

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimenti

G.D. Dott.ssa ALESSANDRA MIRABELLI

Ruolo n° 146/2012 Fall.

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE:

ACTELIO S.r.l. con sede in Livorno (Li), Piazza Attias n. 19

Curatore: Prof. Dott. Luca Mandrioli

* * * * *

A seguito dell'incarico conferitomi dal Prof. Dott. Luca Mandrioli nella sua qualità di curatore del fallimento Actelio S.r.l., il sottoscritto Puviani Stefano, nato a Modena li 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Modena Via Prampolini Civ. 43, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, ha redatto la presente relazione tecnica di stima dell'intero compendio immobiliare di proprietà della suddetta società fallita.

RELAZIONE

Presa visione degli atti facenti parte della procedura, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni inerenti i beni immobili oggetto di fallimento. Successivamente presso gli uffici del Territorio, ha esaminato la documentazione che identifica suddetti cespiti. Recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune di Carloforte (Carbonia Iglesias) tramite l'ausilio di un proprio collaboratore tecnico, ha esaminato i progetti legittimati per poter controllare la coincidenza

tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

1.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno non contigui tra loro, posti nel comune di Carloforte (CI) alla Via dei Cantieri.

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in un singolo lotto poiché, come si vedrà, uno dei due appezzamenti risulta avere scarsissima appetibilità commerciale con il concreto rischio di rimanere in carico al fallimento per lunghissimo periodo nel caso si proceda al tentativo di vendita in lotto separato.

2.0 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del Catasto Fabbricati, i beni allibrati alla Società fallita, risultano identificati nel Comune di Carloforte, al:

- > Foglio 26, Particella 43 graffata con Particella 86, Cat. A/3, Cons. 6 vani, Piano T-1, Rendita € 247,90;
- > Foglio 26, Particella 46, Sub. 1, Cat. D/1, Piano T-1, Rendita € 13.550,00;

oltre all'ente urbano identificato al:

- > Foglio 26, Particella 696, Ente urbano di mq 186;

quanto sopra è riscontrabile anche dall'analisi della documentazione catastale reperita che si allega alla presente quale *Doc. n° 1*, costituita da visure, planimetrie ed estratto di mappa.

2.1 Incongruenze catastali riscontrate

Si evidenzia di seguito un elenco delle incongruenze riscontrate sulla

documentazione catastale esistente.

1) Nell'estratto di mappa, la Particella 46 identifica un fabbricato che non corrisponde all'immobile di proprietà della ditta fallita.

2) Nell'estratto di mappa, l'immobile di proprietà della ditta fallita individuato alla Particella 46, risulta **erroneamente** identificato ed individuata dalla Particella 203.

Quanto espresso ai precedenti punti 1 e 2 è facilmente riscontrabile raffrontando la sagoma della Particella 203 nell'estratto di mappa, con la planimetria catastale della Particella 46 che risultano perfettamente coincidenti.

3) Effettuando una visura immobiliare della Particella 203, risulta che la stessa è stata soppressa.

4) La planimetria catastale della Particella 46 evidenzia una corte (intesa come area cortiliva esterna) corrente sul lato Sud-Est del fabbricato che nell'estratto di mappa è invece identificata quale Particella 42.

5) Effettuando una visura immobiliare della Particella 42, risulta che la stessa è allibrata a soggetti terzi (ragioni Grosso, Ferraro e Pellerano) e che dall'impianto meccanografico è sempre stata accatastata, come oggi, quale pascolo di mq 694.

6) Osservando la planimetria catastale della Particella 46, si nota come sul lato Est del fabbricato sussista una piccola porzione di fabbricato che viene identificata come appartenente alla Particella 43 (che risulta sempre di proprietà della fallita); tale circostanza risulta quantomeno improbabile posto che la Particella 43 è ubicata nelle vicinanze ma non in adiacenza alla Particella 46 (si veda estratto di mappa).

- 7) Osservando l'estratto di mappa, la piccola porzione di cui si è disquisito nel paragrafo precedente, risulta invece essere identificata dalla Particella D98, in palese contrasto quindi con quanto riportato nella planimetria catastale.
- 8) Osservando l'estratto di mappa, la richiamata piccola porzione di fabbricato identificata dalla Particella D98 risulta essere graffiata ad una piccola porzione di area cortiliva che nella planimetria catastale della Particella 46 risulterebbe pertinenza della medesima Particella 46.
- 9) Effettuando una visura immobiliare della Particella D98, risulta che la stessa è allibrata a soggetti terzi (ragioni Ronacher e Giordano).
- 10) Confrontando estratto di mappa e planimetria catastale della Particella 46, non vi è coincidenza per quanto riguarda la porzione di fabbricato posta Nord-Est che nella planimetria viene individuata come deposito identificato dalla Particella 46 mentre nell'estratto viene identificato come Particella D117.
- 11) Effettuando una visura immobiliare della Particella D117, risulta che la stessa è stata soppressa.
- Allo stato attuale risulta difficile ipotizzare quale tipologia di errore abbia cagionato tutte le difformità sopra descritte; sarà pertanto necessario procedere con gli opportuni accertamenti da eseguirsi presso gli uffici provinciali di Cagliari.
- In conclusione a quanto sopra descritto, si segnala infine come gli atti catastali non siano stati aggiornati a seguito delle demolizioni effettuate.
- Tutte le discordanze sopra descritte potranno essere regolarizzate e/o aggiornate con una spesa tecnica quantificabile nella somma di €.

3.500,00 di cui si terrà conto al momento della stima.

3.0 INDAGINI IPOTECARIE

In base alle verifiche svolte presso i registri immobiliari di Cagliari, come si evince anche dall'elenco sintetico che si unisce alla presente quale *Doc. n° 2*, i beni risultano pervenuti alla Società fallita:

- quanto alla Particella 696, in seguito alla **Compravendita** trascritta a Cagliari in data 16/11/2006, **r.p. 31138 r.g. 46898** per atto a ministero Notaio Vittorio Loriga, rep. 510213/34775 del 14/11/2006;
- quanto alla rimanente consistenza, in seguito alla **Compravendita** trascritta a Cagliari in data 16/11/2006, **r.p. 31139 r.g. 46899** per atto a ministero Notaio Vittorio Loriga, rep. 510214/34776 del 14/11/2006.

Sugli stessi risultano gravare le formalità di seguito elencate:

Ipoteca volontaria r.g. 20962 r.p. 3747 in data 06/07/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero del Notaio Aldo Barbati rep. 37130/10339 del 30/06/2009, con relative Annotazioni di erogazione parziale n. 2653 del 17/07/2009 e n. 3358 del 17/09/2009;

Pignoramento immobiliare r.g. 1941 r.p. 1377 in data 24/01/2011, a ministero dell'Ufficiale Giudiziario rep. 4962/2010 del 15/12/2010 gravante esclusivamente le Particelle 46 e 43-86 (graffate) ed a favore di Si.Gi. Costruzioni S.r.l. per il credito di €. 114.204,29;

Sentenza dichiarativa di fallimento r.g. 3261 r.p. 2639 in data 05/02/2013 a ministero del Tribunale di Modena rep. 165 del 16/11/2012.

Nota bene.

Con atto del Notaio Tomaso Vezzi in data 25.05.2010 rep. n. 51480/8484 trascritto a Cagliari in data 07/06/2010 al r.p. 12300 la Società fallita trasferiva la propria sede a Modena; sia nel titolo che nella nota di trascrizione veniva per errore omissa il mappale 696.

Con atto del Notaio Valerio Vignoli in data 12.12.2011 rep. n. 56673 la Società fallita trasferiva la propria sede a Livorno; suddetto atto non risulta ad oggi trascritto presso i registri immobiliari di Cagliari.

4.0 INDAGINI COMUNALI E SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto C.t.u. al comune di Carloforte relativamente alle pratiche edilizie esistenti riconducibili al compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha visionato tutta la documentazione reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale, le cui risultanze vengono di seguito esposte.

Il complesso immobiliare facente parte dell'attivo fallimentare è attualmente costituito da due appezzamenti di terreno; su quello di maggior consistenza, formato da due particelle contigue, sorgevano in precedenza fabbricati civili ed artigianali.

Questi sono stati oggetto di intervento edilizio volto alla demolizione degli opifici e fabbricati residenziali esistenti e conseguente costruzione di un nuovo complesso residenziale.

Suddetti fabbricati sono stati abbattuti in virtù della **licenza edilizia n° 80** del 5 Ottobre 2006, Prot. Gen. n. 6539, con la quale si voleva procedere a "*cambio di destinazione d'uso di vecchi fabbricati adibiti*

ad uso artigianale ed ampliamento degli stessi ad uso residenziale”.

Suddetta licenza trovava legittimazione, **al momento del rilascio**, sulla base dell'allora strumento urbanistico vigente ed approvato, il quale consentiva alla trasformazione dell'intera area in zona residenziale di completamento di tipo B; l'inizio dei lavori venne comunicato con Prot. n. 1065 in data 23.01.2007.

Successivamente, in data 16 Giugno 2009, il Tribunale Amministrativo della Regione Sardegna, con sentenza n° 987 ha disposto l'**annullamento** dello strumento urbanistico preconizzato e più precisamente del P.U.C. (Piano urbanistico Comunale), sancendo di fatto il ritorno al precedente strumento urbanistico; nello specifico tornava in vigore il vecchio Piano di Fabbricazione il quale prevedeva che la suddetta area fosse destinata a ZONA D Industriale e nautico turistico, come da indicazioni di cui all'estratto del vecchio Piano di Fabbricazione che si unisce alla presente quale **Doc. n° 3**.

L'art. 15 co. 3 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito dal permesso di costruire è subordinato al rilascio di nuovo permesso per le opera ancora da eseguire; tuttavia un nuovo permesso di costruire volto al completamento delle opere così come previste con la licenza edilizia n° 80/2006 non poteva essere rilasciato **per mancanza di conformità urbanistica con gli strumenti urbanistici vigenti** (post annullamento del TAR).

Allo stato attuale quindi, il compendio immobiliare risulta nello stato di semi-edificazione, non può essere completato ed al suo posto si possono

realizzare solo costruzioni a carattere industriale e nello specifico connesse all'attività nautica /ittica.

La conformazione urbanistica attuale impone però che non si possa attuare un intervento diretto ma si debba provvedere al deposito di una proposta congiunta con i vicini confinanti al fine di ottenere un'unità minima di intervento dimensionalmente apprezzabile.

Quanto appena descritto costituisce per un potenziale acquirente un vincolo di legame con altri soggetti tale da svalutare sensibilmente l'appetibilità commerciale dell'intero compendio immobiliare.

A tal proposito, lo scrivente ha presentato istanza al comune di Carloforte ottenendo risposta scritta in data 03 Settembre 2014 che si unisce alla presente quale *Doc. n° 4* di cui si riportano le principali risultanze.

Tramite la presentazione di un nuovo progetto è possibile procedere, ferme restando le cessioni per uso pubblico e relativa convenzione, all'istanza volta all'ottenimento di una concessione diretta, anche considerando il fatto che il lotto risulta intercluso tra strade di viabilità pubblica ed altre proprietà.

E' altresì possibile procedere mediante una convenzione relativa al solo stralcio funzionale del lotto di pertinenza, poiché vi è l'oggettiva impossibilità di pianificare le aree già edificate nonché la difficoltà di ottenere partecipazioni onerose da parte degli altri proprietari.

Non sono ammissibili edifici esclusivamente con destinazioni d'uso di tipo abitativo ma potrebbero essere ipotizzate strutture con attività a servizio del turismo nautico.

5.0 DESCRIZIONE

Come anticipato, trattasi di due appezzamenti di terreno non contigui tra loro, posti in provincia di Carbonia e Iglesias, comune di Carloforte, situate nel medesimo isolato iscritto tra Via dei Cantieri, Vico Cantieri e Viale dell'Osservatorio Astronomico, a breve distanza dal centro storico del paese e dal porto traghetti passeggeri.

Il primo appezzamento, più piccolo, è costituito dalla sola Particella 696 che allo stato attuale, risulta essere un'area cortiliva annessa all'abitazione di cui alla Particella D83 (che annette quindi anche l'area di cui alla Particella 695, anch'essa adibita ad area cortiliva) non costituente bene in capo al presente fallimento.

In particolare, trattasi di area pianeggiante di forma trapezoidale formata dalla diramazione della rete viaria cittadina, delimitata su tre fronti da recinzione in muratura, come riscontrabile anche dal rilievo fotografico unito alla presente quale *Doc. n° 5*.

Il secondo appezzamento, confinante con la suesposta abitazione di cui alla Particella D83, quindi a brevissima distanza dalla Particella 696, è costituito dalla Particella 46 e dalla Particella 43 (graffata con Particella 86).

Trattasi di area pianeggiante di forma irregolare ad "L" formatasi a seguito della demolizione di vecchi fabbricati urbani preesistenti, parte adibiti ad uso artigianale (Part. 46) e parte ad uso residenziale (Part. 43).

Al momento del sopralluogo l'area si presentava in totale stato di abbandono e parzialmente utilizzata quale parcheggio autovetture della prospiciente officina di riparazione; le poche opere realizzate, oltre alle

demolizioni, sono costituite dall'esecuzione di scavi per volumi interrati, battuti e massetti in c.a. ed elevazioni parziali di pareti interrate e colonne al piano terra, come riscontrabile anche dal rilievo fotografico unito alla presente quale *Doc. n° 6*.

6.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come anticipato, l'area di cui alla Particella 696 risulta annessa all'area cortiliva di cui alle Particelle D83 e 695 quindi è da considerarsi come occupata.

Al momento del sopralluogo, l'area di cui alle particelle 46 e 43-86 (tra loro graffate) risultava essere libera da persone ma parzialmente occupata da autovetture di proprietà di soggetti terzi.

7.0 CONFINI

Le particelle 46 e 43-86 (tra loro graffate), in un unico corpo, confinano con Via dei Cantieri, Viale Osservatorio Astronomico e ragioni Grosso Luciana o suoi aventi causa; salvo se altri.

La particella 696 confina con Viale Osservatorio Astronomico, Via dei Cantieri, e Particelle 697 e 695; salvo se altri.

8.0 SVILUPPO MISURE

In considerazione del fatto che la valutazione economica della Particella 696 è da ritenersi nulla, come già si è evidenziato in precedenza, si procederà di seguito con alcune considerazioni in merito ai rimanenti appezzamenti di terreno dotati di potenzialità edificatoria.

Dalla lettura delle norme di attuazione del comune di Carloforte, si ipotizza che la superficie edificabile del comparto sia pari al 40% della superficie fondiaria e che il fabbricato possa ergersi per una altezza di

metri 10.

E' bene precisare che, non essendoci un indice globale di utilizzo, sembrerebbe quindi possibile realizzare due livelli di altezza pari a 5,00 metri lordi. Ebbene, la Norma Regionale che comunemente sovrintende alle zone D e che comunemente viene applicata nei PUC, prevede che al secondo livello la superficie coperta non possa essere superiore il 50% della sottostante superficie (e quindi del 40% del lotto).

Lo scrivente ha quindi previsto cautelativamente un indice globale di utilizzo del 60%, per tener conto che le Norme antecedenti non possano dar adito ad una interpretazione meno restrittiva, come peraltro già accaduto per lo stesso comparto in esame, da cui alle superfici di seguito esposte.

Superficie lotto (da verificare con precisione)	mq	3.100,00
A detrarre cessioni standards 25%	mq	- 775,00
Lotto fondiario	mq	2.325,00
Superficie copribile al piano terra 40%	mq	930,00
Superficie copribile al primo livello 20%	mq	465,00
Totale superficie coperta lorda realizzabile	mq	1.395,00

9.0 VALUTAZIONE

Per procedere alla valutazione del compendio immobiliare in esame, posto che non sussistono beni simili o assimilabili oggetto di recenti compravendite, tali da permettere l'utilizzazione di un metodo di stima comparativa sia mono che multi parametrica (cfr. standards internazionali I.V.S.), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il compendio mediante l'utilizzo del sistema di stima a trasformazione,

procedimento che si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi economici e tecnici che saranno necessari per attuare la suddetta trasformazione.

Si precisa che la stima di seguito esposta è da ritenersi **omnicomprensiva**, e relativa a tutte le consistenze in capo alla procedura fallimentare e di cui ai precedenti capitoli.

E' stata quindi dapprima quantificata la potenzialità economica del complesso finito sviluppando la superficie lorda vendibile (i metri quadrati commerciali) come segue:

$$\text{S.u. mq } 1.395,00 \times 1,18 = \text{mq } 1.646,10 \text{ S.l.v.}$$

e moltiplicandola per il valore unitario di vendita del nuovo esistente all'attualità nella zona, quantificato in 1.800,00 €/mq, da cui:

$$\text{S.l.v. } 1.646,10 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 2.962.980,00$$

Sono poi state calcolate tutte le spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, quali la manodopera e la materia prima, le spese tecniche per progettazione, direzione dei lavori, collaudo e sicurezza, gli oneri comunali, i costi per le urbanizzazioni, gli oneri finanziari, le opportune maggiorazioni da imputare ad imprevisti, ecc.... computate complessivamente in € 1.300,00/mq di S.l.v.:

$$\text{S.l.v. } 1.646,10 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 2.139.930,00$$

Su suddetto valore, che di fatto costituisce la spesa necessaria per la realizzazione dell'intero comparto industriale, è stato calcolato l'utile imprenditoriale ipotizzato nella percentuale del 20%, ossia pari a:

$$\text{€ } 2.139.930,00 \times 20\% = \text{€ } 427.986,00$$

Dal valore di realizzo inizialmente calcolato sono quindi state decurtate

le spese di esecuzione e l'utile imprenditoriale di cui sopra, ottenendo il valore del bene sul libero mercato

€. 2.962.980,00 - €. 2.139.930,00 - €. 427.986,00 = €. **395.064,00**

Per la tipologia di stima utilizzata, il suddetto valore deve intendersi come valutazione nell'ambito della commercializzazione libera, poiché tutti i parametri ed i valori utilizzati sono quelli derivanti dalla normale contrattazione; siamo quindi nell'ipotesi in cui l'immobile venga posto sul mercato attraverso i normali iter, con adeguata pubblicità e soprattutto che le tempistiche di vendita siano analoghe alla classica contrattazione commerciale in cui la proprietà non ha stretta necessità di vendita e l'acquirente non è necessariamente uno speculatore, quindi decisamente superiore all'anno dalla prima pubblicazione.

Trattandosi però di bene sottoposto a procedura fallimentare, si dovrà pertanto procedere ad una svalutazione che tenga in considerazione di tale aspetto e delle problematiche ad esso connesse (mancanza di certificazioni e di garanzie future su danni per l'acquirente, necessità di rapido realizzo per la procedura, ecc...) e, nel caso specifico in particolare, delle incertezze derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti che, in caso di mancata rapidità di vendita, potrebbero nuovamente mutare generando condizioni sfavorevoli rispetto alle attuali.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, già detratte le spese per gli aggiornamenti catastali e tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura fallimentare, come segue:

A corpo

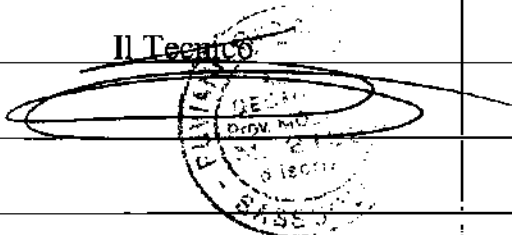
€. 280.000,00

Diconsi Euro Duecentottantamila/00.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Modena li 12/01/2015

Il Tecnico



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2014

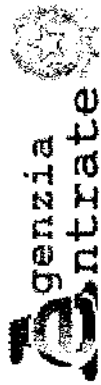
Dati della richiesta	Denominazione: ACTELIO S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CARLOFORTE (Codice: B789) Provincia di CAGLIARI ACTELIO S.R.L. con sede in MODENA C.F.: 03036100927

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CARLOFORTE(Codice B789) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		26	43				A/3	U	6 vani	Euro 247,90	VIALE CANTIERI piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 28956 .1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. CA0379973) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
2		26	86							Euro 13.550,00	VIALE CANTIERI n. SN piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 28975 .1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. CA0379992) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 Rendita: Euro 13.797,90



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/10/2014 - Ora: 11.30.22
Visura n.: T108586 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2014

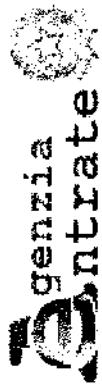
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACTELIO S.R.L. con sede in MODENA	03036100927*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 25/05/2010 Voltura n. 8825 .1/2010 in atti dal 21/06/2010 (protocollo n. CA0273030) Repertorio n. : 51480 Rogante: VEZZI TOMASO Sede: MODENA Registrazione: UU Sede: MODENA n. 6604 del 28/05/2010 TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/10/2014 - Ora: 11.32.42 Fine
Visura n.: T110082 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2014

Dati della richiesta	Comune di CARLOFORTE (Codice: B789)	
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI	
	Foglio: 26 Particella: 696	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	
1	26	696		-	ENTE URBANO	ha arc ca 01 86		Agrario
Notifica				Partita		I		
Annotazioni				sr				

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 26 - Particella 33

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N=-84300

E=-69900



I Particella: 43

Comune: CARLOFORTE
Foglio: 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-ott-2014 12:04
Prot. n. T130289/2014

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0068062 del 08/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carloforte

Via Dei Cantieri

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 26

Particella: 46

Subalterno: 1

Compilata da:
Soro Walter

Iscritto all'albo:
Geometri

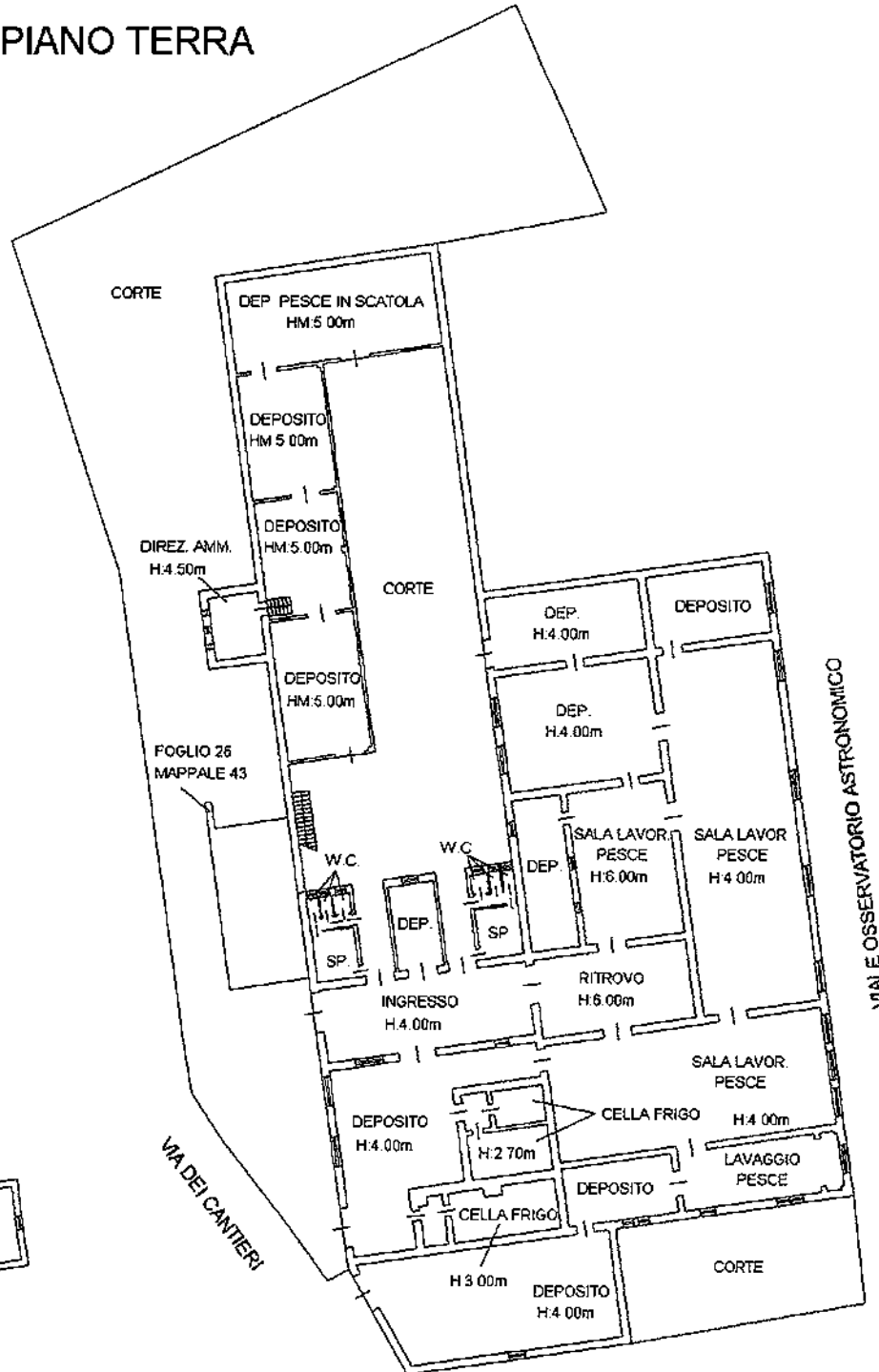
Prov. Cagliari

N. 2244

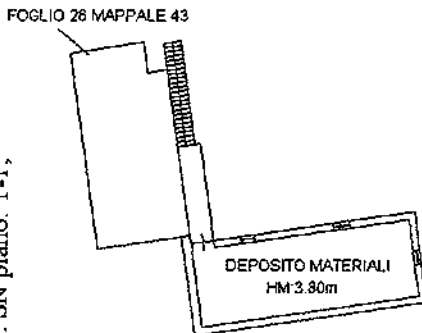
Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/06/2013 - Comune di CARLOFORTE (B789) - < Foglio: 26 Particella: 46 - Subalterno 1 >
VIALE CANTIERI n. SN piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

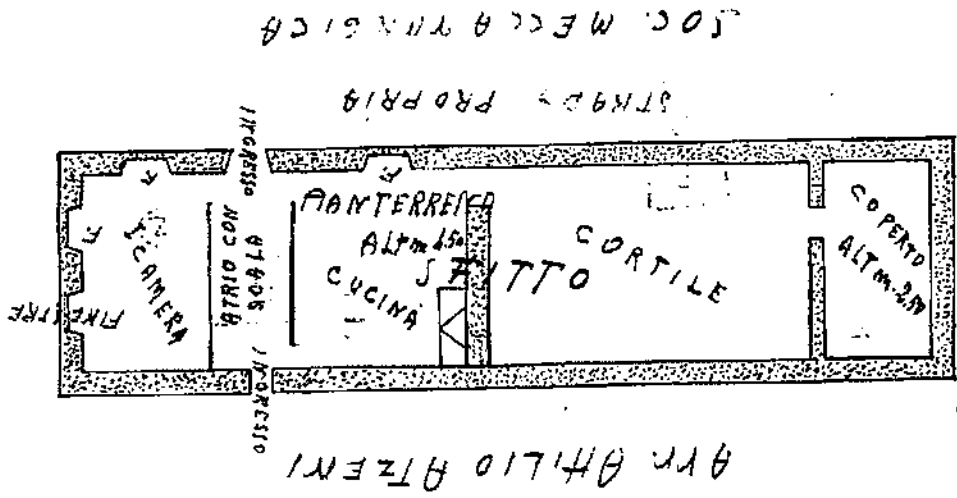
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930 - XVII N°632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 43210040
Comune Carloforte Ditta " ARR. ATTILIO ATZEMI fu Giuseppe
Via la Contessa n°

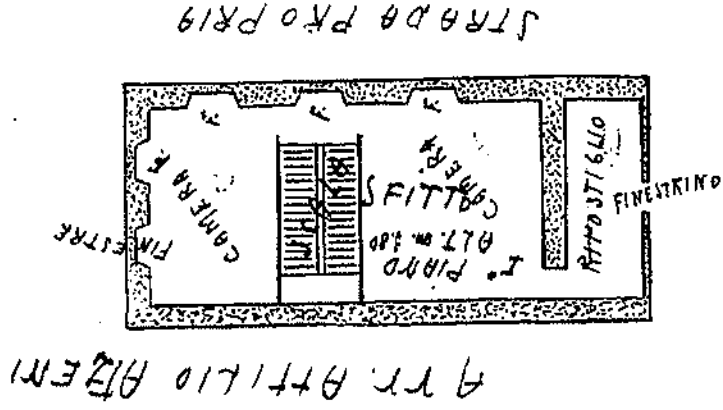
" Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

VIALE CANTIERI

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO DI RISCOVRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili



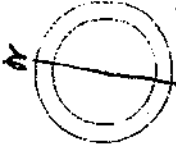
ARR. ATTILIO ATZEMI



ARR. ATTILIO ATZEMI

26 26
92 86 m²

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:
ARR. ATTILIO ATZEMI fu Giuseppe (dichiaranti)
Titolo, nome e cognome del tecnico

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 2-5-1940 Firma ARR. ATTILIO ATZEMI

Ufficio Provinciale di CAGLIARI - Territorio
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 29/10/2014 Ora 11:18:35
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente PVNSFN

Ispezione n. T99657 del 29/10/2014

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARLOFORTE (CA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 26 - Particella 43

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 28/10/2014

Elenco immobili

Comune di CARLOFORTE (CA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0026 Particella 00043 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 31139 Registro Generale 46899
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510214/34776 del 14/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 8193 Registro Generale 46900
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510215/34777 del 14/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5613 del 22/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 2495 del 06/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 18/12/2006 - Registro Particolare 34551 Registro Generale 51875
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510214/34776 del 14/11/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 20962
Pubblico ufficiale BARBATI ALDO Repertorio 37130/10339 del 30/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente PVNSFN

Ispezione n. T99657 del 29/10/2014

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2653 del 17/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 3358 del 17/09/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 07/06/2010 - Registro Particolare 12300 Registro Generale 19349
Pubblico ufficiale VEZZI TOMASO Repertorio 51480/8484 del 25/05/2010
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
6. TRASCRIZIONE del 24/01/2011 - Registro Particolare 1377 Registro Generale 1941
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4962/2010 del 15/12/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 05/02/2013 - Registro Particolare 2639 Registro Generale 3261
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 165 del 16/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Ispezione telematica

Ispezione n. T102166 del 29/10/2014

per immobile

Richiedente PVNSFN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARLOFORTE (CA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 26 - Particella 46

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 28/10/2014

Elenco immobili

Comune di CARLOFORTE (CA) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0026 | Particella 00046 | Subalterno - |
| 2. | Sezione urbana - | Foglio 0026 | Particella 00046 | Subalterno 0001 |

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 09/09/2006 - Registro Particolare 25431 Registro Generale 37678
Pubblico ufficiale 1 UFFICIO DELLE ENTRATE DI CAGLIARI Repertorio 76/109 del 25/08/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 31139 Registro Generale 46899
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510214/34776 del 14/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 8193 Registro Generale 46900
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510215/34777 del 14/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5613 del 22/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 2495 del 06/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 18/12/2006 - Registro Particolare 34551 Registro Generale 51875
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510214/34776 del 14/11/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T102166 del 29/10/2014

per immobile

Richiedente PVNSFN

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

5. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 20962
Pubblico ufficiale BARBATI ALDO Repertorio 37130/10339 del 30/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2653 del 17/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 3358 del 17/09/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

6. TRASCRIZIONE del 07/06/2010 - Registro Particolare 12300 Registro Generale 19349
Pubblico ufficiale VEZZI TOMASO Repertorio 51480/8484 del 25/05/2010
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 24/01/2011 - Registro Particolare 1377 Registro Generale 1941
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4962/2010 del 15/12/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 05/02/2013 - Registro Particolare 2639 Registro Generale 3261
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 165 del 16/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T103527 del 29/10/2014

per immobile

Richiedente PVNSFN

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di CARLOFORTE (CA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 26 - Particella 696

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

15/01/1991 al

28/10/2014

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione telematica

Ispezione n. T104574 del 29/10/2014

per immobile
Richiedente PVNSFN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARLOFORTE (CA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 26 - Particella 696

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 28/10/2014

Elenco immobili

Comune di CARLOFORTE (CA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0026 Particella 00696 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 09/04/2005 - Registro Particolare 8283 Registro Generale 12208
Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 151856/27860 del 10/03/2005
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 31138 Registro Generale 46898
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510213/34775 del 14/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
3. ISCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 8193 Registro Generale 46900
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510215/34777 del 14/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5613 del 22/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 2495 del 06/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)Immobili attuali
4. TRASCRIZIONE del 18/12/2006 - Registro Particolare 34550 Registro Generale 51874
Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 510213/34775 del 14/11/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente PVNSFN

Ispezione n. T104574 del 29/10/2014

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente
l'immobile richiesto**

Immobili attuali

5. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 20962
Pubblico ufficiale BARBATI ALDO Repertorio 37130/10339 del 30/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2653 del 17/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 3358 del 17/09/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

6. TRASCRIZIONE del 05/02/2013 - Registro Particolare 2639 Registro Generale 3261
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 165 del 16/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

- 7 -

Gli edifici rispetto al ciglio della strada di servizio della zona potranno essere ubicati ad una diversa distanza, secondo il particolare andamento del terreno e comunque non inferiore a mt. 4,00.

Non è consentita alcuna recinzione del lotto pertinente; i limiti dei lotti potranno essere segnati con le realizzazioni di aiuole che comunque non dovranno alterare la natura del terreno.

All'interno di ciascun lotto dovrà essere individuato uno spazio per la sosta privata nel rapporto di 1 mq. ogni 20 mc., edificati.

Detto spazio potrà essere anche interrato purché vengano rispettate le norme della prevenzione degli incendi.

I locali accessori saranno consentiti in un piano pilotis che potrà essere ricavato esclusivamente quando il particolare andamento del terreno lo consenta, e comunque di altezza non superiore a mt. 2,50.

Negli altri casi detti locali potranno essere ricavati con uno sviaamento orizzontale senza variare l'altezza di mt. 6,50 fissata per i corpi principali e comunque con corpi che non potranno superare i mt. 2,70 di altezza.

In ogni caso la superficie dei locali accessori non potrà essere superiore alla frazione di 1/10 della superficie pertinente a ciascun nucleo abitativo.

TITOLO V°

ZONA D: Industriali e per attrezzature per il turismo nautico.

Art. 13

L'edificazione è consentita solo attraverso interventi che rispettino le norme del Decreto interassessoriale.

Dell'intera superficie interessata, soltanto il 75% potrà essere utilizzato per lotti industriali, mentre il restante 25% dovrà essere riservato ad uso pubblico per il verde, i servizi, la sosta e la viabilità.

Nei lotti industriali, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse industriale per le piccole e medie industrie sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio.

È invece vietato costruire in essi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti norme:

- 1) - Ogni complesso industriale deve sorgere isolato dal lotto ed i distacchi dai confini e dai filii stradali non dovranno essere inferiori a mt. 5,00. Il lotto minimo è di mq. 2.500.
- 2) - Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche adossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta delle stesse non superi i 150 metri quadrati ed i volumi non superino l'altezza massima di metri 4,00.
- 3) - All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire le manovre di automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività del complesso industriale nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

- 8 -

Tali aree dovranno interessare almeno il 25% dell'intero lotto e comunque non meno di 200 mq.

L'altezza massima degli edifici rimane fissata in metri 10,00.

Rapporto di copertura 40% della superficie del lotto.

TITOLO VI°



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia di Carbonia Iglesias

nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti. Tali aree dovranno interessare almeno il 25% dell'intero lotto e comunque non meno di 200 mq. L'altezza massima degli edifici rimane fissata in metri 10,00 Rapporto di copertura 40% della superficie del lotto.

Fatto salvo quanto previsto dal PPR della RAS definitivamente approvato con deliberazione della G. R. n. 36/7 del 05.09.2006 e pubblicato sul BURAS n. 30 del 08.06.2006.

Tutto ciò considerato è possibile fornire puntuale riscontro alle Vs istanze come segue:

E' possibile con la presentazione di un nuovo progetto procedere, ferme restando le cessioni per uso pubblico e relativa convenzione, ad una concessione diretta considerato che il medesimo terreno è intercluso da altri fabbricati e strade di viabilità pubblica?

- Tramite la presentazione di un nuovo progetto è possibile procedere, ferme restando le cessioni per uso pubblico e relativa convenzione, all'istanza volta all'ottenimento di una concessione diretta, anche considerando il fatto che il lotto risulta intercluso tra strade di viabilità pubblica ed altre proprietà.

Qualora ciò non sia possibile, la pianificazione urbanistica può procedere al convenzionamento per il solo stralcio funzionale esteso alla sola area di pertinenza, considerata l'impossibilità a pianificare le aree già edificate e le cui proprietà, si presume, non abbiano alcun interesse ad una partecipazione onerosa?

- è altresì possibile procedere mediante una convenzione relativa al solo stralcio funzionale del lotto di pertinenza, poiché vi è l'oggettiva impossibilità di pianificare le aree già edificate nonché la difficoltà di ottenere partecipazioni onerose da parte degli altri proprietari.

Le volumetrie totalmente o parzialmente interrato in aderenza ai confini, e quindi a distanza inferiore ai limiti di zona, possono ancora essere assentiti, considerato che gli stassi furono realizzati in ottemperanza con quanto approvato?

- per quanto attiene le volumetrie ad oggi realizzate o meglio quelle volumetrie interrato in aderenza ai confini e a distanza inferiore ai limiti di zona, potrebbero essere assentibili compatibilmente con i parametri dettati dal titolo V delle Norme di Attuazione e quindi nel rispetto delle normative vigenti e delle distanze ivi dettate, ovvero:

Ogni complesso industriale deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini e dai filii stradali non dovranno essere inferiori ai mt. 5,00. Il lotto minimo è di mq.2.500.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta delle stesse non superi i 150 mq. ed i volumi non superino l'altezza massima di mt. 4,00.

Pertanto occorre adeguare ciò che attualmente è stato realizzato con una nuova progettazione funzionale ai requisiti richiesti dalla normativa.

Tra le destinazioni d'uso ammissibili, considerato che nel Titolo 5° del Programma di Fabbricazione si parla in senso lato di attrezzature per il turismo nautico, si può ipotizzare anche un servizio ricettivo tipo ostello o punto di ristoro con annessi posti letto in numero limitato?



COMUNE DI CARLOFORTE
Provincia di Carbonia Iglesias

Area Tecnica

Prot. 9469

Carloforte 03.09.2014

> STUDIO TECNICO ASSOCIATO
SPAZIOPROGETTO
Via Ettore Pais, 12
09128 CAGLIARI

OGGETTO: VS DEL 24/06/2014 NS. PROT. GEN. N.7199 DEL 27/06/2014 RELATIVA ALLA FORMAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI IN VIA DEI CANTIERI COMUNE DI CARLOFORTE (FALLIMENTO DELLA ACTELIO S.R.L.) – RISCANTRO

In relazione alla Vs di cui all'oggetto, esaminata la documentazione depositata agli atti di questo Ente, è stato possibile accertare come l'area in oggetto ricada attualmente nella zona urbanistica "D", ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n.79 del 20.11.1978 relativa all'adozione della variante al Piano di Fabbricazione adeguato al D.P.G.R. 1/AGO/1977 approvato con Decreto di Nulla – Osta dell'Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.886/U del 3/AGO/1979 pubblicata nel B.U.R.A.S. il 01/10/1979. Ai sensi dell'Art.13 delle Norme di Attuazione del citato P.d.F. per tale zona vige la seguente normativa:

Zona D: industriale e per attrezzature per il turismo nautico

L'edificazione è consentita solo attraverso interventi che rispettino le norme del decreto interassessoriale.

Dell'intera superficie interessata, soltanto il 75% potrà essere utilizzato per lotti industriali, mentre il restante 25% dovrà essere riservato ad uso pubblico per il verde, i servizi, la sosta e la viabilità. Nei lotti industriali, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse industriale per le piccole e medie industrie sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio.

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Dovranno essere osservate inoltre le seguenti norme:

- 1) Ogni complesso industriale deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini e dai fili stradali non dovranno essere inferiori ai mt. 5,00. Il lotto minimo è di mq.2.500.
- 2) Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purchè la superficie coperta delle stesse non superi i 150 mq. ed i volumi non superino l'altezza massima di mt. 4,00.
- 3) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire le manovre di automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività del complesso industriale

Via Garibaldi, 72 - 09014
Tel. 0781 8589235 – Fax 0781 855808
fpicardi@comune.carloforte.ca.it



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia di Carbonia Iglesias

- ai sensi del sopra citato Art.13 delle Norme di Attuazione del P.d.F. (titolo V°) si dice: "*E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia*". Non sono pertanto ammissibili edifici esclusivamente con destinazioni d'uso di tipo abitativo, ma potrebbero essere ipotizzate strutture con attività a servizio del turismo nautico.

Distintamente,

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA URBANISTICA

Dott. Arch. Francesca Picardi

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Fallimenti
G.D. Dott.ssa VALENTINA GIASI
Ruolo n° 146/2012 Fall.
RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Fallimenti
G.D. Dott.ssa VALENTINA GIASI
Ruolo n° 146/2012 Fall.
RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Fallimenti
G.D. Dott.ssa VALENTINA GIASI
Ruolo n° 146/2012 Fall.
RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Fallimenti
G.D. Dott.ssa VALENTINA GIASI
Ruolo n° 146/2012 Fall.
RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n° 7