

TRIBUNALE DI NAPOLI (Sezione distaccata di Ischia)

Causa: [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice dott.sa Olimpia Criscuolo nell'udienza del 11 gennaio 2023 ha conferito al sottoscritto ing. Aldo Rodà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 14124 l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe formulando i seguenti quesiti:

1. Aggiorni il valore di mercato del cespite.

Il Giudice ha dato come termine ultimo per la consegna della relazione tecnica alle parti la data del 28/02/2023, alle stesse 15gg di tempo per eventuali osservazioni e ulteriori 15gg di tempo allo scrivente per il deposito della relazione scritta in cancelleria.



1. Premessa

Si ritiene necessario richiamare una breve ricostruzione dei fatti:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2. Sopralluoghi eseguiti

Come risulta dal verbale peritale allegato alla presente perizia, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per constatare l'eventuale variazione dello stato dei luoghi. Le operazioni si sono sempre svolte con la presenza di alcune parti presenti, dei propri legali e dei CTP, e cioè:

- Avv. Bartolomeo Regine procuratore [REDACTED]
- Avv. Giampaolo Buono per [REDACTED] eredi dell'attrice originaria s [REDACTED]
- [REDACTED] parte difesa dal'avv. Buono
- Avv. Alfredo Baggio, il quale nomina quale proprio CTP [REDACTED] anche presente all'accesso effettuato
- Avv. Brunella Baggio procuratore [REDACTED] all'accesso) che conferma la nomina [REDACTED]

Le parti, come risulta dal verbale peritale allegato, sono disposti ad arrivare ad un bonario componimento della lite, ma non è stato possibile procedere all'accordo per la mancanza di una parte.

Nel verbale tutti i legali presenti hanno sottoscritto la proposta di divisione così come riportata nel verbale e allegata alla presente relazione (allegato A)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Quesiti posti dal giudice istruttore

1) *Aggiorni il valore di mercato del cespite.*

Dalle planimetriche allegate agli atti e dai sopralluoghi effettuati si può dedurre che i beni oggetto della successione sia del sig. [REDACTED] che della moglie [REDACTED] sono tutti quelli riportati agli atti, così come i beni fruttiferi e contanti rinvenuti dai responsabili dei servizi sociali del Comune di Forio in data 15/12/2000.

Immobili sito in Forio d'Ischia, alla via Casa Capezza n° 3:

La via Casa Capezza, si trova al centro di Forio; dalla stessa via è facilmente raggiungibile a piedi il corso principale.

Piano terra

Tale immobile ha superficie complessiva utile di 40,28 mq oltre ad un ampio cortile scoperto di uso esclusivo di mq 16,70.

Esso è costituito da una camera da letto, bagno, cucina, ripostiglio, così suddivisi in quadratura:

- Cucina mq 7,28
- Camera da letto mq 26,73
- Ripostiglio mq 3,27
- Bagno mq 3,00

Descriviamo adesso come è realizzato l'immobile al piano terra:

L'accesso ai locali al piano terra avviene attraverso un androne condominiale (di superficie di 8,67 mq, considerando la zona immediatamente attigua alla cucina) dal quale è possibile accedere al cortile esclusivo di uso esclusivo ed alla cucina.

L'androne è separato dal cortile di uso esclusivo da una cancellata in ferro.

Dal cortile stesso è poi possibile accedere ai vari ambienti dei locali posti al piano terra.

Nel cortile è altresì presente una scala esterna attraverso la quale si accede ai locali ubicati al primo piano.

Il WC di tale immobile è ubicato nel sottoscala.

Dalle foto appare evidente come lo stato di conservazione e di manutenzione di tali locali sia molto scadente.

Le finiture utilizzate sono di livello certamente economico.

Il valore di tale bene è certamente decurtato sia dalla distribuzione degli ambienti (per andare al bagno, ad esempio, devo passare nel cortile che, seppur di uso esclusivo, non è interamente coperto e quindi soggetto alle intemperie; analogo discorso vale per la cucina) e dalla necessità di effettuare i lavori di adeguamento degli impianti.

Anche il locale WC, che come detto si trova nel sottoscala, andrà certamente ristrutturato.

Tale immobile insiste su un fabbricato certamente antico ed è stato realizzato con architettura tipica delle case isolate, con le caratteristiche volte ed archi di vario tipo..

Piano primo

L'accesso al piano primo avviene attraverso la scala esterna in muratura posta sul cortile di uso esclusivo.

Tale scala è completamente scoperta e soggetta quindi alle intemperie.

Esso è costituito da:

□ stanza grande di mq 25,69

□ ingresso mq 4,26

□ stanzetta mq 4,97

□ corridoio mq 0,93

□ WC mq 1,33

□ ripostiglio mq 1,00

La superficie utile complessiva di tale bene è di 38,18mq.

Vi sono inoltre 2 balconi (non considerati nelle misure precedenti), che insistono sulle 2 camere da letto, della superficie di 1,38 mq (fuori la stanza grande) e di mq 2,28 (fuori la stanza piccola).

Il balcone posto al di fuori della stanza grande è panoramico (si vede il mare).

Il balcone fuori dalla stanzetta affaccia sul cortile di uso esclusivo.

Anche in questo caso l'immobile si trova in non buone condizioni di manutenzione, con finiture di livello economico.

Durante il sopralluogo si è riscontrato come sia stata eseguita una puntellatura della camera grande posta al primo piano.

Da quanto riferitomi tale puntellatura è stata necessaria per eseguire in sicurezza i lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare in quanto erano in corso infiltrazioni.

La determinazione del valore di mercato dei cespiti sarà fatta, come richiesto dal Giudice, all'attualità.

Il primo criterio di stima adottato è il **metodo comparativo**, che si è sintetizzato in due fasi:

- la prima di accertamento dei prezzi di mercato per immobili simili a quelli in esame in modo da avere tante serie omogenee di prezzi unitari con esclusione da esse di tutti i valori eccezionali;
- la seconda di ottenimento per i beni immobiliari in esame di una serie di valori specifici quanto più possibile espressione del mercato ordinario.

Non si prende in considerazione, quale criterio di stima, il **metodo analitico** in quanto esso, essendo metodo rigoroso per la sua attendibilità nel dare risultati, può avere rispondenza solo in un regime economico normale in cui vi sia una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Infatti attualmente i fattori economici, causati da fenomeni di ristagno dell'economia con la conseguente riduzione d'interesse sugli investimenti finanziari nonché dalle turbative di mercato generate dal cambio della valuta nazionale con quella europea con effetti sulla riduzione del potere



d'acquisto della moneta, hanno prodotto il fenomeno della trasformazione degli immobili in "beni rifugio", cioè in beni visti soltanto come impiego della moneta per sottrarla alla svalutazione. Tutti questi fattori, pur in presenza delle imperanti leggi di blocco degli affitti, hanno determinato un regime economico non ordinario nel quale invano si cercherebbero una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali.

Si procede alla valutazione delle varie unità immobiliari presenti nell'eredità dei coniugi [redacted] non prima di aver individuato una serie di prezzi unitari necessari per determinare il costo di ogni singola unità immobiliare.

Tali prezzi unitari sono stati determinati attraverso accurate indagini di mercato presso le più importanti agenzie di compravendita immobiliare presenti sul territorio Napoletano e dell'Isola d'Ischia e dopo aver confrontato i prezzi ottenuti con quelli dell'Osservatorio Immobiliare della Federazione Italiana; i prezzi dell'osservatorio Immobiliare infatti sono i valori medi di compravendita immobiliare rilevati nelle varie zone di Napoli e Provincia.

Locali siti in Forio (NA) alla Via Casa Capezza 3

Ai fini della valutazione, quindi, si è tenuto conto delle destinazioni d'uso trovate in loco nonché delle possibilità che i locali offrono per le future utilizzazioni, fermo restando per ciascuno di essi la valutazione di elementi, quali l'esposizione sulla strada, la consistenza ed altri parametri di valutazioni qui non menzionati, che possano migliorare o ridurre il loro valore di mercato.

E' possibile, per questi locali, procedere ad una divisione dei beni, creando così 2 quote.

E' possibile quindi dividere il piano terra dal piano primo.

Prima di determinare il costo dell'immobile oggetto di perizia è necessario calcolare la superficie convenzionale su cui si andrà ad effettuare la stima.

Il cortile di proprietà esclusiva così come l'ingombro della scala incidono nella misura del 15% e pertanto la superficie convenzionale sarà pari a: $S_{conv} = 40,28 \text{ mq} + 0,15 * (16,70 + 14) = 44,89 \text{ mq}$.

Nel caso dell'immobile al primo piano, c'è da considerare la scala e la superficie dei balconi al 25% e pertanto si ha $S_{conv} = 38,18 + 25% * (3,66 \text{ mq}) + 15% * (14 \text{ mq}) = 41,20 \text{ mq}$.

Dai dati riportati dall'OMI risulta che il valore medio di un immobile ubicato al centro di Forio d'Ischia, con immobili di tipo economico varia tra un minimo di €/mq 1.650,00 ed un massimo di €/mq 2.500,00

Considerando lo stato di degrado e di abbandono dell'appartamento si può utilizzare il valore minimo considerando che saranno necessari molti lavori statici, lavori di impermeabilizzazione, lavori di lattoneria e di adeguamento di tutti gli impianti interni (idrico, riscaldamento, elettrico e gas) ridotto di circa il 15%, per cui il valore unitario sarà pari a €/mq 1.403,00.



Analizziamo ora le proposte del mercato immobiliare all'attualità:

Agenzia Immobiliare	Dimensioni	Quotazione in €	Valore in €/mq
Studio immobiliare Barba	40	140.000,00	3.500,00
Tecnocasa	30	90.000,00	3.000,00
Promos Immobiliare	75	200.000,00	2.666,67

La media dei valori riportati è di €/mq 3.055,00.

Tale valore tuttavia fa riferimento a proposte di vendita, non ad acquisti conclusi.

La media nazionale della decurtazione dei valori proposti di solito è pari al 9%, per cui il valore unitario è pari a €/mq 2.780,60

Tale valore va poi ulteriormente decurtato considerando che gli immobili presi in considerazione si trovano in uno stato decisamente migliore di quello in oggetto, per cui è ragionevole decurtare tale valore di un prudenziale 15% (così come fatto con i valori OMI), arrivando quindi ad un valore unitario di €/mq 2.363,50

Tale valore unitario va poi corretto con dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della valutazione.



Tali coefficienti, che si trovano su molti libri di estimo, sono odì seguito riassunti:

COEFFICIENTI DI PIANO	%	ALTRI COEFFICIENTI	%
Stabile con ascensore		Esposizione	
Piano seminterrato	-20%	Sud/Est	0%
Piano terra	-10%	Sud/Ovest	0%
Piano terra con giardino	0%	Nord	-10%
Piano primo	+5%	Su piazza storica e/o vista panoramica	+20%
Piano secondo	+10%	Su parco e/o via principale	+10%
Piano terzo	+10%	Su via silenziosa	+5%
Piano quarto	+10%	Su via rumorosa	-5%
Piano quinto	+10%	Su cortile interno	-10%
Piano ultimo	+10%	Su un lato	0%
Piano ultimo con terrazzo di copertura	+15%	Su due lati	+5%
Piano ultimo con terrazzo a livello	+20%	Su oltre due lati	+10%
Stabile senza ascensore		Balconi e terrazzi	
Piano seminterrato	-20%	Senza balconi	-10%
Piano terra	-10%	Un balcone	0%
Piano terra con giardino	0%	Due o più balconi	+5%
Piano primo	+5%	Più di 5 balconi	+10%
Piano secondo	+10%	terrazzo e/o cortile a livello	+15%
Piano terzo	-10%		
Piano quarto	-15%	Parcheggi e trasporti	
Piano quinto	-15%	Con posto auto	+5%
Piano ultimo	-20%	Senza posto auto	-5%
Piano ultimo con terrazzo di copertura	+10%	Mezzi di trasporto vicino entro 300 mt	+5%
Piano ultimo con terrazzo a livello	+15%	Mezzi di trasporto lontani	-5%
Età e ambiente		Riscaldamento	
Stabile di epoca prestigioso	+10%	Provvisto di riscaldamento	+5%
Stabile in zona degradata	-20%	Sprovvisto di riscaldamento	-5%
Servizi		Grandezza	
Un bagno	0%	Abitazione superiore ai 150 mq.	-5%
Più bagni	+5%	Abitazione inferiore ai 60 mq.	+5%

Applicando i coefficienti riportati nella pagina precedente, nel nostro caso si ha stabile senza ascensore, affaccio su cortile interno, con cortile, senza riscaldamento, con superficie inferiore ai 60 mq e con mezzi di trasporto vicini e quindi:

€/mq 2.360,50 - 10%(piano terra) +15% (cortile)-5% (senza riscaldamento) +5% (inferiore ai 60mq) + 5% (mezzi di trasporto entro 300m)= €/mq 2.596,60.

Il valore del bene è quindi pari a €/mq 2.596,50* S_{conv}= € 116.559,13, arrotondato ad **€ 116.500,00**.

Analogo discorso vale per l'immobile al primo piano.

Nel qual caso si ha stabile senza ascensore, piano primo, affaccio su cortile interno, 2 balconi, senza posto auto, senza riscaldamento, inferiore a 60,00 mq e mezzi di trasporto vicini e quindi:

€/mq 2.360,50 +5%(piano I°) + 5% (2 balconi) -5% (senza posto auto) -5% (senza riscaldamento) +5% (inferiore ai 60mq) + 5% (mezzi di trasporto entro 300m)= €/mq 2.596,60

Il valore del bene è quindi pari a €/mq 2.596,60* S_{conv}= € 106.979,92, arrotondato ad **€ 107.000,00**.

I 2 valori appena ottenuti vanno poi mediati con quelli dell'Agenzia del Territorio, che, si ripete, essere pari a €/mq 2.134,00

Il piano terra, secondo i dati dell'OMI, vale € 96.000,00 (arrotondato) e il primo piano vale, applicando lo stesso valore unitario € 88.000,00 (arrotondato)

Mediando i valori si ha che il piano terra vale € 106.250,00 ed il primo piano vale € 97.500,00 arrotondato

Complessivamente quindi i locali ubicati alla via Casa Capezza valgono **€ 203.750,00**.

SECONDO METODO DI CALCOLO

Si applicherà poi un secondo metodo di calcolo, entrato in vigore nel 2011 e utilizzato come metodo di riferimento per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento, definiti dall'International Valuation Standard Council di Londra (ONG costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite), in quanto, il MCA ha il pregio di (M. Iacobini, 2011):

- 1) guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento;
- 2) indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (di seguito denominati Comparables), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (di seguito denominato Subject).

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi



Applicando i coefficienti riportati nella pagina precedente, nel nostro caso si ha stabile senza ascensore, affaccio su cortile interno, con cortile, senza riscaldamento, con superficie inferiore ai 60 mq e con mezzi di trasporto vicini e quindi:

€/mq 2.360,50 - 10%(piano terra) +15% (cortile)-5% (senza riscaldamento) +5% (inferiore ai 60mq) + 5% (mezzi di trasporto entro 300m)= €/mq 2.596,60.

Il valore del bene è quindi pari a €/mq 2.596,50* Sconv= € 116.559,13, arrotondato ad € **116.500,00**.

Analogo discorso vale per l'immobile al primo piano.

Nel qual caso si ha stabile senza ascensore, piano primo, affaccio su cortile interno, 2 balconi, senza posto auto, senza riscaldamento, inferiore a 60,00 mq e mezzi di trasporto vicini e quindi:

€/mq 2.360,50 +5%(piano I°) + 5% (2 balconi) -5% (senza posto auto) -5% (senza riscaldamento) +5% (inferiore ai 60mq) + 5% (mezzi di trasporto entro 300m)= €/mq 2.596,60

Il valore del bene è quindi pari a €/mq 2.596,60* Sconv= € 106.979,92, arrotondato ad € **107.000,00**.

I 2 valori appena ottenuti vanno poi mediati con quelli dell'Agenzia del Territorio, che, si ripete, essere pari a €/mq 2.134,00

Il piano terra, secondo i dati dell'OMI, vale € 96.000,00 (arrotondato) e il primo piano vale, applicando lo stesso valore unitario € 88.000,00 (arrotondato)

Mediando i valori si ha che il piano terra vale € 106.250,00 ed il primo piano vale € 97.500,00 arrotondato

Complessivamente quindi i locali ubicati alla via Casa Capezza valgono € **203.750,00**.

SECONDO METODO DI CALCOLO

Si applicherà poi un secondo metodo di calcolo, entrato in vigore nel 2011 e utilizzato come metodo di riferimento per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento, definiti dall'International Valuation Standard Council di Londra (ONG costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite), in quanto, il MCA ha il pregio di (M. Iacobini, 2011):

- 1) guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento;
- 2) indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (di seguito denominati Comparables), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (di seguito denominato Subject).

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi



		1	2	3	immobile in esame
		obbligatori	obbligatori	facoltativo	
RILEVAZIONE	data rilevazione	03/01/2023	16/12/2022		07/02/2023
	mesi di differenza	1	2		
	distanza (metri in linea d'aria)	200	400		
	descrizione	Appartamento	Appartamento		Appartamento
	prezzo rilevato	140.000	50.000		
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare		
	sconto	3%	3%		
prezzo applicato	127.400	81.900			
CATEGORIA	piano [-2; -1; 0; 1; 2; 3]	0	0		0
	numero servizi (1, 2...)	1	1		1
	ascensore (si 1, no 0)	0	0		0
	manutenzione immobile	2	3		2
	manutenzione fabbricato	2	3		2
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici	1	1		1
	classe energetica				
CALCOLO SI PREFILIO	superficie commerciale		55	30	
	superficie principale				85
	balconi/terrazze/loggia				
	sottotetto				
	posto auto				
	cantina/magazzino				
	piedini				
	copre/giardino				
	terreno (estensione in mq)				
	terreno		55	30	0
prezzi marginali	42	2.316,36	2.130,00	-	2.523,18
variazione annua prezzi di mercato	3%				
valore unitario terreno	0 euro/mq				
incremento valore per piano di altezza	0%				
costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	10000 euro				
vetustà dei servizi immobile	20 anni				
vita utile di un servizio igienico	20 anni				
incidenza costo realizzazione ascensore	5000 euro				
vita utile ascensore	40 anni				
vetustà ascensore	0 anni				
stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	5000 euro				
stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	5000 euro				
finiture/elementi di pregio/impianti specifici (costo realizzazione)	3000 euro				
NOTE:					
classe energetica (costo incremento di classe)					

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	318,50	409,50	0,00
superficie	2523,18	2523,18	0,00
servizi igienici	0,00	0,00	0,00
livello di piano	0,00	0,00	0,00
terreno	0,00	0,00	0,00
ascensore	0,00	0,00	0,00
manutenzione immobile	5000,00	5000,00	0,00
manutenzione fabbricato	5000,00	5000,00	0,00
finiture	5000,00	5000,00	0,00
classe energetica	0,00	0,00	0,00
prezzo	127.400,00	81.000,00	-
data	318,50	409,50	-
superficie	75.635,45	198.775,00	-
servizi igienici	-	-	-
livello di piano	-	-	-
terreno	-	-	-
ascensore	-	-	-
manutenzione immobile	-	5.000,00	-
manutenzione fabbricato	-	-	-
finiture	-	-	-
classe energetica	-	-	-
	203.414	216.085	-
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	euro	209.743	
SCOSTAMENTO MEDIO	4%	OK	
PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITANTI O DI ELEMENTI CHE RIDUCONO IL VALORE COMMERCIALE DEL BENE			
Differmit� edilizie che possono essere considerate stabili			
Differmit� catastali che devono essere sanate			
Opere edili ancora da realizzare - ultimazione dei lavori			
Incidenza della tipologia del diritto reale (solo nel caso di diritto diverso dalla piena propriet�)			
INCIDENZA CONDIZIONI LIMITANTI	euro	-	
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	euro	209.743	
PREZZO UNITARIO	euro/mq	2867,64	

Applicando il metodo MCA si ha che il valore del cespite all'attualit  con il metodo MCA   di   209.743,00 arrotondato ad   210.000,00.

Mediando tra i valori ottenuti con i 2 metodi di calcolo si ha che il valore pi  probabile all'attualit  del bene   di   206.750,00 arrotondato ad   207.000,00 (  duecentosette/mila/00)

4. Conclusioni

Come richiesto dal Giudice, si   effettuata la valutazione del cespite di via Casa Capezza in Forio (NA) all'attualit .

Dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, mediando i valori riscontrati con quelli riportati dall'OMI, e applicando gli opportuni valori correttivi considerando lo stato di conservazione del bene oggetto della presente perizia e dei beni con cui   stato confrontato.

Tale valore va poi modificato applicando i coefficienti correttivi riportati su manuali id estimo.

Si   poi calcolata la superficie commerciale del bene applicando quanto riportato dalla Normativa attualmente vigente UNI EN 15733:2011 che sostituisce la abrogata Norma UNI EN 10750:2005.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dai calcoli precedentemente effettuati si ha che il valore all'attualità più probabile dell'immobile di via Casa Capezza (sommando i valori di piano terra e di primo piano) è di € 203.750,00 (euro centonovantanovemila00).

Applicando il metodo MCA si ottiene un valore del bene arrotondato di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).

Mediando tra i due valori si ha che il valore di mercato più prossimo alla realtà del bene è pari ad € **207.000,00 (euro duecentosettemila/00)**

Nessuna delle parti ha presentato allo scrivente osservazioni critiche, per cui la bozza coincide con la stesura finale della presente relazione.

Napoli, 10/02/2023



Dai calcoli precedentemente effettuati si ha che il valore all'attualità più probabile dell'immobile di via Casa Capezza (sommando i valori di piano terra e di primo piano) è di € 203.750,00 (euro centonovantanovemila00).

Applicando il metodo MCA si ottiene un valore del bene arrotondato di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).

Mediando tra i due valori si ha che il valore di mercato più prossimo alla realtà del bene è pari ad **€ 207.000,00 (euro duecentosettemila/00)**

Nessuna delle parti ha presentato allo scrivente osservazioni critiche, per cui la bozza coincide con la stesura finale della presente relazione.

Napoli, 10/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

