



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

361/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Siciliano s.p.a (oggi Aragorn Npl 2018 s.r.l.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DANILO MAFFA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH.ROBERTO DI BERNARDO

CF:DBRRRT62R05F158X

con studio in MESSINA (ME) VIA XXVII LUGLIO is 195 n.40

telefono: 0902930192

email: robydibernardo@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 361/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MESSINA via Giordano Bruno n. 44, della superficie commerciale di **147,80** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura portante a tre elevazioni fuori terra. La facciata del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione. L'immobile risulta composto da un unico vano, un piano soppalcato ed un vano w.c., con accesso diretto dalla Via Giordano Bruno n° 44, mediante serranda metallica. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Urbanistica, il Genio Civile, la Soprintendenza e l'Archivio Storico del Comune di Messina, la costruzione dell'immobile risulta databile intorno al 1890. Si osserva che il piano soppalco, realizzato senza nessuna pratica edilizia, date anche le altezze interne riscontrate (metri 1,95 ed 1,70) non risulta sanabile; inoltre, risultano essere state realizzate delle aperture di collegamento con l'adiacente immobile indicato al sub 21 di proprietà della stessa ditta, senza alcuna pratica edilizia, pertanto tale intervento risulta non sanabile. L'intero vano risulta pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti risulta intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'altezza del vano risulta essere di metri 4,10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 26 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 150 mq, rendita 4.384,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giordano Bruno n.44, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1890.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 219.480,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.500,00



Data della valutazione:

05/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Vita Giovanni quota di 1/3

Vita Matteo quota di 1/3

Vita Antonio quota di 1/3 di usufrutto

Sorrenti Nunzia quota di 1/3 di nuda proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/1998 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. Rep. 153025 di repertorio, iscritta il 13/03/1998 a Messina ai nn. 5182/507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo del 12/03/1998.

Importo ipoteca: Lire 900.000.000.

Importo capitale: Lire 300.000.000.

La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/1999 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 5719 di repertorio, iscritta il 27/05/1999 a Messina ai nn. 14566/1820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Lire 1.800.000.000.

Importo capitale: Lire 600.000.000.

Durata ipoteca: 10 (Dieci) Anni.

La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2009 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. rep. 26673/8289 di repertorio, iscritta il 17/11/2009 a Messina ai nn. 39237/7658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 300.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 Anni.

La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/11/2017 a Messina ai nn. 3490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.



La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29..

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.017,79

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena proprietà 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 20/05/1999), con atto stipulato il 20/05/1999 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. N. 5718 del Repertorio- N. 1204 della Raccolta di repertorio, registrato il 09/06/1999 a Messina ai nn. N. 2981, trascritto il 27/05/1999 a Messina ai nn. Registro Particolare 12200-Registro Generale 14565.

Il titolo è riferito solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Decreto di separazione omologato (dal 05/08/2008), con atto stipulato il 05/08/2008 a firma di Tribunale di Messina ai nn. Rep. 5575/2008 di repertorio, trascritto il 19/03/2009 a Messina ai nn. 10391/7045.

Il titolo è riferito solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena Proprietà 1000/1000, in forza di Atto di Donazione (dal 11/08/1983 fino al 20/05/1999), con atto stipulato il 11/08/1983 a firma di Notaio Francesco Iannelli ai nn. N.16.307 - N.1580 di repertorio, registrato il 22/08/1983 a Messina ai nn. N.6859 - Mod. 1, trascritto il 05/09/1983 a Messina ai nn. Cas.20485 - N.18333.

Il titolo è riferito solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'Atto, N.5718 del Repertorio - N.1204 della Raccolta, di Compravendita del 20 Maggio 1999 in Messina, tra Curcuruto Filippo (parte venditrice) e Vita Giovanni, Vita Matteo, Vita Antonio (parte acquirente) della bottega sita in Messina via Giordano Bruno n. 44, all'art.6 dell'Atto di Compravendita (Trasferimento Immobiliare) risulta che la parte venditrice (Filippo Curcuruto) dichiara che i lavori di costruzione dell'immobile sono stati iniziati in data anteriore al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono stati eseguiti lavori od opere soggetti a sanatoria.

La bottega n.44 fa parte dell'isolato 274/A riguardante edilizia preterremoto, la data di fine costruzione dell'isolato 274/A è all'incirca del 1890 prima del terremoto del 1908.

In base all'epoca e localizzazione della costruzione ante 1942, all'interno che all'esterno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di titolo (Licenza Edilizia art.31 L.1150 del 17/08/1942) o difformità da essa sono legittimi.

Le previsioni dei regolamenti comunali preesistenti alla L.1150 del 17/08/1942 con efficacia dal 31/10/1942, subordinavano la realizzazione di opere edilizie al previo ottenimento di una licenza o



nulla osta.

Fermo restando che tutte le opere realizzate prima del 31 Ottobre 1942 sono da considerarsi tacitamente legittimate da sentenze del Consiglio di Stato.

Il provvedimento, unificante gli aspetti e procedure amministrative postunitarie, prevedendo la facoltà per i Consigli Comunali di deliberare sui regolamenti in materia di igiene, polizia urbana ed edilizia, il cui Regolamento attuativo fu approvato con R.D. n.2321 del 08/06/1865

Art.111 del R.D. 297 del 1911 (Regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale approvata con R.D. n. 269 del 21 maggio 1908) fu disposto che la materia edilizia fosse riservata e demandata ai Regolamenti edilizi comunali, senza entrare in merito alla possibilità di assoggettare il diritto edificatorio al permesso preventivo, licenza o autorizzazione.

Non era quindi consentito ai Comuni la possibilità di introdurre limitazioni in materia giuridiche alla proprietà privata, diritto la cui inviolabilità era sancita dall'Art.29 dello Statuto Albertino e valevole solo per esproprio di pubblica utilità.

L'art. 4 del Regio Decreto Legge n. 640 del 25 marzo 1935, poi sostituito dall'Art. 6 del Regio Decreto Legge n. 2105 del 22/09/1937, prescriveva l'obbligo di ottenimento di Autorizzazione per coloro che intendevano effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, senza specificare l'ambito territoriale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione del progetto Ricostruzione di parte del 1° piano del fabbricato is.274/A in Messina **N. Prot. N. 21609 - Minuta - Genio Civile**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di parte del 1° piano del fabbricato is.274/A in Messina, di proprietà della Ditta Curcuruto Filippo Fu Carmelo, presentata il 30/06/1935.

Il titolo è riferito solamente a Ricostuzione della parte distrutta dal terremoto del 1908 del fabbricato al 1° piano, via Giordano Bruno is.274/A Messina.

Nel rilascio della pratica, la data del giorno e del mese dell'anno di Approvazione del Progetto nel Prot. N. 21609 risultano illeggibili a causa del deterioramento dell'inchiostro del timbro, si riesce solo ad identificare l'anno 1935.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Messina P.R.G. Variante Generale. RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993 PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona A1: Immobili di interesse storico,monumentale o ambientale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: NORME DI ATTUAZIONE Art.32 (approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003) Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. . Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si



intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Soppalco non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione planimetria catastale (Docfa)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione planimetria catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Soppalco con altezze interne (metri 1,95 ed 1,70) realizzato senza titolo edilizio, non sanabile. 2) Realizzazione di aperture di collegamento nella muratura con l'adiacente immobile indicato al sub 21 di proprietà della stessa ditta, senza titolo edilizio, non sanabili. 3) Assenza agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 2001 n. 380 con successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato originario dell'immobile, previa chiusura varchi di collegamento con l'immobile adiacente indicato al sub 21, rimozione del piano soppalcato. Pratica Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.A. Segnalazione Certificata di agibilità: €.1.500,00
- Scia in sanatoria: €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA GIORDANO BRUNO N. 44

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA via Giordano Bruno n. 44, della superficie commerciale di **147,80** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



L'immobile si trova ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura portante a tre elevazioni fuori terra. La facciata del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione. L'immobile risulta composto da un unico vano, un piano soppalcato ed un vano w.c., con accesso diretto dalla Via Giordano Bruno n° 44, mediante serranda metallica. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Urbanistica, il Genio Civile, la Soprintendenza e l'Archivio Storico del Comune di Messina, la costruzione dell'immobile risulta databile intorno al 1890. Si osserva che il piano soppalco, realizzato senza nessuna pratica edilizia, date anche le altezze interne riscontrate (metri 1,95 ed 1,70) non risulta sanabile; inoltre, risultano essere state realizzate delle aperture di collegamento con l'adiacente immobile indicato al sub 21 di proprietà della stessa ditta, senza alcuna pratica edilizia, pertanto tale intervento risulta non sanabile. L'intero vano risulta pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti risulta intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'altezza del vano risulta essere di metri 4,10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 26 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 150 mq, rendita 4.384,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giordano Bruno n.44, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1890.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

tram

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in ceramica

nella media 



protezioni infissi esterni: serranda realizzate in metallo

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non conforme

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[90,21 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 01-19 registrata in data 03/04/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie bottega	147,80	x	100 %	=	147,80
Totale:	147,80				147,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2018

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 3.100,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona primo semestre 2019

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di **€ 1.600,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,80 x 1.600,00 = **236.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione soppalco e chiusura varchi di collegamento con part. 26 sub 21.	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **224.480,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **224.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Siti internet principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Stampa specializzata in annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	147,80	0,00	224.480,00	224.480,00
				224.480,00 €	224.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **219.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **32.922,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 6.017,79
Riduzione per arrotondamento:	€. 40,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 361/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **negozio** a MESSINA via Giordano Bruno 42, della superficie commerciale di **58,97** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura portante a tre elevazioni fuori terra. La facciata del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione. L'immobile risulta composto da un unico vano, e da un piano soppalcato con accesso diretto dalla Via Giordano Bruno n° 42, mediante infisso in alluminio e vetro dotato di serranda metallica. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Urbanistica, il Genio Civile, la Soprintendenza e l'Archivio Storico del Comune di Messina, la costruzione dell'immobile risulta databile intorno al 1890. Si osserva che il piano soppalco, realizzato senza nessuna pratica edilizia, date anche le altezze interne riscontrate (metri 2,10 ed 1,80) non risulta sanabile; inoltre, risultano essere state realizzate delle aperture di collegamento con l'adiacente immobile indicato al sub 29 di proprietà della stessa ditta, senza alcuna pratica edilizia, pertanto tale intervento risulta non sanabile. Si evidenzia l'assenza del vano w.c.. L'intero vano risulta pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti risulta intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'altezza del vano risulta essere di metri 4,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 26 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 65 mq, rendita 1.631,49 Euro, indirizzo catastale: Via Giordano Bruno n° 42 , piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1890.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.352,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00



Data della valutazione:

05/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Vita Giovanni quota di 1/3

Vita Matteo quota di 1/3

Vita Antonio quota di 1/3 di usufrutto

Sorrenti Nunzia quota di 1/3 di nuda proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/1999 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. 5719 di repertorio, iscritta il 27/05/1999 a Messina ai nn. 14566/1820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Lire 1.800.000.000.

Importo capitale: Lire 600.000.000.

Durata ipoteca: 10 (Dieci) Anni.

La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2009 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. rep. 26673/8289 di repertorio, iscritta il 17/11/2009 a Messina ai nn. 39237/7658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 300.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 Anni.

La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/1998 a firma di Notaio Pasquale Contartese ai nn. Rep. 153025 di repertorio, iscritta il 13/03/1998 a Messina ai nn. 5182/507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo del 12/03/1998.

Importo ipoteca: Lire 900.000.000.

Importo capitale: Lire 300.000.000.

La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/11/2017 a Messina ai nn. 3490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.



La formalità è riferita solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29..

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.017,79

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena proprietà 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 20/05/1999), con atto stipulato il 20/05/1999 a firma di Notaio Silverio Magno ai nn. N. 5718 del Repertorio- N. 1204 della Raccolta di repertorio, registrato il 09/06/1999 a Messina ai nn. N. 2981, trascritto il 27/05/1999 a Messina ai nn. Registro Particolare 12200-Registro Generale 14565.

Il titolo è riferito solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Decreto di separazione omologato (dal 05/08/2008), con atto stipulato il 05/08/2008 a firma di Tribunale di Messina ai nn. Rep. 5575/2008 di repertorio, trascritto il 19/03/2009 a Messina ai nn. 10391/7045.

Il titolo è riferito solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena Proprietà 1000/1000, in forza di Atto di Donazione (dal 11/08/1983 fino al 20/05/1999), con atto stipulato il 11/08/1983 a firma di Notaio Francesco Iannelli ai nn. N.16.307 - N.1580 di repertorio, registrato il 22/08/1983 a Messina ai nn. N.6859 - Mod. 1, trascritto il 05/09/1983 a Messina ai nn. Cas.20485 - N.18333.

Il titolo è riferito solamente a Botteghe foglio 226 part. 26 sub 21 e sub 29.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'Atto, N.5718 del Repertorio - N.1204 della Raccolta, di Compravendita del 20 Maggio 1999 in Messina, tra Curcuruto Filippo (parte venditrice) e Vita Giovanni, Vita Matteo, Vita Antonio (parte acquirente) della bottega sita in Messina via Giordano Bruno n. 42, all'art.6 dell'Atto di Compravendita (Trasferimento Immobiliare) risulta che la parte venditrice (Filippo Curcuruto) dichiara che i lavori di costruzione dell'immobile sono stati iniziati in data anteriore al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono stati eseguiti lavori od opere soggetti a sanatoria.

La bottega n.42 fa parte dell'isolato 274/A riguardante edilizia preterremoto, la data di fine costruzione dell'isolato 274/A è all'incirca del 1890 prima del terremoto del 1908.

In base all'epoca e localizzazione della costruzione ante 1942, all'interno che all'esterno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di titolo (Licenza Edilizia art.31 L.1150 del 17/08/1942) o difformità da essa sono legittimi.

Le previsioni dei regolamenti comunali preesistenti alla L.1150 del 17/08/1942 con efficacia dal 31/10/1942, subordinavano la realizzazione di opere edilizie al previo ottenimento di una licenza o



nulla osta.

Fermo restando che tutte le opere realizzate prima del 31 Ottobre 1942 sono da considerarsi tacitamente legittimate da sentenze del Consiglio di Stato.

Il provvedimento, unificante gli aspetti e procedure amministrative postunitarie, prevedendo la facoltà per i Consigli Comunali di deliberare sui regolamenti in materia di igiene, polizia urbana ed edilizia, il cui Regolamento attuativo fu approvato con R.D. n.2321 del 08/06/1865

Art.111 del R.D. 297 del 1911 (Regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale approvata con R.D. n. 269 del 21 maggio 1908) fu disposto che la materia edilizia fosse riservata e demandata ai Regolamenti edilizi comunali, senza entrare in merito alla possibilità di assoggettare il diritto edificatorio al permesso preventivo, licenza o autorizzazione.

Non era quindi consentito ai Comuni la possibilità di introdurre limitazioni in materia giuridiche alla proprietà privata, diritto la cui inviolabilità era sancita dall'Art.29 dello Statuto Albertino e valevole solo per esproprio di pubblica utilità.

L'art. 4 del Regio Decreto Legge n. 640 del 25 marzo 1935, poi sostituito dall'Art. 6 del Regio Decreto Legge n. 2105 del 22/09/1937, prescriveva l'obbligo di ottenimento di Autorizzazione per coloro che intendevano effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, senza specificare l'ambito territoriale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione del progetto Ricostruzione di parte del 1° piano del fabbricato is.274/A in Messina **N. Prot. N. 21609 - Minuta - Genio Civile**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di parte del 1° piano del fabbricato is.274/A in Messina, di proprietà della Ditta Curcuruto Filippo Fu Carmelo, presentata il 30/06/1935.

Il titolo è riferito solamente a Ricostuzione della parte distrutta dal terremoto del 1908 del fabbricato al 1° piano, via Giordano Bruno is.274/A Messina.

Nel rilascio della pratica, la data del giorno e del mese dell'anno di Approvazione del Progetto nel Prot. N. 21609 risultano illegibili a causa del deterioramento dell'inchiostro del timbro, si riesce solo ad identificare l'anno 1935.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Messina P.R.G. Variante Generale. RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993 PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona A1: Immobili di interesse storico,monumentale o ambientale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: NORME DI ATTUAZIONE Art.32 (approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003) Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. . Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si



intende inserito il presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Soppalco non sanabile. Assenza w.c.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione planimetria catastale (Docfa)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione planimetria catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Soppalco con altezze interne (metri 2,10 ed 1,80) realizzato senza titolo edilizio, non sanabile. 2) Realizzazione di aperture di collegamento nella muratura con l'adiacente immobile indicato al sub 29 di proprietà della stessa ditta, senza titolo edilizio, non sanabili. 3) Assenza w.c. 4) Assenza agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 2001 n. 380 con successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato originario dell'immobile, previa chiusura varchi di collegamento con l'immobile adiacente indicato al sub 29 , rimozione del piano soppalcato, realizzazione nuovo w.c. Pratica Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.A. Segnalazione Certificata di agibilità: €.1.500,00
- Scia in sanatoria: €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA GIORDANO BRUNO 42

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a MESSINA via Giordano Bruno 42, della superficie commerciale di **58,97** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura portante a tre elevazioni fuori



terra. La facciata del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione. L'immobile risulta composto da un unico vano, e da un piano soppalcato con accesso diretto dalla Via Giordano Bruno n° 42, mediante infisso in alluminio e vetro dotato di serranda metallica. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Urbanistica, il Genio Civile, la Soprintendenza e l'Archivio Storico del Comune di Messina, la costruzione dell'immobile risulta databile intorno al 1890. Si osserva che il piano soppalco, realizzato senza nessuna pratica edilizia, date anche le altezze interne riscontrate (metri 2,10 ed 1,80) non risulta sanabile; inoltre, risultano essere state realizzate delle aperture di collegamento con l'adiacente immobile indicato al sub 29 di proprietà della stessa ditta, senza alcuna pratica edilizia, pertanto tale intervento risulta non sanabile. Si evidenzia l'assenza del vano w.c.. L'intero vano risulta pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti risulta intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'altezza del vano risulta essere di metri 4,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 26 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 65 mq, rendita 1.631,49 Euro, indirizzo catastale: Via Giordano Bruno n° 42 , piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1890.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

negozi al dettaglio

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

tram

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: serranda realizzate in

nella media



metallica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
conformità: non conforme

CLASSE ENERGETICA:



[104,77 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 02-19 registrata in data 03/04/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bottega	58,97	x	100 %	=	58,97
Totale:	58,97				58,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2018

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 3.100,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona primo semestre 2019

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona, valido nel caso in esame, la cifra di **€ 1.600,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,97 x 1.600,00 = **94.352,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione soppalco e chiusa varchi di collegamento con part. 26 sub 29, realizzazione nuovo vano wc.	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.352,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.352,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Siti internet principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Stampa specializzata in annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	negozio	58,97	0,00	82.352,00	82.352,00
				82.352,00 €	82.352,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.352,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.602,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 6.017,79
Riduzione per arrotondamento:	€. 231,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00

data 05/04/2019

il tecnico incaricato
ARCH.ROBERTO DI BERNARDO

