

Indice:

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

3. Descrizione dello stato dei luoghi

4. Risposte ai quesiti:

1. **QUESITO UNO** – *“Avvertire il creditore in caso di impossibilità d’accesso all’immobile”;*

2. **QUESITO DUE** – *“Identificativo del bene”;*

3. **QUESITO TRE** – *“Descrizione del bene”;*

4. **QUESITO QUATTRO** – *“Stato di possesso del bene”;*

5. **QUESITO CINQUE** – *“Regime vincolistico a carico dell’acquirente”;*

6. **QUESITO SEI** – *“Regime vincolistico a carico della procedura”;*

7. **QUESITO SETTE** – *“Conformità alla normativa - sanabilità”;*

8. **QUESITO OTTO** – *“Presenza certificazione energetica e documentazione di cui al D.M. n.37 del 22.01.2008”;*

9. **QUESITO NOVE** – *“Determinazione del valore”;*

10. **QUESITO DIECI** – *“Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)”;*

11. **QUESITO UNDICI** – *“Accesso all’immobile”;*

12. **QUESITO DODICI** – *“Stipula dell’assicurazione”;*

5. Conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dott. Alessandro Di Giacomo.



1. Premessa

Con ordinanza del 12 aprile 2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Mauro Quidacciolu, con studio in Santa Teresa Gallura (OT) in via Vasco de Gama N° 22, ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari al N° 568 sez.A, esperto estimatore nella causa promossa da "ITALFONDIARIO SPA", in persona del L.r. pro-tempore, corrente in Roma, Via Carucci 131 (creditore procedente) contro

(debitore), Procedura N. 273/2015 R.G.E., invitandomi a comparire all'udienza del 12 Aprile 2017 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

1. **QUESITO UNO** – *"Avvertire il creditore in caso di impossibilità d'accesso all'immobile";*
2. **QUESITO DUE** – *"Identificativo del bene";*
3. **QUESITO TRE** – *"Descrizione del bene";*
4. **QUESITO QUATTRO** – *"Stato di possesso del bene";*
5. **QUESITO CINQUE** – *"Regime vincolistico a carico dell'acquirente";*
6. **QUESITO SEI** – *"Regime vincolistico a carico della procedura";*
7. **QUESITO SETTE** – *"Conformità alla normativa - sanabilità";*
8. **QUESITO OTTO** – *"Presenza certificazione energetica e documentazione di cui al D.M. n.37 del 22.01.2008";*
9. **QUESITO NOVE** – *"Determinazione del valore";*
10. **QUESITO DIECI** – *"Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)";*
11. **QUESITO UNDICI** – *"Accesso all'immobile";*
12. **QUESITO DODICI** – *"Stipula dell'assicurazione";*



Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, fissa l'udienza di comparazione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 24 Ottobre 2017.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno e tramite posta elettronica certificata spedite l'11 maggio 2017, la procedura di inizio delle operazioni peritali presso i due immobili oggetto di causa in Comune di Olbia, Via Morgagni n. 13 piano terra, veniva fissato per il giorno 23 Maggio 2017 alle ore 12,00.

Le operazioni di accesso ai luoghi non ebbero inizio il giorno 23 Maggio 2017 poiché l'esecutato all'ora stabilita non era presente negli immobili in oggetto. Preso atto dell'impossibilità di accesso ai luoghi si è registrata la presenza de _____, in qualità di suocero dell'esecutato, al quale, d'accordo con il Sig. _____ referente di zona per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, sono stati consegnati i recapiti telefonici per prendere tempestivi contatti con il C.T.U.

A seguito di contatti telefonici con il soggetto esecutato il sottoscritto, come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno e tramite posta elettronica certificata spedite il 25 maggio 2017, ha nuovamente fissato l'inizio delle operazioni peritali presso i due immobili oggetto di causa per il giorno 30 Maggio 2017 alle ore 08,30.

A tale sopralluogo, presenziarono il Sig. _____ per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania e _____, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico.

Insieme ai convenuti sono stati individuati i due beni immobili oggetto di causa, rispettivamente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia come segue:

- Foglio 29, Part. 1901, sub. 1, Z.c. 1, Cat. A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 81, R.C. Euro 330,53, posto al piano terra con annesso cortile di pertinenza;
- Foglio 29, Part. 1901, sub. 2, Z.c. 1, Cat. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq 153, R.C. Euro 537,12, posto al piano terra con annesso cortile di pertinenza.

Dopo un accurato esame dell'esterno si è proceduto ad un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e operazioni di rilievo metrico, ove si rilevano le misure significative atte a individuare l'esatta superficie e volume dell'appartamento in oggetto.

Eseguite tutte le operazioni dichiaravo chiuso il sopralluogo, previa compilazione e redazione del verbale sottoscritto dai convenuti, riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, ispezionando e richiedendo i seguenti

documenti e certificati:

- a) Analisi dei titoli abilitativi rilasciati;
- b) Corrispondenza e verifica dei progetto presentati ed approvati;
- c) Ricerca della licenza di abitabilità e usabilità;
- d) Indagine di mercato ai fini della valutazione dell'immobile;



2) presso l'UTE di Sassari per controllare e richiedere:

- a) Visure catastali;
- b) Schede del fabbricato;



3) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per controllare e richiedere:

- a) Visure degli atti;
- b) Ispezione dei registri per la verifica della proprietà per iscrizioni e trascrizioni a favore e contro;

4) Presso Agenzie Immobiliari locali onde acquisire dati al fine di procedere ad Indagine di mercato per la valutazione dell'immobile.



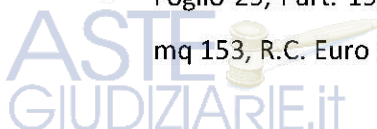
3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente comprensibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove è insorta la controversia tra le parti, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento al rilievo fotografico e metrico effettuato nel corso dell'operazione di sopralluogo.

I beni, oggetto di giudizio, si trovano nel Comune di Olbia, Via Morgagni n.13 e comprendono due unità immobiliari ad uso residenziale che sorgono su un lotto di 625 mq di superficie.

I due immobili oggetto di causa sono rispettivamente individuati al NCEU del Comune di Olbia come segue:

- Foglio 29, Part. 1901, sub. 1, Z.c. 1, Cat. A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 81, R.C. Euro 330,53, posto al piano terra con annesso cortile di pertinenza;
- Foglio 29, Part. 1901, sub. 2, Z.c. 1, Cat. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq 153, R.C. Euro 537,12, posto al piano terra con annesso cortile di pertinenza.





Gli immobili sono realizzati al piano terra all'interno di un lotto privato con accesso indipendente dalla via pubblica, confinante a Sud e a Est con altra proprietà, a Ovest con un lotto inedificato di altra proprietà e a Nord con la Via Morgagni.

L'immobile individuato catastalmente con il Subalterno 1 attualmente è composto da pranzo, soggiorno, angolo cottura, andito di collegamento con tre camere da letto e un bagno. L'ingresso all'abitazione è riparato da una copertura lignea che non trova riscontro nell'atto abilitativo. L'Unità immobiliare risulta difforme dal progetto autorizzato e dalle planimetrie catastali.

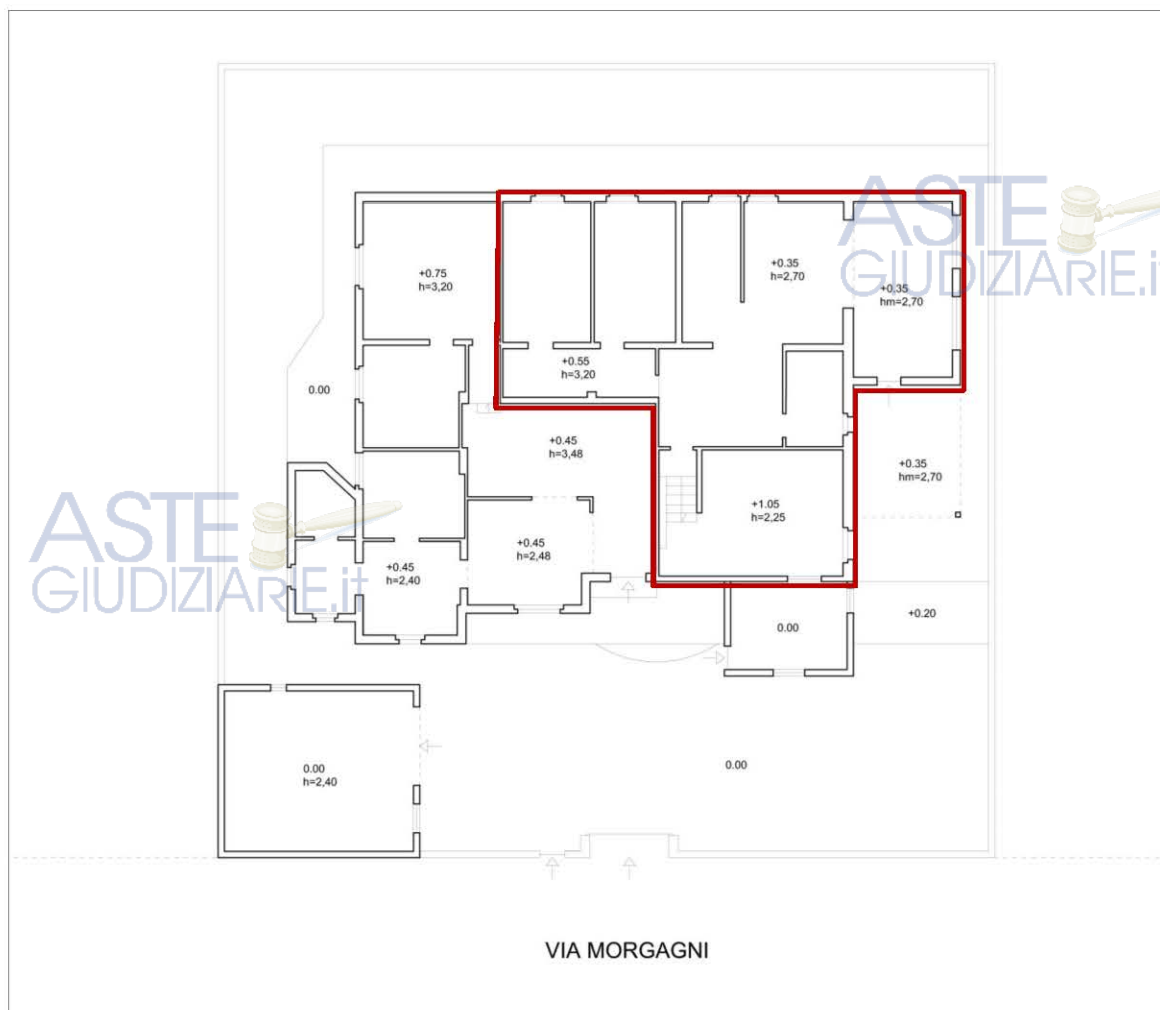
L'appartamento risulta intestato catastalmente a _____ proprietario per l'intero.

L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione, in buono stato dal punto di vista strutturale.

Il suddetto appartamento risulta occupato stabilmente dalla famiglia de _____, composta da quattro unità.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Stato di fatto - Abitazione Sub 1

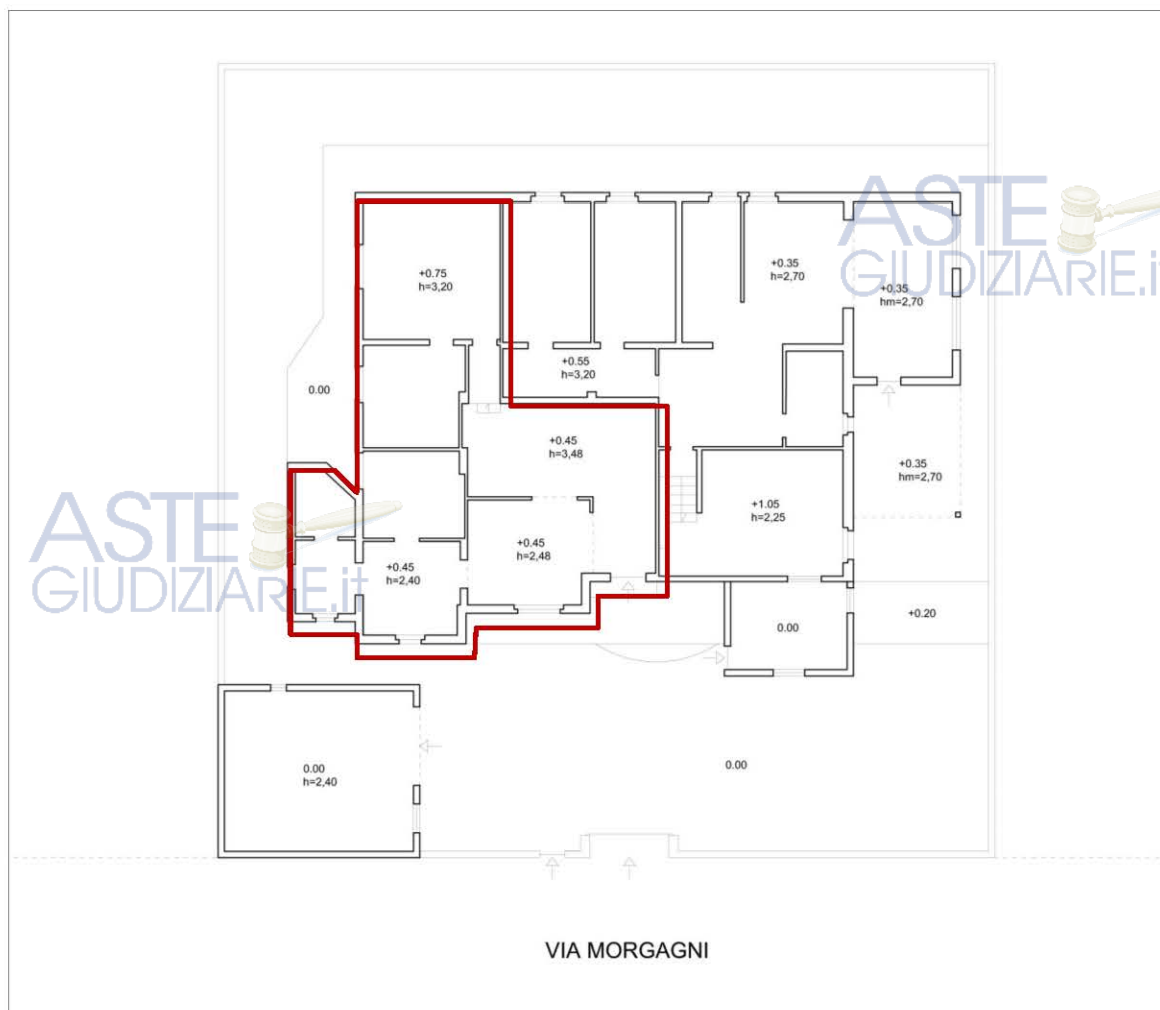
L'immobile individuato catastalmente con il Subalterno 2 attualmente è composto da soggiorno/pranzo, cucina, angolo cottura, camera da letto, bagno; dal soggiorno si accede poi ad un andito di collegamento con una camera da letto e bagno in camera. L'Unità immobiliare risulta difforme dal progetto autorizzato e dalle planimetrie catastali.

L'appartamento risulta intestato catastalmente a

proprietario per
l'intero.

L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione, in buono stato dal punto di vista strutturale.

Il suddetto appartamento risulta occupato stabilmente dai suoceri de ,
nucleo familiare composto da due unità.



Stato di fatto - Abitazione Sub 2

Il cortile di pertinenza allo stato attuale risulta separato sotto il profilo catastale, ma fisicamente indiviso.

All'interno dei confini di proprietà, nella porzione di cortile di pertinenza del sub 2, sono presenti ulteriori strutture non autorizzate di seguito descritte:

1. Garage, confinante a Nord con Via Morgagni e a Est con altra proprietà, superficie lorda circa 35mq, altezza media 240 cm, realizzato con struttura portante in blocchetti in cls, travi in legno e copertura in onduline metalliche.
2. Locale indipendente costruito in aderenza all'immobile catastalmente individuato al Sub 1, superficie lorda circa 12 mq, altezza media 210 cm, realizzato con struttura portante in blocchetti in cls, travi in legno e copertura in coppi. Le pareti presentano finitura superficiale in intonaco e rivestimento lapideo ad opera incerta nella parte basamentale.



Stato di fatto - Opere non autorizzate

4. Risposte ai quesiti

4.1 Primo quesito – AVVERTIRE IL CREDITORE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ D'ACCESSO ALL'IMMOBILE - Dopo un primo tentativo non riuscito di accesso agli immobili il giorno 23 maggio 2017, si è potuto procedere a tutti gli adempimenti senza limitazione alcuna.

4.2 Secondo quesito – IDENTIFICATIVO DEL BENE – Gli immobili, oggetto della presente Relazione di Consulenza Tecnica, si trovano nel Comune di Olbia, Provincia di Olbia - Tempio, in Via Morgagni n.13.

Risultano iscritti nel CATASTO FABBRICATI del Comune di OLBIA come segue:

- , proprietario per 1000/1000.

Attualmente risulta distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 1901 sub 1 Zona Cen. 1 cat. A/3 classe 2 Vani 4,00 R.C. €. 330,05, piano terra.

- , proprietario per 1000/1000.

Attualmente risulta distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 1901 sub 2 Zona Cen. 1 cat. A/3 classe 2 Vani 6,50 R.C. €. 537,12, piano terra.

4.2.1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA COD. PRC. CIV.

Esiste agli Atti Nota di trascrizione, Atto di pignoramento immobiliare, Istanza di vendita ex art.567 c.p.c., Atto di intervento, Certificato storico ventennale, scheda catastale, mentre si è reso necessario richiedere le nuove visure catastali per una migliore individuazione della proprietà.

4.2.2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA: Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 9 luglio 2001, repertorio 55084/16006, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 18 luglio 2001 ai numeri 871 di particolare e 5996 di generale.

IPOTECA VOLONTARIA: Atto pubblico rogito Notaio Roberto Goveani in data 10 settembre 2008, repertorio 101093/30280, portante ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritto in data 23 settembre 2008 ai numeri 1808 di particolare e 10577 di generale.

ATTO GIUDIZIARIO: notificato da Ufficiale Giudiziario di Tempio, 30 Novembre 2015, repertorio 1678, portante atto cautelare, trascritto in data 13 gennaio 2016 ai numeri 150 di particolare e 193 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore di INTESA SAN PAOLO con sede in Torino, contro _____, sopra, immobili in Olbia alla Via Morgagni, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 29 mappale 1901 subalterno 2 categoria A/3, mappale 1901 subalterno 1 categoria A/3.

ATTO DI PROVENIENZA: Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 9 luglio 2001, repertorio 55332/16099, portante compravendita, trascritto in data 18 agosto 2001 ai numeri 5149 di particolare e 7138 di generale.

vendono a _____, in Olbia alla Via Morgagni, abitazione di tipo economico, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 1, categoria A/3, vani 4, piano terra.

Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 3 agosto 2001, repertorio 55331/16098, portante compravendita, trascritto in data 18 agosto 2001 ai numeri 5148 di particolare e 7137 di generale.

_____, vendono a _____, in Olbia alla Via Morgagni, abitazione di tipo economico, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 2, categoria A/3, vani 6,5, piano terra.

QUOTA DI PIGNORAMENTO: il pignoramento risulta per l'intera quota di entrambe le unità immobiliari.

4.3 Terzo quesito – DESCRIZIONE DEL BENE –

I beni oggetto di giudizio si trovano nel Comune di Olbia, Via Morgagni n.13, e comprendono due unità immobiliari ad uso residenziale, che costituiscono un fabbricato, libero su quattro lati, composto da un unico piano fuori terra edificato su un lotto di circa 625 mq di superficie; il lotto confina a Sud ed a Est con altra proprietà, a Ovest con un lotto ineditato di altra proprietà ed a Nord con la Via Morgagni, nella quale si trovano gli accessi carrabile e pedonale.

L'immobile individuato catastalmente con il Subalterno 1 attualmente è composto da soggiorno, angolo cottura, andito di collegamento con tre camere da letto ed un bagno. L'ingresso all'abitazione è protetto da una copertura lignea che non trova riscontro nell'atto abilitativo. L'Unità immobiliare risulta difforme dal progetto autorizzato e dalle planimetrie catastali.

Ha altezze interne variabili, con una superficie coperta complessiva di MQ. 143,40, di cui MQ 109,40 relativi al volume abitativo autorizzato, MQ 20,00 relativi al volume abitativo non autorizzato, MQ 14,00 relativi a verande non autorizzate.

Locale	Superficie	Altezza
Soggiorno	17,79 mq	2,40 – 3,00
Pranzo (Volume non autorizzato)	17,40 mq	2,70 m
Angolo cottura	5,88 mq	2,70 m
Andito	12,43 mq	2,70 m
Camera da letto	23,21 mq	2,25 m
Camera da letto	15,28 mq	3,20m
Camera da letto	12,55 mq	2,48 m
Bagno	4,31 mq	2,42 m
Andito	19,48 mq	3,20 m
Veranda lato Ovest (non autorizzata)	14,00 mq	2,40 - 3,00 m

L'unità abitativa si presenta in discreto stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale.

L'edificio è edificato con strutture portanti in muratura composta da blocchi di cemento, solai in latero-cemento gettati in opera, intonaci al civile sia interni che esterni; i prospetti nella parte basamentale presentano un rivestimento lapideo in conci irregolari.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde, di dimensioni variabili, dotati di persiane del medesimo materiale e colore. Le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione; i pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica di dimensioni variabili.

L'impianto idrico-fognario risulta collegato e funzionante.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti.

Entrambi gli immobili al loro interno sono dotati di condizionatori caldo/freddo.

L'immobile individuato catastalmente con il Subalterno 2 attualmente è composto da soggiorno/pranzo, cucina, angolo cottura, camera da letto, bagno; dal soggiorno si accede poi ad un andito di collegamento con una camera da letto e bagno in camera. L'Unità immobiliare risulta difforme dal progetto autorizzato e dalle planimetrie catastali.

Ha altezze interne variabili, con una superficie coperta complessiva di MQ. 154,18, di cui 96,70 relativi al volume abitativo autorizzato, MQ 10,48 relativi al volume abitativo non autorizzato, MQ 35,00+12,00 relativi a volumi pertinenziali e di servizio non autorizzati.

Locale	Superficie	Altezza
Soggiorno - Pranzo	36,10 mq	3,48 m / m 2,48
Cucina	9,46 mq	2,40 m
Andito	1,90 mq	3,20 m
Camera da letto	18,80 mq	3,20 m
Bagno	10,07 mq	3,20m
Camera da letto	8,82 mq	2,40 m
Bagno (Volume non autorizzato)	4,31 mq	2,42 m
Angolo Cottura (Volume non Autorizzato)	4,57 mq	2,40 m
Magazzino (Volume non autorizzato)	10,35 mq	2,10 m
Garage (Volume non Autorizzato)	30,60 mq	2,40 m

L'unità abitativa si presenta in discreto stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale.

L'edificio è edificato con strutture portanti in muratura composta da blocchi di cemento, solai in latero-cemento gettati in opera, intonaci al civile sia interni che esterni; i prospetti nella parte basamentale presentano un rivestimento lapideo in conci irregolari.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde, di dimensioni variabili, dotati di persiane del medesimo materiale e colore. Le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione; i pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica di dimensioni variabili.

L'impianto idrico-fognario risulta collegato e funzionante.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti.

Entrambi gli immobili al loro interno sono dotati di condizionatori caldo/freddo.

4.4 Quarto quesito – STATO DI POSSESSO DEL BENE –

Dagli accertamenti effettuati e da quanto riscontrato dagli atti in possesso, risulta che i dati descritti in pignoramento corrispondono ai dati attuali del bene, consentono l'esatta individuazione dell'immobile, ed hanno permesso di individuare la storia catastale del bene pignorato.

L'unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 1, categoria A/3, vani 4, piano terra, da

, è pervenuta a

, in forza di Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 9 luglio 2001, repertorio 55332/16099, portante compravendita, trascritto in data 18 agosto 2001 ai numeri 5149 di particolare e 7138 di generale.

Dagli accertamenti effettuati risulta che il possesso è in capo a
, proprietario per 1000/1000, che attualmente lo occupa stabilmente con la propria famiglia, composta da quattro unità.

L'unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 2, categoria A/3, vani 6,5, piano terra, da

, è pervenuta a

, in forza di Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 3 agosto 2001, repertorio 55331/16098, portante compravendita, trascritto in data 20 agosto 2001 ai numeri 5148 di particolare e 7137 di generale.

Dagli accertamenti effettuati risulta che il possesso è in capo a
, proprietario per 1000/1000. Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata stabilmente da

. Dalle indagini effettuate non risultano atti o contratti di locazione, uso, usufrutto, scritture private od altri atti assimilabili redatti tra le

parti.

4.5 Quinto quesito – REGIME VINCOLISTICO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sull'unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 1:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
 - Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
 - Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione;
 - Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;
 - L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
 - L'Unità Immobiliare allo stato attuale risulta occupata stabilmente da _____, che vi abita con la propria famiglia, composta da quattro unità;
 - Esistono Domande giudiziali ed ipoteche, i cui costi per la cancellazione quali stati posti a carico della procedura;
 - L'unità immobiliare presenta delle difformità urbanistico-edilizie, pertanto sarà necessario sostenere delle spese per la regolarizzazione delle stesse, relative a:
 - Spese per richiesta accertamento di conformità opere interne;
 - Spese per predisposizione elaborati progettuali accertamento di conformità;
 - Spese per richiesta pratica demolizione opere abusive non sanabili;
 - Spese per demolizione opere abusive non sanabili;
 - Spese per realizzazione accesso indipendente su via Morgagni in caso di vendita per Lotti;
 - Spese afferenti sanzioni, diritti di segreteria ed istruttoria;
 - Spese necessarie allo svolgimento delle procedura da parte di tecnico abilitato;
- Le somme di cui sopra sono state stimate in Euro 9.900,00, portate in detrazione al più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale.

Sull'unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 2:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;
- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- L'Unità Immobiliare allo stato attuale risulta occupata stabilmente da _____

. Dalle indagini effettuate non risultano atti o contratti di locazione, uso, scritture private od assimilabili redatti tra le parti.

- Esistono Domande giudiziali ed ipoteche, i cui costi per la cancellazione quali stati posti a carico della procedura;
- L'unità immobiliare presenta delle difformità urbanistico-edilizie, pertanto sarà necessario sostenere delle spese per la regolarizzazione delle stesse, relative a:
 - Spese per richiesta accertamento di conformità opere interne;
 - Spese per predisposizione elaborati progettuali accertamento di conformità;
 - Spese per richiesta pratica demolizione opere abusive non sanabili;
 - Spese per demolizione opere abusive non sanabili;
 - Spese afferenti sanzioni, diritti di segreteria ed istruttoria;
 - Spese necessarie allo svolgimento delle procedura da parte di tecnico abilitato;

Le somme di cui sopra sono state stimate in Euro 14.600,00, portate in detrazione al più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale.

4.6 Sesto quesito – REGIME VINCOLISTICO A CARICO DELLA PROCEDURA

Verranno cancellati a carico della procedura il pignoramento per cui si procede, nonché le iscrizioni ipotecarie volontarie e giudiziarie gravanti sul bene, che risultano precedenti al pignoramento.

Le iscrizioni risultanti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, riguardanti entrambe le unità immobiliari sono le seguenti;

1) Pignoramento immobiliare: a favore di INTESA SAN PAOLO con sede in Torino, contro
, sopra, immobili in Olbia alla Via Morgagni, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 29 mappale 1901 subalterno 2 categoria A/3, mappale 1901 subalterno 1 categoria A/3.

Notificato da Ufficiale Giudiziario di Tempio, 30 Novembre 2015, repertorio 1678, portante atto cautelare, trascritto in data 13 gennaio 2016 ai numeri 150 di particolare e 193 di generale.

2) Ipoteca volontaria: Atto pubblico rogito Notaio Roberto Goveani in data 10 settembre 2008, repertorio 101093/30280, portante ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritto in data 23 settembre 2008 ai numeri 1808 di particolare e 10577 di generale.

Per le cancellazioni delle iscrizioni sono stati stimati i seguenti costi:

- 1) Emolumenti pari ad Euro 294,00;
- 2) Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;
- 5) Bolli €. 59,00+€. 39,00;

Per un totale di Euro 427,00.

4.7 Settimo quesito – REGOLARITA' EDILIZIA - CONFORMITA' – SANABILITÀ

I due immobili ad uso residenziale sono ricadenti in Zona soggetta a risanamento urbanistico ex L.R. 23/85 - Zona CR.6 - Piano di Risanamento n° 7 - loc. ISTICADEDU - così come individuata dal Piano di Fabbricazione vigente del Comune di Olbia.

Detti immobili risultano edificati secondo quanto rilevato presso il Comune di Olbia, Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, in forza di:

- Concessione edilizia in sanatoria in base alla L. N°47/85 e L.R. N°23/85, pratica edilizia N°5134 del 02/07/2001 per opere edilizie realizzate ad Olbia, in Loc./Via Isticadeddu;
- Dagli atti comunali risulta che non è mai stata presentata ulteriore domanda per ottenere l'abitabilità, usabilità, agibilità, delle unità abitative in oggetto.

Tutti gli atti comunali risultano intestati a

, proprietario per 1000/1000 fino al 03/08/2001.

A nome de , nel Comune di Olbia non risulta mai essere stata presentata nessuna pratica edilizia.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che lo stato di fatto presenta notevoli difformità rispetto allo stato previsto dalla Concessione Edilizia in sanatoria N°5134 del 02/07/2001; le difformità riguardano modifiche alle partizioni interne che hanno modificato le superfici delle due unità immobiliari e la realizzazione, all'interno dei confini di proprietà e in aderenza con entrambi gli immobili, di opere non autorizzate. Le difformità sono di seguito descritte:

Unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 1:

Le difformità riguardano l'ampliamento dell'unità immobiliare con l'annessione di parte del sub 2, con la realizzazione di n. 2 camere da letto e relativo andito distributivo, la realizzazione di un angolo cottura, oltre alla diversa destinazione funzionale dello spazio indicato come cucina, attualmente utilizzato come spazio distributivo/studio; sono state rilevate piccole difformità inerenti anche le tramezzature interne oltreché il posizionamento e la dimensione degli infissi esterni, nello specifico la realizzazione di una grande apertura sul lato ovest, comunicante con un vano non autorizzato. Le difformità maggiori riguardano la realizzazione di un vano di circa 17,40 mq calpestabili (circa 20 mq lordi), con un volume pari a circa 62,00 mc, realizzato con struttura portante in blocchi in cls, travi in legno e copertura in coppi, finitura ad intonaco e

rivestimento lapideo ad opera incerta nella parte basamentale, destinato a zona pranzo ed annesso all'unità tramite la realizzazione di una grande apertura sul lato ovest; inoltre è stata rilevata la realizzazione di una veranda coperta dalla quale si accede all'unità immobiliare, di superficie pari a circa 14,00 mq.

Unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 2:

Le difformità riguardano la diminuzione della superficie dell'unità immobiliare, derivante dall'annessione al sub 1 di n. 2 camere e relativo andito distributivo, oltre alla diversa destinazione funzionale di alcuni vani ed alcune difformità inerenti le tramezzature interne e gli infissi. Le difformità maggiori riguardano la realizzazione di diversi volumi abusivi di seguito descritti:

- Nel lato Est, in aderenza all'immobile catastalmente individuato al Sub 2 e con questo comunicante, sono stati realizzati, in continuità con la cucina, due locali ad uso ripostiglio e bagno, rispettivamente con superficie lorda di circa 5,50 mq e 4,50 mq, altezza 240 cm, per un volume di circa 27,00 mc. Entrambi sono realizzati con struttura portante in blocchi in cls, travi in legno e copertura in coppi. Le pareti, intonacate all'interno, non presentano alcuno strato di finitura superficiale esterna;
- Nel lato Nord, in aderenza all'immobile catastalmente individuato al Sub 1, è stato realizzato un locale indipendente con superficie lorda di circa 12 mq, altezza media 210 cm, per un volume di circa 29,00 mc, realizzato con struttura portante in blocchi in cls, travi in legno e copertura in coppi. Le pareti presentano finitura superficiale in intonaco e rivestimento lapideo ad opera incerta nella parte basamentale;
- Garage/Magazzino, confinante a Nord con Via Morgagni e a Est con altra proprietà, superficie lorda circa 35mq, altezza media 240 cm, per un volume di circa 85 mc, realizzato con struttura portante in blocchi in cls, travi in legno e copertura in onduline metalliche.

Per entrambe le unità immobiliari le difformità dimensionali e distributive interne riscontrate sono considerate sanabili ai sensi della normativa vigente: la sanatoria delle opere difformi potrà essere conseguita attraverso una pratica di acquisizione di Permesso di Costruire o S.C.I.A. con "Accertamento di Conformità" riguardante le due unità immobiliari, procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire o di S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali.

Le difformità inerenti la realizzazione di tutti volumi non autorizzati e della veranda coperta nel sub 1 non sono sanabili ai sensi della normativa vigente, in quanto il lotto di terreno non presenta volumetria residua oltre a quella già realizzata e condonata con Concessione edilizia in sanatoria in base alla L. N°47/85 e L.R. N°23/85, ed inoltre gli stessi sono stati realizzati in difformità alle previsioni del Piano di Fabbricazione Comunale e relativo Piano di Risanamento Urbanistico vigente, ed a quanto disciplinato nel Codice Civile, in materia di distanza tra confini e fabbricati confinanti. Per le suddette opere si prevede pertanto la demolizione con relativa riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

I costi stimati per la regolarizzazione delle opere difformi sanabili e legittimabili sotto il profilo urbanistico-edilizio è stato stimato in Euro 6.500,00, da suddividersi pro quota nelle due unità immobiliari (pertanto Euro 3.400,00 a carico del sub 1 ed Euro 3.100,00 a carico del sub 2).

I costi stimati per la demolizione con riduzione in pristino dello stato dei luoghi è stato stimato in Euro 18.000,00, di cui Euro 6.500,00 a carico del sub 1 ed Euro 11.500,00 a carico del sub 2.

A carico del sub 1 è stata inoltre stimata una somma pari ad Euro 2.000,00 per la realizzazione di accesso indipendente dalla via Morgagni, necessario in caso di vendita per lotti separati, mentre il sub 2 potrà avvalersi dell'attuale accesso carrabile e pedonale.

Regolarità Catastale

Relativamente alla storia catastale, si sono riscontrate le difformità descritte nel precedente paragrafo.

Dalle visure catastali effettuate risulta che i dati contenuti non erano coerenti con l'attuale consistenza del bene, pertanto il sottoscritto ha provveduto, tramite procedura DOCFA, ad aggiornare la situazione catastale. A seguito dell'aggiornamento catastale, l'unità immobiliare contraddistinta al sub 1 è stata aggiornata con modifica dell'identificativo in sub 3, mentre l'unità immobiliare contraddistinta al sub 2 è stata aggiornata con modifica dell'identificativo in sub 4.

Delle difformità riscontrate si terrà debitamente conto nella successiva valutazione dell'immobile.

4.8 Ottavo quesito – PRESENZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE DI CUI AL D.M. N.37 DEL 22.01.2008

A seguito di accesso al fascicolo edilizio presso il Comune di Olbia si è riscontrata l'assenza di Certificazione Energetica e documentazione di cui al D.M. n.37 del 22.01.2008.

4.9 Nono quesito – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell'immobile, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è utilizzato il metodo di Stima "SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)", che consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d'uso, vetustà, ect.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell'edificio in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all'effettuazione dell'indagine di mercato sugli immobili simili a quello oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all'immobile oggetto di stima.

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto pertanto all'effettuazione dell'indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50 di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25), con l'opportuna riparametrazione delle superfici scoperte o coperte di pertinenza.

Le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile);
- 3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, ect) che per l'anno di riferimento.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 2° semestre 2016, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi

che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	Olbia	Periferica/PERIFERIA OVEST LU STICCADU CONTRAS LUDOS TEGGIA DE SAMBENE	€ 1 200,00	€ 1 600,00
2	Abitazioni di tipo economico	Olbia		€ 1 000,00	€ 1 400,00
	Box			€ 500,00	€ 700,00
3	Ville e Villini	Olbia		€ 1 400,00	€ 1 800,00

Dal Mercato-immobiliare.info, sono stati rilevati i seguenti dati relativi a ciascun immobile da stimare;

Non sono stati riscontrati immobili assimilabili per tipologia e localizzazione all'immobile oggetto di stima.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi a ciascun immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore di Vendita	Dimensioni Unità mq	Valore medio di Vendita (Euro/mq)
1	Appartamento	Olbia	Via San Martino	€ 290 000,00	250	€ 1 160,00
2	Appartamento	Olbia	Via Morgagni	€ 120 000,00	120	€ 1 000,00
3	Appartamento	Olbia	Via G. da Verrazzano	€ 180 000,00	120	€ 1 500,00
4	Appartamento	Olbia	Via S. Andrea	€ 300 000,00	220	€ 1 363,64
5	Appartamento	Olbia	Via F. Redi	€ 250 000,00	150	€ 1 666,67
6	Appartamento	Olbia	Via Archimede	€ 280 000,00	140	€ 2 000,00
			VALORE MEDIO DI MERCATO			€ 1 448,38

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa, in quanto si ritiene buono il rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, emerge una differenza tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la migliore classificazione dei dati rilevati, si prenderanno come riferimento i valori acquisiti dagli operatori immobiliari, soprattutto alla luce della localizzazione delle unità immobiliari analizzate, riferite al mercato elementare omogeneo di cui trattasi. Pertanto assumeremo per la stima, il valore medio rilevato dallo stesso, arrotondato per eccesso, ovvero € 1.450,00.

Tale valore, alla luce del fatto che le unità immobiliari in questione risultano ognuna libera su tre lati e circondata da cortile di pertinenza, andrà rivalutato con un coefficiente pari ad 1,1, pertanto il valore medio è pari a € 1.450,00 x 1,1 = 1.595,00.

Tale valore mediato, non può essere assunto direttamente, ma va rivalutato in funzione della

vetustà dell'immobile stesso, dall'anno di costruzione ad oggi. Riscontrato quanto sopra, e considerato che la documentazione verificata dalla quale si può desumere la data di realizzazione dell'immobile è la Concessione edilizia in sanatoria in base alla L. N°47/85 e L.R. N°23/85, pratica edilizia N°5134 del 02/07/2001, e considerato che le unità immobiliari sono state oggetto di compravendita nell'anno 2001 (Sub 1: Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 9 luglio 2001, repertorio 55332/16099, portante compravendita, trascritto in data 18 agosto 2001 ai numeri 5149 di particolare e 7138 di generale; Sub 2: Atto pubblico rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 3 agosto 2001, repertorio 55331/16098, portante compravendita, trascritto in data 20 agosto 2001 ai numeri 5148 di particolare e 7137 di generale), si può ragionevolmente affermare l'esistenza dell'immobile all'anno 1985, assumendo tale anno come data di costruzione. Si può altresì supporre che fino all'anno 2001 (anno del rilascio della concessione edilizia a sanatoria ed anno della compravendita) la configurazione delle unità immobiliari fosse conforme a quella assentita. Si può pertanto supporre che la realizzazione delle opere interne che hanno portato le unità immobiliari alla configurazione attuale, nonché la realizzazione dei volumi abusivi, siano successivi all'anno 2001; occorre pertanto mediare il coefficiente di vetustà tra l'anno di realizzazione dell'immobile (1985, coefficiente 0,765) e l'anno della esecuzione delle opere realizzate senza autorizzazione (2001, coefficiente 0,845), assumendo con ragionevole approssimazione un coefficiente riduttivo legato alla vetustà pari a 0,80; quindi il valore di mercato che assumeremo per la stima sarà il seguente:

$$€ 1.595,00 \times 0,80 = € 1.276,00$$

Quindi avremo:

Unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 1:

Vml = Vu x Sc

dove:

Vml: valore immobile

Vu: valore unitario immobile

Sc: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 114,20, composta da superficie abitazione mq 109,40, più il 10% delle aree scoperte/giardini fino a 25mq e poi il 2%, pari a mq 139,6, ovvero mq 2,5+2,30);

Avremo quindi:

$$Vml = Vu \times Sc$$

$$Vml = € 1.276,00 \times mq 114,20 =$$

$$Vml = € 145.721,75, \text{arrotondato a } € 145.700,00$$

Relativamente all'unità immobiliare di cui trattasi, bisogna specificare che il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per sanare l'unità immobiliare, in quanto, come

precedentemente evidenziato, l'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, e dovrà pertanto essere regolarizzato.

Ai fini della stima pertanto, il valore sopra indicato, deve essere diminuito delle somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (*comprendenti rilievi, progettazione, sanzioni, demolizioni, messa in pristino*).

I costi stimati per la regolarizzazione delle opere difformi sanabili e legittimabili sotto il profilo urbanistico-edilizio è stato stimato in Euro 6.500,00, da suddividersi pro quota nelle due unità immobiliari, con Euro 3.400,00 a carico del sub 1.

I costi stimati per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi è stato stimato in Euro 18.000,00, di cui Euro 6.500,00 a carico del sub 1.

A carico del sub 1 è stata inoltre stimata una somma pari ad Euro 2.000,00 per la realizzazione di accesso indipendente dalla via Morgagni, necessario in caso di vendita per lotti suddivisi, mentre il sub 2 potrà avvalersi dell'attuale accesso carrabile e pedonale.

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € (145.700) - (3.400) - (6.500) - (2.000) = € 133.800,00$$

Unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 2:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml}: valore immobile

V_u: valore unitario immobile

S_c: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 104,20, composta da superficie abitazione mq 96,70, più il 10% delle aree scoperte/giardini fino a 25mq e poi il 2%, pari a mq 275,35, ovvero mq 2,5+5,00);

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = € 1.276,00 \times mq 104,20 =$$

$$V_{ml} = € 132.955,37, \text{ arrotondato a } € 132.900,00$$

Relativamente all'unità immobiliare di cui trattasi, bisogna specificare che il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per sanare l'unità immobiliare, in quanto, come precedentemente evidenziato, l'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, e dovrà pertanto essere regolarizzato.

Ai fini della stima pertanto, il valore sopra indicato, deve essere diminuito delle somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (*comprendenti rilievi, progettazione, sanzioni, demolizioni, messa in pristino*).

I costi stimati per la regolarizzazione delle opere difformi sanabili e legittimabili sotto il profilo urbanistico-edilizio è stato stimato in Euro 6.500,00, da suddividersi pro quota nelle due unità immobiliari, con Euro 3.100,00 a carico del sub 2.

I costi stimati per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi è stato stimato in Euro 18.000,00, di cui Euro 11.500,00 a carico del sub 2.

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € (132.900) - (3.100) - (11.500) = \mathbf{€ 118.300,00}$$

La valutazione complessiva dei beni oggetto di pignoramento è, per quanto su esposto, pari a € 252.100,00 (duecentocinquantaduemilacenti/00); tale valutazione può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5-10% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.

Si specifica espressamente che le unità immobiliari sono suscettibili di vendita per Lotti, come di seguito esposto:

LOTTO 1: Unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 1:

Più probabile valore di mercato del bene pari ad **€ 133.800,00.**

LOTTO 2: Unità immobiliare distinta al NCEU al Foglio 29 mappale 1901 Subalterno 2:

Più probabile valore di mercato del bene pari ad **€ 118.300,00.**

4.10 Decimo quesito – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

A seguito di accesso al fascicolo edilizio presso il Comune di Olbia si è riscontrata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si è pertanto provveduto a redigere e depositare presso gli Enti preposti gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della normativa vigente delle Unità Immobiliari oggetto di perizia, che vengono allegate alla presente.

4.11 Undicesimo quesito – ACCESSO ALL'IMMOBILE

Come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno e tramite posta elettronica certificata spedite l'11 maggio 2017, la procedura di inizio delle operazioni peritali presso i due immobili oggetto di causa in Comune di Olbia, Via Morgagni n. 13 piano terra, veniva fissata per il giorno 23 Maggio 2017 alle ore 12,00.

Le operazioni di accesso ai luoghi non ebbero inizio il giorno 23 Maggio 2017 poiché l'esecutato all'ora stabilita non era presente negli immobili in oggetto. Preso atto dell'impossibilità di accesso ai luoghi si è registrata la presenza de _____, in qualità di suocero dell'esecutato, al quale, d'accordo con il Sig. _____ referente di zona per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, sono stati consegnati i recapiti telefonici per prendere tempestivi contatti con il C.T.U.

A seguito di contatti telefonici con il soggetto esecutato il sottoscritto, come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata postale A/R e tramite posta elettronica certificata spedite il 25 maggio 2017, ha nuovamente fissato l'inizio delle operazioni peritali presso i due immobili oggetto di causa per il giorno 30 Maggio 2017 alle ore 08,30.

A tale sopralluogo, presenziarono il Sig. _____ per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania e _____, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico.

4.12 Dodicesimo quesito – STIPULA DELL'ASSICURAZIONE

Ai fini della stipula dell'assicurazione è stato compilato il modello allegato al documento di nomina dell'esperto - Proc. N. 273/2015 R.G.E. - che viene allegato alla presente relazione.

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento ulteriore dovesse necessitare.

Il C.T.U.

Arch. Mauro Quidacciolu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tempio Pausania li, 07/09/2017