

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 7/2025
G. Es. Dott.ssa Martina CASTALDO

Prossima Udienza il 27.03.2026

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

C.T.U.

Ing. Immacolata COMMISSO

PEC: immacolata@pec.studiocommisso.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.
2. ~ INDAGINE TECNICA.
 - 2.1) – Le operazioni peritali;
 - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.
 - a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
 - b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
 - c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito proceda all'accatastamento;
 - d) – Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
 - e) – Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
 - f) – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
 - g) – Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - h) – Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - i) – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - j) – In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
 - k) – Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica;
 - l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- m) - Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) - Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI ~

- 1) - Nomina del Giudice di conferimento incarico del 12.03.2025 completa dei quesiti a cui rispondere;
- 2) - Verbale di Accettazione incarico e Giuramento CTU telematico del 26.03.2025;
- 3) - Comunicazione alle parti in causa di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 03.04.2025 alle ore 15:00 presso i luoghi di causa;
- 4) - Verbale di sopralluogo del 03.04.2025 e contestuale verbale di secondo sopralluogo del 19.11.2025 eseguito presso i luoghi di causa;
- 5) - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) con PEC del 11.04.2025;
- 6) - Primo sollecito richiesta di accesso agli atti del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) tramite PEC del 26.05.2025;
- 7) - Secondo sollecito richiesta di accesso agli atti del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) tramite PEC del 30.06.2025;
- 8) - Terzo sollecito richiesta di accesso agli atti del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) tramite PEC del 12.09.2025;
- 9) - Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) tramite PEC del 22.09.2025 Prot. 45840;
- 10) - Richiesta prima proroga del 12.06.2025 e concessione proroga del 16.06.2025;
- 11) - Richiesta seconda proroga del 03.10.2025 e concessione proroga del 06.10.2025;
- 12) - Richiesta terza proroga del 21.01.2026 e concessione proroga del 21.01.2026;
- 13) - Stralcio Catastale Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) F. 14 P.IIa 275 prima dell'accatastamento;
- 14) - Stralcio Catastale Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) F. 14 P.IIa 275 dopo l'accatastamento;
- 15) - Visure catastali storiche aggiornate, elenco subalterni aggiornato e nuovo elaborato planimetrico;
- 16) - Planimetria catastale dell'u.i.u. Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) F. 14 P.IIa 275 Sub. 4 prima dell'accatastamento.
- 17) - Planimetrie catastali delle u.i.u. Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) F. 14 P.IIa 275 Sub. 4-8 dopo dell'accatastamento.
- 18) - Ispezione Ipotecaria aggiornata;
- 19) - Introduzione in mappa catastale dell'ampliamento tramite procedura Pregeo giusto Tipo mappale Prot. 176662 del 29.12.2025;
- 20) - Variazione catastale sub. 6, Accatastamento sub. 7-8 e Variazione catastale sub. 4 tramite procedura DOCFA approvate in data 05.03.2026;
- 21) - Atto notarile di acquisto del 24.04.2008 per Notaio XXXXXXXXX da Gioiosa Ionica (RC) Rep. 38.152;

**TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Es. Immobiliari n. 7/2025**

Causa tra Società xxxxxxx. c/ xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Ing. Immacolata COMMISSO**

pag. 4 di 21

- 22) – Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate anno 2025 Semestre n. 1;
- 23) – Disegni planimetrici dell’u.i.u. in oggetto;
- 24) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;

C.T.U.

Ing. Immacolata COMMISSO

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **12.03.2025** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO nominò me sottoscritto **Ing. Immacolata COMMISSO**, residente in Gioiosa Ionica (RC) con studio in Viale delle Rimembranze n. 106 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di RC con il n. A2603, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 7/2025* promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 17.03.2025 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC del 25.03.2025 da parte del custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXX (*vedasi allegato n. 3*) fissando il sopralluogo per il giorno **03/04/2025**, alle ore 15:00 presso i luoghi di causa siti in Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10.

In data 03.04.2025 alle ore 15:00 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU era presente inoltre l'Avv. XXXXXXXXXXXX (custode giudiziario nominato dal Giudice) per la parte esecutata era presente il signor XXXXXXXXXXXX e la moglie signora XXXXXXXXXXXXXXXX (*vedasi allegato n. 4 verbali di sopralluogo*), pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire il rilievo interno dell'appartamento e del lastrico solare oggetto di esecuzione immobiliare, verificando in fase di sopralluogo la presenza di un ampliamento non accatastato, pertanto è stato necessario chiedere al Giudice l'autorizzazione per poter procedere alla redazione dell'accatastamento dell'ampliamento (*vedasi allegato n. 10*).

In data 19.11.2025 si è proceduto con altro verbale di sopralluogo al proseguo delle operazioni peritali alla presenza del signor XXXXXXXXXXXX e dell'Avv. XXXXXXXXXXXX custode giudiziario (*vedasi allegato n. 4 verbali di sopralluogo*) consistenti nella redazione dell'accatastamento dell'ampliamento realizzato sulla corte comune del fabbricato.

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- a) Lastrico solare posto a piano secondo di un maggior fabbricato sito nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 Piano Secondo censito nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 **Sub. 5** categoria F/5 di mq. 147,60.
- b) Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di un maggior fabbricato a due piani fuori terra oltre lastrico solare, sito nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 (nella zona periferica del Comune di Marina di Gioiosa Ionica) censito nel N.C.E.U. (***prima dell'accatastamento dell'ampliamento***):

- **Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 4** Categoria A/3 Classe 2 vani 5,5 rendita € 267,01 Strada Pantana n. 10 Piano 1° (oggi variata a seguito di variazione catastale)

Dopo l'accatastamento dell'ampliamento i nuovi dati catastali sono:

- **Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 4** Categoria A/3 Classe 2 vani 6,0 rendita € 291,28 Strada Pantana n. 10 Piano 1° (*proprietà solo dei coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno*);

- **Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 8** Categoria A/3 Classe 2 vani 1,5 rendita € 72,82 Strada Pantana n. 10 Piano 1°, porzione di appartamento del piano primo, edificato sul cortile comune del fabbricato e comune anche alla ditta proprietaria dell'appartamento del piano terra identificata con il subalterno n. 3, signora XXXXXXXXXXXX nata a Marina di Gioiosa Ionica (RC) il XXXXXXXX **estranea all'esecuzione immobiliare**, detta porzione di appartamento posta al piano primo, essendo stata realizzata sul cortile comune a tutti i subalterni si è provveduto ad intestare detta porzione ai signori:

1. XXXXXXXXXXXX nata a Marina di Gioiosa Ionica (RC) il XXXXXXXX proprietaria per 1/3 (**estranea all'esecuzione immobiliare**);
2. XXXXXXXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXXX proprietaria per 1/3;
3. XXXXXXXXXXXX nato a Siderno (RC) il XXXXXXXX proprietario per 1/3. (*vedasi allegato n. 15 visure catastali*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria, il sottoscritto CTU ha eseguito una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 10*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23.05.2008** Registro Generale n. 10029 Registro Particolare n. 7548 – Atto di Compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXX da Gioiosa Ionica (RC) del 24.04.2008, detto atto riguarda la compravendita fatta

- **A favore** del signor XXXXXXXXXXXX nato a Siderno (RC) il XXXXXXXXXXXX CF:XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2; riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.lla 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.lla 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare);
- **A favore** della signora XXXXXXXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXXXXXXX CF:XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2; riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.lla 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.lla 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare);
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Marina di Gioiosa Ionica (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.lla 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.lla 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare).

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 28.05.2008** Registro Generale n. 10286 Registro Particolare n. 1401 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.04.2008 Rep. 38170/9602 per Notaio XXXXXXXXXXXX da Gioiosa Ionica (RC) per un importo totale di € 52.500,00.

A favore

- Società **XXXXXXXXXX** con sede in Milano (MI) CF: **XXXXXXXXXX** per la quota di proprietà di 1/1 riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare).

Contro

- Il signor **XXXXXXXXXX** nato a Siderno (RC) il **XXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXX** per la quota di proprietà di 1/2; riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare);
- La signora **XXXXXXXXXX** nata a Locri (RC) il **XXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXX** per la quota di proprietà di 1/2; riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare);

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 06.03.2025 Registro Generale n. 3946 Registro Particolare n. 3171 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 154 del 31.01.2025 Tribunale di Locri (RC).

A favore

- Società **XXXXXXXXXXXX** con sede in Milano (MI) CF: **XXXXXXXXXX** per la quota di proprietà di 1/1 riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare).

Contro

- Il signor **XXXXXXXXXX** nato a Siderno (RC) il **XXXXXX** CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di proprietà di 1/2; riguardante le unità immobiliari site nel Comune

di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare);

- La signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2; riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10 censite nel N.C.E.U. al Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4 piano primo (Cat. A/3 Abitazione) e Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5 piano secondo (Categoria F/5 Lastrico solare);

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un appartamento per civile abitazione posto a piano primo ed un lastrico solare posto al piano secondo, con la precisazione che una porzione di appartamento risulta ampliata sul cortile comune, pertanto si fa presente che sul cortile comune a tutti subalterni e quindi comune alla ditta proprietaria del piano terra (estranea all'esecuzione immobiliare) è stato realizzato un corpo di fabbrica aggiuntivo per poter ampliare il piano terra (non oggetto di esecuzione immobiliare) ed il piano primo, detto ampliamento ha permesso agli attuali proprietari (oggetto di esecuzione immobiliare) di ricavare una cucina ed un terrazzo aggiuntivo al proprio appartamento; detto fabbricato a due piani fuori terra oltre lastrico solare risulta realizzato in c.a. sito nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) alla Strada Pantana n. 10.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare e precisamente: il sub. 4 (appartamento); il sub. 8 (porzione di appartamento ampliata abusivamente) ed il sub. 5 (lastrico solare) alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, erano composte da un ingresso dalla scala comune a tutti i subalterni che porta ai vari piani, giunti al piano primo vi è l'appartamento censito con il sub. 4 (porzione regolare) ed il sub. 8 (porzione

abusiva), detto appartamento (*per quanto riguarda la porzione costruita regolarmente*) è composto un ingresso soggiorno di mq. 36,80 un ripostiglio di mq. 4,45 un bagno di mq. 8,55 una camera di mq. 12,95 un disimpegno di mq. 7,00 una seconda camera di mq. 13,90 un secondo bagno di mq. 6,40 e di una camera da letto matrimoniale di mq. 18,60 con all'interno una cabina armadio di mq. 4,20 nonché un balcone di mq. 20,00, mentre la porzione costruita in modo abusivo riguarda la cucina dell'appartamento di mq. 28,80 con una veranda di mq. 25,60; mentre sempre dalla scala comune a tutti i subalterni al piano secondo si accede al lastrico solare di proprietà esclusiva dei coniugi XXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXX, avente una superficie di mq. 147,60, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica (vedasi allegato n. 24) e per come meglio illustrato nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto CTU (vedasi allegato n. 23/A - 23/B - 23/C).

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento, tranne per la parte accatastata riguardante il sub. 8 (mancante nel pignoramento) ed i nuovi dati di classamento del sub. 4 scaturiti dalla nuova variazione catastale, entrambi eseguiti dal sottoscritto CTU.

c) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

L'intestazione catastale attuale (Febbraio 2026) inerente i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visura catastale allegata (*vedasi allegato n. 15*):

1) Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) N.C.E.U. **Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 4**
Categoria A/3 (abitazione) Classe 2, consistenza vani 6,00 rendita € 291,28 Strada
Pantano n. 10 - Piano Primo intestazione:

- XXXXXXXXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXX proprietario per la quota di proprietà di 1/2;
- XXXXXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

proprietaria per la quota di proprietà di 1/2;

2) Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) N.C.E.U. **Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 5**

Categoria F/5 (lastrico solare) Strada Pantano n. 10 - Piano Secondo intestazione:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di proprietà di 1/2;
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di proprietà di 1/2;

3) Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) N.C.E.U. **Foglio 14 P.IIa 275 Sub. 8**

Categoria A/3 (abitazione) Classe 2, consistenza vani 1,5 rendita € 77,82 Strada Pantano n. 10 - Piano Primo intestazione:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di proprietà di 1/3 ris. 1 quote provv. articolo 1117 c.c.;
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di proprietà di 1/3 ris. 1 quote provv. articolo 1117 c.c.;
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXa (RC) il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di proprietà di 1/3 ris. 1 quote provv. articolo 1117 c.c. (soggetto estraneo all'esecuzione immobiliare);

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.04.2025 e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca datata 21.12.1992 e presentata il 20.06.1994 (*vedasi allegato n. 16*), è stato necessario richiedere al Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 11.04.2025 (*vedasi allegato n. 5*), primo sollecito tramite PEC del 26.05.2025 (*vedasi allegato n. 6*), secondo sollecito tramite PEC del 30.06.2025 (*vedasi allegato n. 7*), terzo sollecito tramite PEC del 12.09.2025 (*vedasi allegato n. 8*). Il Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) consegnava al sottoscritto CTU tutta la documentazione urbanistica richiesta tramite PEC del 22.09.2025 Prot. 45840 e precisamente consegnava dei documenti riguardanti un fabbricato realizzato sull'originaria particella di terreno identificata con il numero 189 di altra ditta che non riguardava il fabbricato oggetto

di esecuzione immobiliare.

Dalla richiesta fatta al Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) si evince che non vi sono documenti urbanistici a prova dell'avvenuta presentazione di un regolare progetto, il tutto riferibile presumibilmente ad una edificazione realizzata in epoca antecedente al 1967 (quindi regolare urbanisticamente tranne la porzione riguardante l'ampliamento identificato con il sub. 8) e pertanto il Comune non si ritrova nessun documento urbanistico.

Una conferma dell'avvenuta edificazione in epoca antecedente al 1967 per quanto riguarda il sub. 4 si evince dal fatto che nell'atto di compravendita fatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX da Gioiosa Ionica (RC) del 24.04.2008 Rep. 38.152 (*vedasi allegato n. 21 atto di acquisto*) la parte venditrice dichiarava che ".....che le opere relative al fabbricato di cui da parte quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente, per le porzioni immobiliari in oggetto, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi." Vedasi foto che segue:

Foto n. 01

ART.3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice, resa edotta sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 artt. 3 e 76, che le opere relative al fabbricato di cui da parte quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente, per le porzioni immobiliari in oggetto, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.
--

Per quanto riguarda la conformità edilizia delle u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, dalle verifiche della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) e dagli accertamenti catastali, si può affermare che non risultano licenze/concessioni/autorizzazioni rilasciate e non risultano certificati di

abitabilità/agibilità.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda la porzione di appartamento identificata con il **subalterno n. 8** a seguito di accatastamento eseguito dal sottoscritto CTU risulta essere totalmente abusivo, mentre per quanto riguarda il **subalterno n. 4**, dalla documentazione in atti si presume fosse stato realizzato in epoca antecedente al 1967 quindi conforme alle normative urbanistiche, ma difforme internamente, in quanto rispetto all'originaria consistenza come da planimetria originale datata 21.12.1992 e presentata al catasto in data 20.06.1994 (*vedasi allegato n. 16*) è stata eseguito una diversa distribuzione degli spazi interni senza aver presentato al Comune nessuna CILA/SCIA; mentre per quanto riguarda il **subalterno n. 5** lastrico solare, dalla documentazione in atti si presume fosse stato realizzato in epoca antecedente al 1967 quindi conforme alle normative urbanistiche.

d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 03.04.2025, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono occupate dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e dai suoi familiari, usando il sub. 4-8 come abitazione del proprio nucleo familiare, mentre il sub. 5 è un lastrico solare in uso alla stessa famiglia.

e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 03.04.2025 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 03.04.2025 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

- g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

- h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, non vi sono spese straordinarie in quanto i beni in oggetto, inseriti in un fabbricato con più appartamenti, non hanno spese condominiali.

- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- j) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e**

del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU e dalle verifiche urbanistiche effettuate, si può affermare che il fabbricato in cui sono inserite le uiu oggetto di esecuzione immobiliare (**precisamente il sub. 4-5**), presumibilmente è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 (per come dichiarato nell'atto di acquisto precedentemente menzionato) quindi in regola urbanisticamente, mentre per quanto riguarda il sub. 8 è stato realizzato in difformità senza autorizzazioni edilizie.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU per quanto riguarda solo il **subalterno n. 4** risultano realizzate delle tramezzature interne difformi rispetto all'epoca di realizzazione e rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati (*vedasi allegato n. 16*) pertanto il sottoscritto CTU può affermare che per la regolarizzazione di queste difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 4 andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, che prevede una sanzione di € 1.000,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa per una somma complessiva di **€ 2.600,00**.

La porzione di unità immobiliare identificata con il subalterno n. 8 realizzata in ampliamento in difformità alle norme edilizie, riguarda una superficie totale pari a mq. 62,45 con un volume di mc. 209,20 (*vedasi allegato n. 23/B*).

Detto ampliamento realizzato totalmente in assenza di Licenza Edilizia ed in assenza del Nulla Osta del Genio Civile non è sanabile in nessun modo in quanto eccede il carico urbanistico, oltre al fatto che la sua demolizione pregiudicherebbe l'intera stabilità dell'intero edificio; pertanto per la porzione di ampliamento realizzate abusivamente, trattandosi di abuso assolutamente non sanabile, il valore della predetta porzione viene determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso fino alla demolizione (per un periodo di cinque anni ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione).

Pertanto avendo gli ampliamenti abusivi una superficie di mq. 62,45 ed un volume di mc. 209,20 avremo:

- Totale superficie lorda realizzata abusivamente mq. 62,45
- Totale volume abusivo = mc. 209,20 x 30% (stima parametrica materiali generati dalla

demolizione) = mc 62,76

- Costo demolizione (Vuoto x Pieno) mc 209,20 x € 21,66 (costo demolizione e trasporto a discarica come da Prezzario Regionale anno 2025) = € 4.531,27
- Costo discarica mc 62,76 x 1,900 T/mc = 119,24 tonnellate di materiale x € 35,02 (costo discarica a tonnellata come da Prezzario Regionale anno 2025) = € 4.175,78.
- Costi progettuali presunti € 4.000,00

Totale € 4.531,27 + € 4.175,78 + € 4.000,00 = € 12.707,05.

Valore parti ampliate abusivamente.

1. Valore economico d'uso € 452,50 al mese x 60 mesi (5 anni) = € 27.150,00
2. Valore del suolo € 40,00/mq x 62,45 mq = € 2.498,00 detratto il costo di demolizione € 12.707,05 = € 10.209,05

Valore parti ampliate abusivamente = € 27.150,00 + € 10.209,05 = € 37.359,05

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.

I beni immobili oggetto di CTU e precisamente l'u.i.u. Foglio 14 P.IIIa 275 Sub. 4 -8 non sono dotati di A.P.E.; potranno esserne dotati in qualunque momento poiché trattandosi di un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967 non dovranno soddisfare nessun parametro minimo in materia di prestazione energetica, ma servirà solo ad indicare la classe di appartenenza.

L'APE dovrà essere redatta all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di

uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (ultima presente si riferisce al primo Semestre del 2025 (vedasi allegato n. 22);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato in cui è inserita l'u.i.u. in oggetto (Strada Pantana del Comune di Marina di Gioiosa Ionica);
- considerato la sua destinazione d'uso - Abitazione (presente alla data del sopralluogo);
- tenuto conto della superficie dell'uiu;

- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (antecedente al 1967);

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;
- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana) nel nostro caso periferica;
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- • l'epoca di costruzione;
- • la superficie coperta (totale superficie edificata);
- • l'altezza;
- • la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di
- conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- ecc.;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, tenuto conto il grado di rifiniture presenti nell'immobile, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare:

1) **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) al Foglio n. 14 P.III 275 Sub. 4** Categoria A/3 (abitazione) Classe 2 consistenza vani 6,0 rendita € 291,28 Strada Pantana n. 10 Piano Primo (vedasi allegato n. 15 visura catastale) per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro medio di € 452,50/mq (valore di mercato al mq. medio come da tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate vedasi allegato n. 22).

- Valore massimo al mq. € 520,00.
- Valore minimo al mq. € 385,00.
- Valore medio al mq. = € 520,00 + € 385,00 = € 905,00 / 2 = **€ 452,50.**

- Superficie lorda dell'u.i.u. P1° mq. 131,00 (u.i.u. realizzata antecedente al 1967) x € 452,50/mq = Valore di € **59.277,50**.
- Da detto importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione di una CILA in sanatoria con costo complessivo di € 2.600,00 come descritto al punto J), pertanto avremo: Valore totale € 59.277,50 - € 2.600,00 = **Valore totale sub. 4 - € 56.677,50**.
- 2) **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) al Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 8** Categoria A/3 (abitazione) Classe 2 consistenza vani 1,0 rendita € 72,82 Strada Pantana n. 10 Piano Primo (realizzato totalmente in modo abusivo);
- Valore parti ampliate abusivamente (**Intero Sub. 8**) = € 27.150,00 + € 10.209,05 = € **37.359,05** (vedasi calcolo al paragrafo J).
- Detto valore che costituisce il sub. 8, essendo intestato anche alla signora XXXXXXXXXXXX (estranea all'esecuzione immobiliare) va decurtata la quota di 1/3 a lei spettante pertanto avremo:
- Valore sub. 8 pari ad € 37.359,05 / 3 = € 12.453,02
 - Valore quota coniugi XXXXXXXXXXXX = Valore sub. 8 pari ad € 37.359,05 - € 12.453,02 = **Valore totale Sub. 8 - € 24.906,03**.
- 3) **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) al Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 5** Categoria F/5 (lastrico solare) di mq. 147,60 Strada Pantana n. 10 Piano Secondo (*vedasi allegato n. 15 visura catastale*) per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di € **10,00/mq** in quanto non è possibile nessuna edificazione e pertanto avremo:
- **Mq. 147,60 x € 10,00 al mq = Valore totale sub. 5 - € 1.476,00**.

RIEPILOGO VALORI

- **Valore Sub. 4** porzione immobiliare costruita regolarmente = € **56.677,50**
- **Valore Sub. 8** parte ampliata abusivamente (come al punto J sub. 8) = € **24.906,03**;
- **Valore Sub. 5** Lastrico solare di mq. 147,60 = € **1.476,00**
- Valori Totali = € 59.277,50 + € 24.906,03 + € 1.476,00 = € **83.059,53**.

Valore totale di stima € 83.059,03.

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) Unità immobiliare sita alla Strada Pantana n. 10 piano primo, censita nel N.C.E.U. al **Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 4** Categoria A/3 Classe 2 vani 6,0 rendita € 291,28 (Abitazione) intestato a
 - a. XXXXXXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2.
 - b. XXXXXXXXXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2.

Valore Lotto N. 1 - € 56.677,50.

LOTTO N. 2

- Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) Unità immobiliare sita alla Strada Pantana n. 10 piano secondo, censita nel N.C.E.U. al **Foglio n. 14 P.IIa 275 Sub. 5** Categoria F/5 lastrico solare intestato a
 - a. XXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXX proprietaria per 1/2.
 - b. XXXXXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXX proprietario per 1/2.

Valore Lotto N. 2 - € 1.476,00.

LOTTO N. 3

- Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) Unità immobiliare sita alla Strada Pantana n. 10 piano primo, censita nel N.C.E.U. al **Foglio n. 112 P.IIa 648 Sub. 8** Categoria A/3 Classe 2 vani 1,5 rendita € 72,82 (porzione di Abitazione realizzata in modo abusivo) intestato a
 - a. XXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXX proprietaria per 1/3.
 - b. XXXXXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXX proprietario per 1/3.
 - c. XXXXXXXX nata a XXXX (RC) il XXXXXXXX proprietaria per 1/3 (**soggetto estraneo all'esecuzione immobiliare**)

Valore Lotto N. 3 - € 24.906,03.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per le u.i.u. in oggetto, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, le relative piante planimetriche, "vedasi allegato n. 23".

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

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, il bene immobile della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 7/2025 R. Es. Imm. promossa dalla Società XXXXXXXXXX contro i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX alla data attuale (Febbraio 2026) ha un valore commerciale totale di **€ 83.059,03** suddiviso in TRE lotti per come precedentemente descritti.

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) li 28.02.2026

C.T.U. Ing. Immacolata COMMISSO