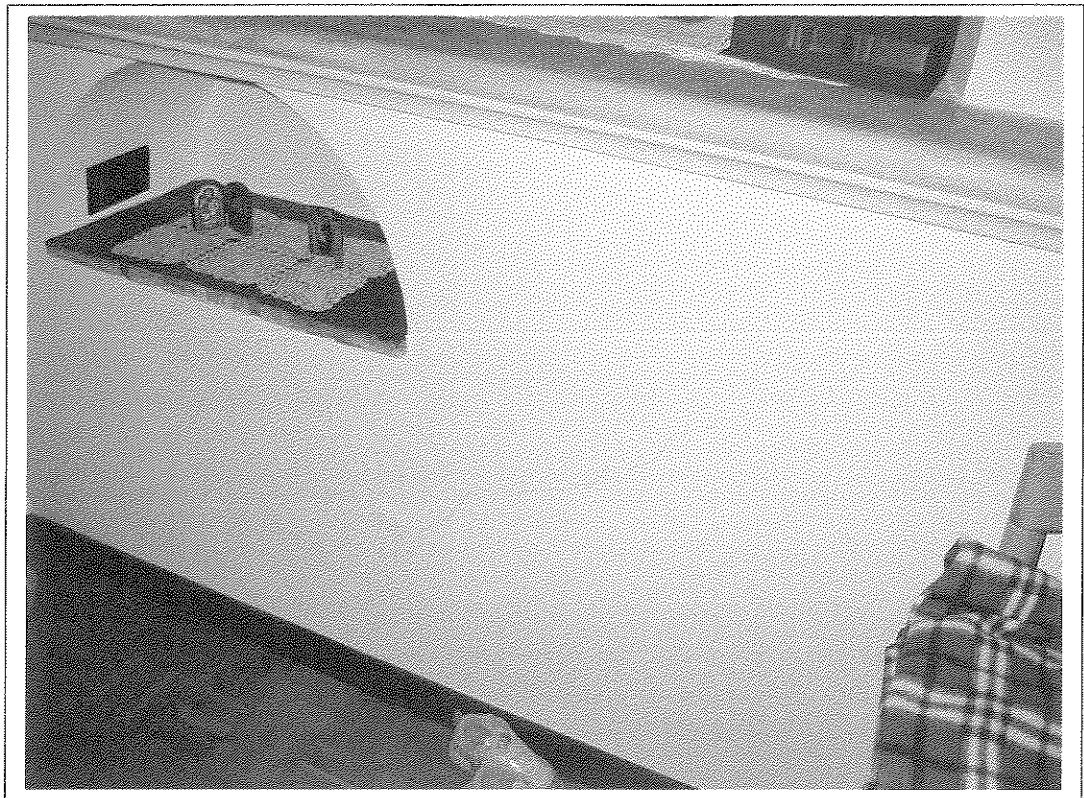


Foto n. 25

