

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOT. AULETTA ALESSANDRO

PROCEDIMENTO N. 338/2015

CREDITO EMILIANO SPA

CONTRO

... OMISSIS ... E ... OMISSIS ...

RELAZIONE DI STIMA

S. Maria C.V. li 30/08/2017

L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Alessandro Auletta Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 12/06/2017 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V. (CE) alla via Giuseppe Bonaparte, quale Esperto Stimatore nella procedura n. 338/2015 incardinata da CREDITO EMILIANO SPA ai danni dei sig.ri ... OMISSIS ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... con C.F. ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... con C.F. ... OMISSIS ...; nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Il G.E. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 03/10/2017, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza è il giorno 03/09/2017.

In data 18/05/2017 veniva nominato Custode del compendio pignorato il Dott. Antonio Tuccillo con studio in Napoli alla via G. Melisurgo n. 4.

Il pignoramento su cui si basa la presente procedura nasce dal mancato rispetto del Contratto di mutuo stipulato per Notaio Costantino Pratico di Flavio del 18/07/2006 rep. 126355/23077 e successivo Decreto ingiuntivo del 25/03/2012 e atto di precetto notificato in data 02/03/2015. L'atto di pignoramento risulta notificato in data 22/04/2015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2. - in data 07/07/2015, Registro Generale n. 24766 e Registro particolare n. 19727 (All. 4 -Nota 1). Il pignoramento risulta trascritto a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia (RE) alla via Emilia S. Pietro n. 4 - C.F. 01806740153, contro ... OMISSIS ... sopra generalizzato e ... OMISSIS ... sopra generalizzata. La trascrizione del pignoramento grava sui seguenti diritti immobiliari così descritti nell'atto di pignoramento:

- Immobile sito in Giugliano in Campania, alla via Ripuaria n. 227/C e precisamente: costruzione articolata su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno seminterrato, unitamente all'area di pertinenza, interamente recintata, estesa mq 330, compresa la parte coperta. Essa comprende un appartamento di sette vani catastali, individuato con l'int. 3. Il tutto, insieme all'area cortilizia, confinante con proprietà ... OMISSIS ..., con proprietà "... OMISSIS ..." e con la costruzione in aderenza distinta con il n. int. 2. Riportata nel **N.C.E.U. di detto Comune al foglio 80, particella 359, sub 5** cat A/7, classe 3, vani 7,0, piani T/1/S1, int. 3, RC Euro 831,50.

Sopralluogo. In data 04/07/2017 ore 9:30 si fissava il primo ed unico accesso agli immobili pignorati; alla data ed all'ora stabilita recatomi presso l'immobile pignorato, unitamente al Custode

Giudiziario Dott. Antonio Tuccillo, si rinveniva la sig.ra ... Omissis ..., debitrice esecutata, alla presenza della quale veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Al momento del sopralluogo si è rilevato che l'immobile era occupato dalla sig.ra ... Omissis ..., il marito ... Omissis ..., entrambi debitori esecutati, con il loro nucleo familiare. Alle ore 10:30 terminavano le operazioni di rilievo e si chiudeva il verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario e già agli atti della procedura.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal GE secondo quanto richiesto dal nuovo verbale di giuramento dell'Esperto Stimatore, seguendo l'ordine indicato e le relative linee guida, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO

SEZIONE A: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 338/15. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio, è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Maria Chiara Bartole Notaio in Bologna, depositata in data 09/10/2015, relativa ai beni immobili oggetto di pignoramento.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare quanto segue:

- La Certificazione Notarile si riferisce correttamente agli immobili pignorati; in essa sono riportati i dati catastali attuali dell'immobile e quelli storici;
- Il periodo esaminato dalla Certificazione Notarile riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio, precisamente fino ad un atto di compravendita del 07/07/1989;
- La certificazione riguarda tutti i beni sottoposti a pignoramento, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni riguardanti il debitore ed i loro danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati, annotamenti;
- Non si rilevano nel ventennio atti di provenienza *inter vivos* a carattere non traslativo;

Inoltre, dagli atti presenti nel fascicolo, non si riscontra la presenza dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio, richiesto ed acquisito dal sottoscritto esperto stimatore, e non risulta depositata la nota di trascrizione del pignoramento, acquisita dal sottoscritto presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio.

Quesito 1) : identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà dell'immobile e corrisponde a quello effettivamente posseduto dagli esecutati, così come acquisito con atto di compravendita del 31/05/2004.

In riferimento all'atto di pignoramento, ed alla documentazione catastale, il bene oggetto di pignoramento consiste in una villetta unifamiliare ubicata in Giugliano in Campania località Varcaturò, alla via Ripuaria n. 227/C. L'immobile confina a nord con Traversa di via Ripuaria, ad est con particella 504, a sud con particella 520, ad ovest con villetta int. 2 p.lla 359 sub 4. Il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 80, particella 359, sub 5 cat A/7, classe 3, vani 7,0, piani T/1/S1, int. 3, RC Euro 831,50.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati è stata eseguita una sovrapposizione delle foto satellitare con le mappe catastali (Allegato 2 - Sovrapposizione). Dal confronto si riscontra una sostanziale corrispondenza della sagoma degli immobili presenti e della viabilità, pertanto si ha certezza dell'individuazione del bene.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, ed in considerazione della loro ubicazione e consistenza, i beni sopra elencati sono stati riuniti in un solo lotto ai fini della vendita.

Quesito n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO Unico: – Diritti pari alla piena ed intera proprietà di una villetta unifamiliare ubicata in Giugliano in Campania località Varcaturò, alla via Ripuaria n. 227/C. L'immobile confina a nord con Traversa di via Ripuaria, ad est con particella 504, a sud con particella 520, ad ovest con villetta int. 2 p.la 359 sub 4. Il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 80, particella 359, sub 5 cat A/7, classe 3, vani 7,0, piani T/1/S1, int. 3, RC Euro 831,50.

Descrizione dell'immobile.

La villetta unifamiliare rientra nella tipologia delle villette cosiddette "a schiera". Nel caso di specie la schiera è composta da sole tre villette, e quella oggetto di vendita rappresenta la villetta di testa sul versante est. Detta villetta si compone di tre livelli, precisamente un piano rialzato ed un piano primo di circa 61 mq lordi ciascuno, adibito a residenza, un piano seminterrato di circa 75,00 mq, adibito a garage e deposito. E' presente un area esterna che circonda la villetta su tre lati (nord, est e sud) avente una superficie di circa 202,00 mq.



Vista esterna della villetta dal versante est

L'accesso all'unità abitativa avviene da una traversa di via Ripuaria, avente una larghezza stradale di circa 4,00 mt. Detta traversa si dirama da via Ripuaria in direzione sud, dopo cento metri, sulla sinistra, si trova la schiera di cui fa parte la villetta oggetto di vendita.

Dalla descritta traversa, mediante un cancello pedonale si accede all'area esterna della villetta, dalla quale è possibile accedere al piano rialzato dell'edificio; invece, attraverso il cancello carrabile, che immette direttamente nella rampa, si accede al piano seminterrato.

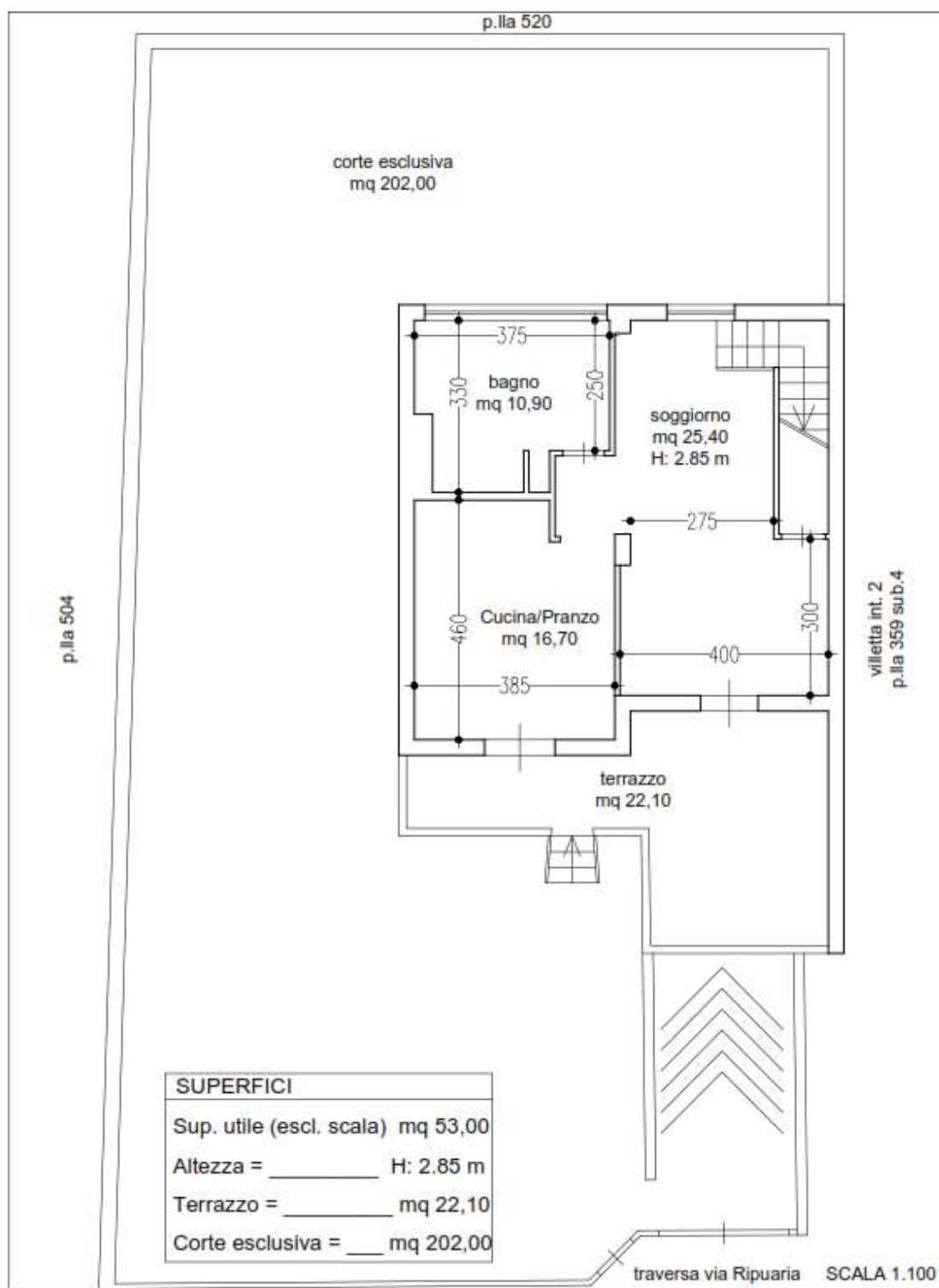


Percorso per raggiungere la villetta da via Ripuaria

Il viale di accesso alla Villetta, più precisamente la porzione che fronteggia le tre villette che compongono la schiera, risulta di proprietà comune ai tre proprietari delle villette. In particolare, come risulta dall'atto di provenienza in capo agli esecutati, questi risultano possedere i diritti pari ad $1/3$ di detto viale. In particolare il viale di accesso è identificato nell'atto di provenienza con l'identificativo particella 359 sub 1 e 2. Dalle ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio dallo scrivente non si è trovata alcuna corrispondenza con detti identificativi, ovvero non ne risulta traccia, ne al catasto terreni, ne al catasto fabbricati (Allegato 5 – Attestazioni della ricerca).

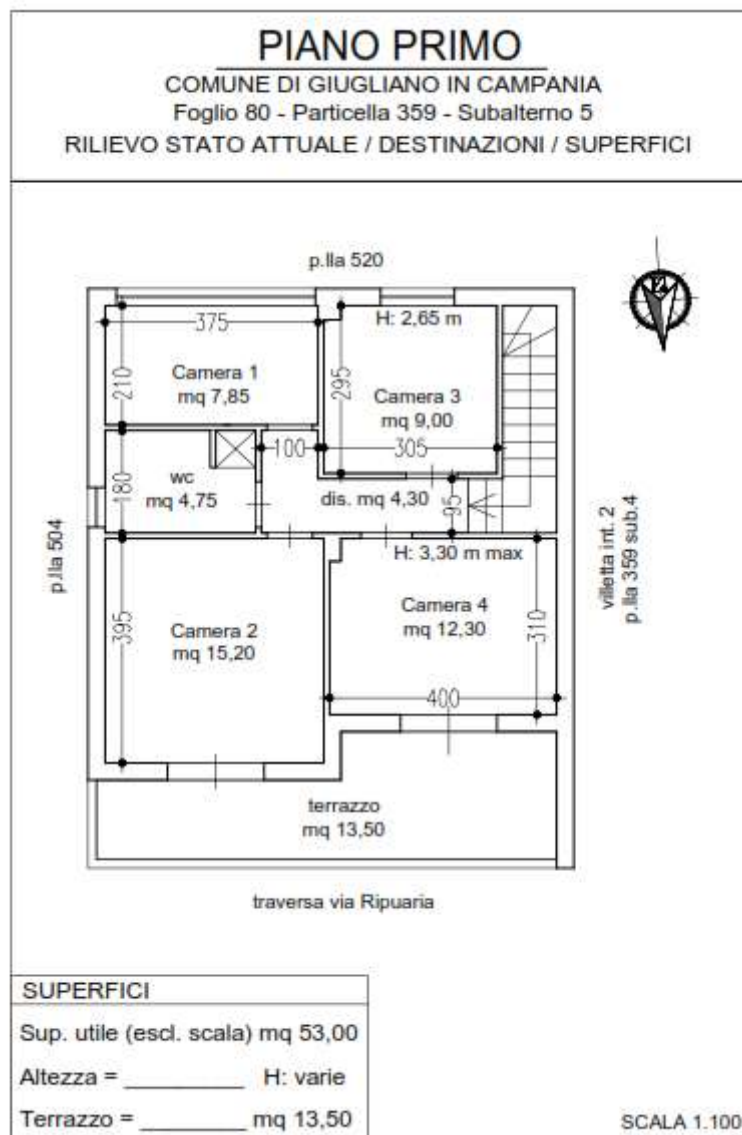
Descrizione Piano Rialzato ed area esterna. Come detto dall'area esterna, tramite una scala di pochi gradini posta nel giardino si accede al piano rialzato, in particolare su di un terrazzino (mq 22,10), attraverso il quale si accede direttamente nella cucina (mq 16,70) e nel soggiorno (mq 25,40). Alle spalle della cucina è presente un ampio locale bagno (mq 10,90), mentre dal soggiorno vi è la scala interna che da un lato conduce al piano superiore, e dall'altro al piano seminterrato. Nel soggiorno è ubicato anche un caminetto. La superficie netta interna, escluso l'ingombro della scala interna, per questo piano è pari a mq 53,00, oltre a mq 22,10 per il terrazzino antistante.

L'area esterna, avente una superficie netta di circa 202,00 mq, nella zona a ridosso dell'ingresso dalla strada è pavimentata con battuto di cemento, mentre la parte che fiancheggia lateralmente la villetta e la parte posteriore (lato est e sud) non risulta pavimentata ed è adibita a giardino con aiuole lungo il muro di confine.

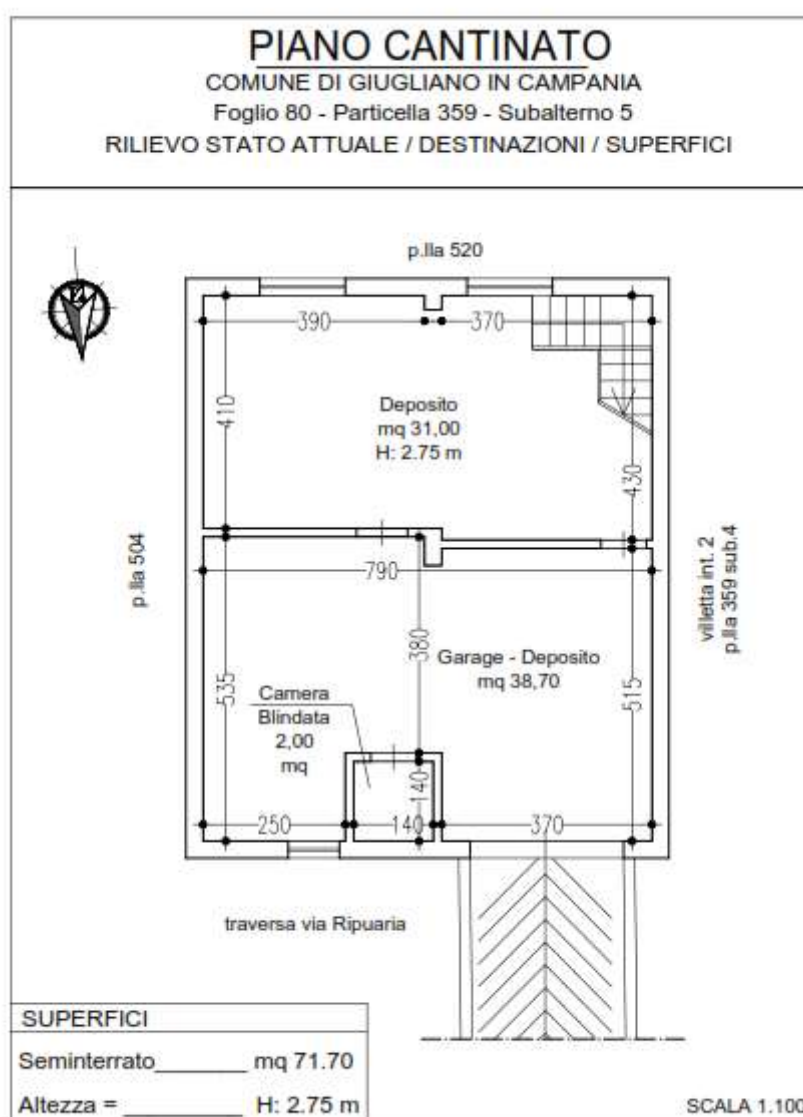


Planimetria Piano Rialzato e area esterna

Descrizione Piano Primo. Come detto, dal soggiorno del piano rialzato si accede al piano primo. A questo livello sono presenti esclusivamente le camere da letto ed un bagno. In particolare è presenta la camera 1 di mq 7,85, le cui dimensioni sono inferiori ai minimi richiesti per legge (D.M. 05/07/1975 art. 2); la Camera 2 di mq 15,20; la camera 3 di mq 9,00 e la camera 4 di mq 12,30. Vi è il bagno di mq 4,75. In particolare la camera 1 è stata ricavata dalla chiusura del balcone al piano primo (vedi risposta al quesito 6 – difformità urbanistiche). Vi è un disimpegno che dalla scala consente l'accesso ai locali appena descritti di mq 4,30 ed un terrazzino collegato alla camera 2 e 4 di mq 13,50. L'altezza interna del piano è variabile in quanto segue la pendenza delle falde di copertura; essa varia da un minimo di H=2,65 ad un massimo (al colmo) di H= 3,30. La superficie netta interna, escluso l'ingombro della scala interna, per questo piano è pari a mq 53,00, oltre a mq 13,50 per il terrazzino lato strada.



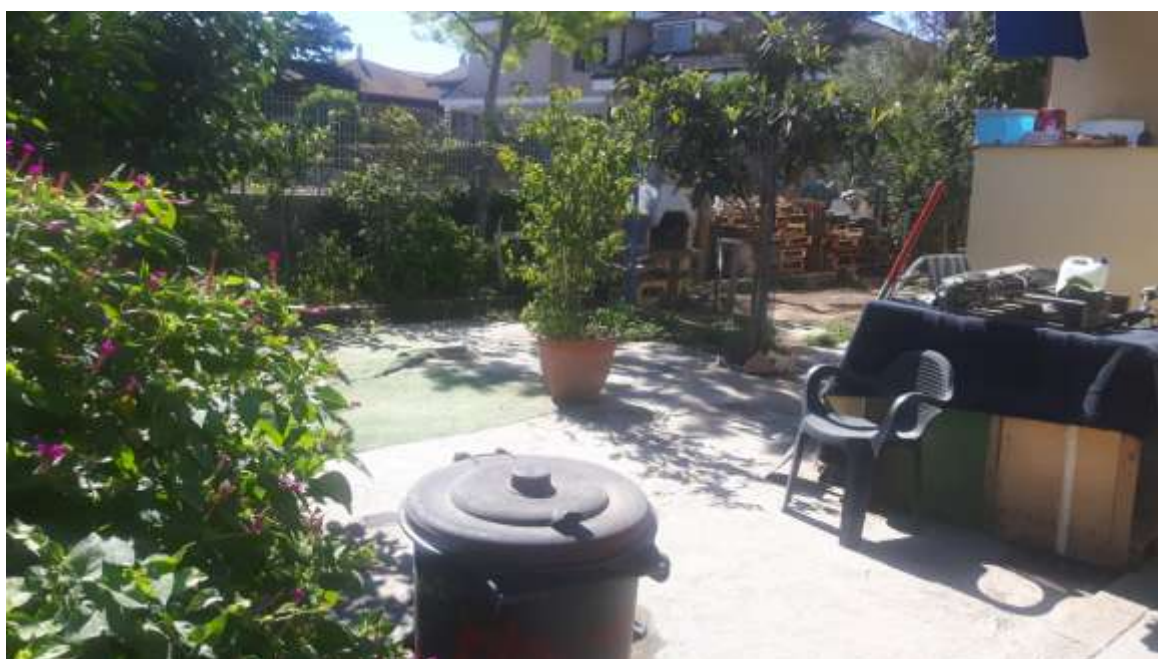
Descrizione Piano Seminterrato. Questo livello è raggiungibile sia dall'interno della villetta, mediante la scala interna che parte dal soggiorno, sia dall'area esterna e dalla strada, mediante la rampa di accesso, attraverso la quale accedono anche i veicoli. Il seminterrato è composto, sostanzialmente, da due grossi locali; un primo locale allo smonto della scala utilizzabile come deposito, un secondo locale utilizzabile in parte come garage ed in parte come deposito. In questo secondo locale è presente una piccola camera blindata della dimensione di 1,40 x 1,40 mt. La superficie totale netta del piano seminterrato è pari a 71,70 mq al netto della parte di scala interna non sfruttabile come sottoscala.



Di seguito si riportano alcune foto significative della villetta.



Vista del terrazzino d'ingresso



Vista dell'area esterna (lato strada)



Vista del soggiorno al piano rialzato



Vista della camera 3 al piano primo

Attualmente tutti i locali della villetta sono muniti di apertura verso l'esterno di dimensioni adeguate per garantire la minima aero-illuminazione prevista per legge in funzione della loro specifica destinazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro camera, di buona manifattura, con persiane esterne sempre in alluminio. Il soggiorno, in corrispondenza del terrazzino esterno, è accessibile mediante un portoncino blindato. Gli infissi interni sono in legno laccato color bianco con inserti in vetro, di vecchia manifattura con necessità di essere mantenuti.

Le pareti interne sono tutte tinteggiate con pittura semilavabile in diversi colori. I due bagni presenti risultano interamente piastrellati con maioliche di colore chiaro ed inserti decorativi, gli igienici sono funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Gli impianti interni presenti nell'appartamento sono quelli classici per civile abitazione.

L'impianto elettrico è sottotraccia e da quanto si è potuto constatare non risulta essere conforme alle norme vigenti in quanto risalente all'epoca della realizzazione della villetta. Da quanto si è potuto appurare detto impianto sembra funzionante, pertanto non vi sono al momento interventi di adeguamento e/o manutenzione da eseguire.

L'impianto di scarico della villetta (bagni e cucina) termina nel pozzo nero a svuotamento periodico posto nell'area esterna.

La rete idrica interna è collegata alla rete idrica comunale ed a un pozzo realizzato sempre nell'area esterna della villetta.

E' presente l'impianto di riscaldamento, che funge anche da impianto di produzione acqua calda sanitaria. La caldaia, posta in un apposito vano sul terrazzino d'ingresso del piano rialzato, e di tipo murale con alimentazione a GPL. Il bombolone di GPL è posizionato nell'area esterna, precisamente nell'angolo sud-est.

Calcolo superficie commerciale. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750. Pertanto la superficie commerciale si ottiene da:

- 100 % delle superfici coperte calpestabili e 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- | | | |
|---------------------|----|-------|
| Piano Rialzato..... | mq | 56,10 |
| Piano Primo | mq | 56,10 |
- 50 % delle superfici dei piani cantinati, deposito e garage:
- | | | |
|-------------------------------------|----|-------|
| Piano Semint. mq 56,10 x 0,50 | mq | 28,05 |
|-------------------------------------|----|-------|
- Totale superficie Interna mq 140,25**

- 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali e della scala, nei limiti del 10% della superficie interna:

Piano Rialzato - Pareti e scala mq 14,30	mq 7,15
Piano Primo - Pareti e scala mq 14,30	mq 7,15
Piano Seminterrato - Pareti mq 10,15	<u>mq 5,07</u>
Totale pereti e scala (eccedendo il 10% della superficie interna si	
computano mq 14,00	mq 14,00
- 25% delle superfici a balcone e terrazzo:

Terrazzo Piano primo e rialzato mq 35,60)	mq 8,90
---	----------------
- 10% delle aree esterne a giardino (202,00 x 0,10) **mq 20,00**

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 183,15.**

Condizioni di manutenzione. Le condizioni manutentive, internamente ed esternamente, all'unità abitativa, nel complesso, sono da considerarsi discrete.

Interventi necessari all'immobile. Al momento non si riscontrano opere urgenti inerenti la manutenzione agli immobili pignorati.

Caratteristiche strutturali. La villetta, unitamente alle altre due che compongono la schiera, con cui forma un'unica struttura portante, è realizzata con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato. I solai sono piani, relativamente ai primi due impalcati (rialzato e primo), mentre il solaio di copertura presenta una inclinazione a falda. Detti solai sono tutti realizzati in laterizio e cemento armato.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. L'immobile pignorato è ubicato nella zona litorale del Comune di Giugliano in Campania, località Varcaturò. Dista circa 2,5 km dal mare e dalla località Marina di Varcaturò, mentre dista circa 14 km dal Municipio di Giugliano in Campania. Trattasi di una zona prettamente residenziale, di recente urbanizzazione, caratterizzata da case basse mono e plurifamiliari. La zona presenta nelle immediate vicinanze tutti i servizi primari, secondari e terziari necessari alla residenza, raggiungibili facilmente anche a piedi. L'asse Mediano e la strada statale 7 quater si trovano a circa 500 mt.

Dotazioni Condominiali. Per l'immobile pignorato non si riscontrano dotazioni condominiali.

Attestato Prestazione energetica (APE). Per l'immobile pignorato non risulta essere stato emesso Attestato di Prestazione Energetico. I costi necessari per la redazione dell'APE si stimano in € 300,00.

QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente ed i relativi dati catastali sono:

Lotto Unico – Villetta ubicata in Giugliano in Campania alla via Ripuaria 227/C, riportato nel catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 80, particella 359, sub 5 cat A/7, classe 3, vani 7,0, piani T/1/S1, int. 3, RC Euro 831,50.

Gli intestatari catastali corrispondono agli effettivi ed attuali proprietari del cespite pignorato, precisamente è intestato a ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... C.F.: ... OMISSIS ... e ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... C.F.: ... OMISSIS ... proprietari per la quota di ½ in regime di comunione legale.

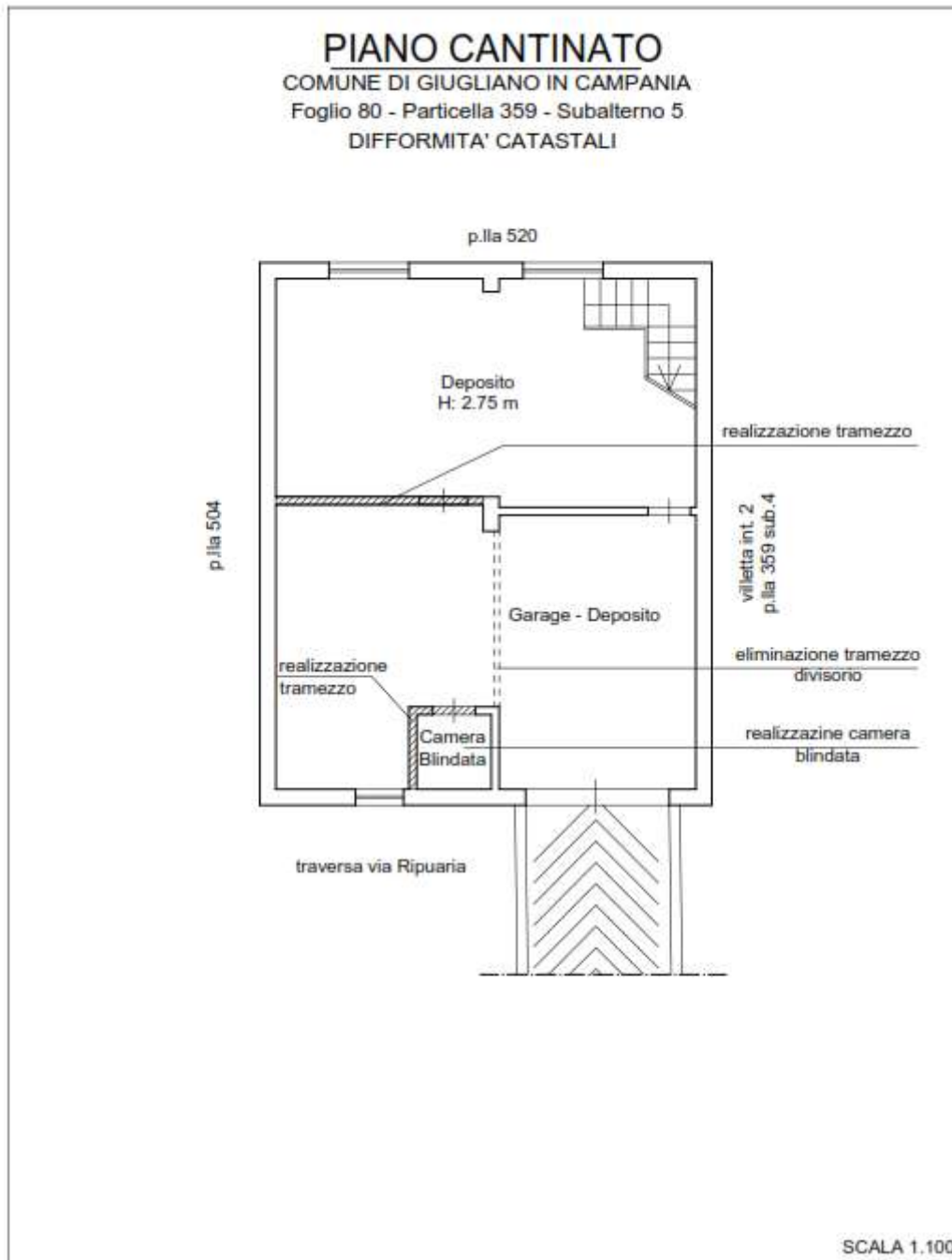
I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono coincidenti fra loro e con quelli che attualmente identificano i beni al Catasto, e sono coincidenti con i dati catastali indicati nell'atto di provenienza. Detti dati corrispondono anche con quelli riportati nella scheda catastale dei cespiti pignorati.

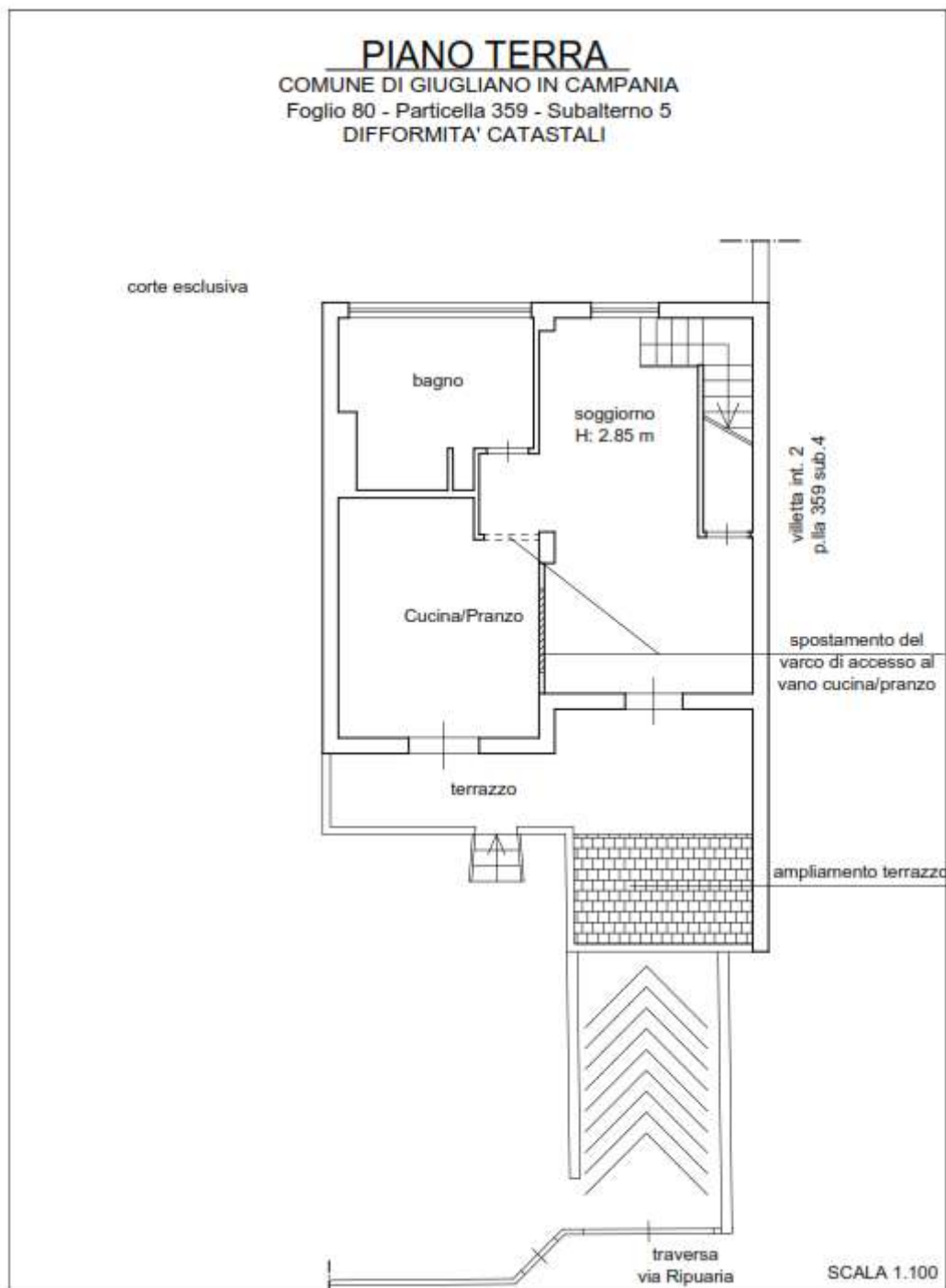
Sull'immobile pignorato, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non è stata operata nessuna variazione dei dati catastali.

Nell'atto di pignoramento, notificato ai debitori, e nella conseguente nota di trascrizione, i dati anagrafici degli esecutati sono corretti e corrispondono a quelli che risultano all'ufficio anagrafe.

Si rilevano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi inerenti la planimetria dell'immobile individuabili in una diversa distribuzione interna. Le difformità si rilevano al piano seminterrato dove è stato eliminato un tramezzo mediante il quale si delimitava il locale garage, ed è stato realizzato un tramezzo nuovo in modo tale da aumentare la dimensione di detto locale. Al piano rialzato si è modificata la posizione e dimensione del vano di connessione tra cucina e soggiorno. Il tutto come meglio descritto graficamente nella planimetria difformità catastali (Allegato 2).

PLANIMETRIA CON DIFFORMITÀ CATASTALI





Per la regolarizzazione catastale delle descritte difformità necessita la presentazione di nuovo modello DOCFA che aggiorni la planimetria secondo l'attuale stato dei luoghi, previa regolarizzazione urbanistica di cui si dirà al quesito 6. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimati in € 500,00.

Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sul bene pignorato nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento, dalla più recente a quella più antica precedente al ventennio, ovvero precedente al 07/07/1989.

Catasto Fabbricati. Costituzione al catasto fabbricati del 16/11/1991 in atti dal 16/06/1993 (vedi visura e scheda catastale – Allegato 5).

Catasto terreni. La ex particella al NCT, oltre il ventennio dal pignoramento, corrisponde alla particella 359 di are 86,80.

- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 10,90 ente urbano - Tipo Mappale del 20/05/2009 protocollo n. NA0454010 in atti dal 20/05/2009.
- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 10,90 ente urbano - Tipo Mappale n. 1798.1/1991 in atti dal 08/05/2009 mediante istanza di registrazione n. 386809/09 del 08/05/2009 protocollo n. NA0414524;
- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 10,90 Frutteto irriguo – Frazionamento n. 3981.1/1988 in atti dal 08/05/2009 mediante istanza di registrazione n. 386809/09 del 08/05/2009 protocollo n. NA0414495;
- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 35,10 Frutteto irriguo – Frazionamento n. 3801.1/1988 in atti dal 08/05/2009 mediante istanza di registrazione n. 386809/09 del 08/05/2009 protocollo n. NA0414469;
- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 74,30 Frutteto irriguo – Frazionamento n. 3336.1/1988 in atti dal 08/05/2009 mediante istanza di registrazione n. 386809/09 del 08/05/2009 protocollo n. NA0414437;
- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 86,80 Frutteto irriguo – Variazione per allineamento mappe del 10/08/2004 protocollo n. NA0446976 in atti dal 10/08/2004;
- Identificativo foglio 80 p.lla 359 are 86,80 Frutteto irriguo – Frazionamento n. 261.1/1982 del 26/05/1982 in atti dal 22/03/1991.

In realtà in data 08/05/2009 è stata presentata una istanza per la registrazione dei frazionamenti e del tipo mappale sopra descritti, in quanto non risultavano registrati dal catasto, benché regolarmente presentati.

Altri intestatari catastali nel ventennio per l'immobile

Catasto fabbricati:

- dal 31/05/2004 ad oggi: ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... C.F.: ... OMISSIS ... e ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... C.F.: ... OMISSIS ...;
- dal 09/12/2003 al 31/05/2004: alla sig.ra ... OMISSIS ... nata ... Omissis ... il ... Omissis ...;
- dal 16/06/1993 (data della registrazione della costituzione eseguita il 16/12/1991) al 09/12/2003: ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ...;

Catasto terreni:

- dal 07/07/1989 al 16/06/1993: ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ...;
- dal 03/06/1982 al 07/07/1989: ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ...;

Nell'allegato n. 5 si riporta tutta la documentazione catastale acquisita.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: diritti di piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare di tipo a schiera, ubicata in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n.227/C. Composta da tre livelli, il piano rialzato e primo di circa 61 mq lordi ciascuno, adibiti a residenza, il piano seminterrato di circa 75,00 mq adibito a garage e deposito, oltre ad un area cortilizia esterna di 202,00 mq; il tutto confinante a nord con Traversa di via Ripuaria, ad est con particella 504, a sud con particella 520, ad ovest con villetta int. 2 p.IIa 359 sub 4. Riportato nel **N.C.E.U** del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 80, Particella 359 Sub. 5**, cat A/7, classe 3, vani 7,0, piani T/1/S1, int. 3, RC Euro 831,50. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna, pertanto occorre presentare un DOCFA per modifica di planimetria; vi è Concessione Edilizia n. 341/89 rilasciata il 03/07/1990 rispetto al quale lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione interna, ed a incrementi di volume e superfici con difformità dei prospetti, le difformità rinvenute risultano parzialmente sanabili mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85). Le porzioni non sanabili, corrispondenti alla chiusura di due balconi, devono essere rimosse.

PREZZO BASE: € 170.000,00 (Euro Centosettantamila/00)

QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento, come detto in precedenza, appartiene agli esecutati per diritti pari alla piena ed intera proprietà, precisamente l'immobile è del sig. ... Omissis ... in comunione legale con ... Omissis ... per la quota di ½ ciascuno. Di seguito si riporterà la ricostruzione della provenienza ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento. Il cespite è divenuto di proprietà dei sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis ... mediante atto per Notaio Elda Romano del 31/05/2004 rep. 46516/1824 trascritto a Napoli 2 in data 10/06/2004 nn. 28084/20073 (Allegato 4 – Atto di provenienza):

1. **Atto di provenienza** – Atto di compravendita per Notaio Elda Romano del 31/05/2004 rep. 46516/1824 mediante il quale i sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis ... acquistano dalla sig.ra ... Omissis ... (vedova), nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato al NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 80, p.lla 359, sub 5, consistenza. 7 vani. L'atto è stato trascritto presso la conservatoria Immobiliare di Napoli 2 al nn. 28084/20073 in data 10/06/2004.
2. Alla sig.ra ... Omissis ..., precedentemente generalizzata, l'immobile è pervenuto mediante atto di compravendita per Notaio Pratico Costantino in data 09/12/2003 rep. 98722/19170, trascritto presso la conservatoria Immobiliare di Napoli 2 al nn. 53791/37970 in data 24/12/2003 (Allegato 4 Nota 2), contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis L'immobile risultava identificato al NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 80, p.lla 359, sub 5, consistenza 7 vani.
3. Al sig. ... Omissis ... l'immobile è pervenuto in parte (quota di ½ in piena proprietà) per atto di divisione per Notaio Vittorio Margarita del 20/11/1992, dai coniugi ... Omissis ... nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Napoli 2 in data 02/12/1992 ai nn. 41349/31238 (All. 4 - Nota 4), L'immobile risultava identificato al NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 80, p.lla 359, sub 5, consistenza 7 vani.
4. I sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis ... (quest'ultimo in comunione legale con ... Omissis ...), in comune ed in parti uguali tra loro, acquistano il suolo su cui è stato costruito l'immobile pignorato mediante Atto di compravendita per Notaio Vittorio Margarita del 07/07/1989, trascritto a Napoli 2 in data 26/07/1989 ai nn. 22936/17159 dai sig.ri ... Omissis ... nato a ...

Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., il suolo era riportato al catasto terreni al foglio 80 p.lla 359 are 10,90.

Sostanzialmente il fabbricato, da quando è stato realizzato, non è stato oggetto di nessuna variazione di consistenza. La storia catastale del cespite che ricopre il ventennio è riportata nel paragrafo in risposta al quesito 3.

Dal confronto tra la successione dei proprietari degli immobili, emersa dagli atti di compravendita, con gli intestatari catastali, riferita al ventennio prima del pignoramento, non risulta una perfetta coincidenza limitatamente al periodo dal 20/11/1992 al 09/12/2003 per mancata esecuzione di voltura a favore del solo ... Omissis ... che con atto del 20/11/92 ne diviene esclusivo proprietario. Detta discrepanza, ad avviso dello scrivente, non rappresenta un pregiudizio per la vendita ed è risolvibile mediante la presentazione di un foglio di osservazione all'Agenzia del territorio di Napoli che potrà essere fatta anche dal futuro aggiudicatario.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto di Napoli, risulta che la ex particella al catasto terreni su cui insiste l'immobile pignorato è la particella n. 359 del foglio 80, come dimostra la visura storica allegata (allegato 5).

In base agli atti reperiti presso la CC.RR.II., oggi Agenzia del Territorio, si indica l' esatta situazione proprietaria degli immobili pignorati sia alla data della trascrizione del pignoramento, ovvero il 07/07/2015, che all'attualità:

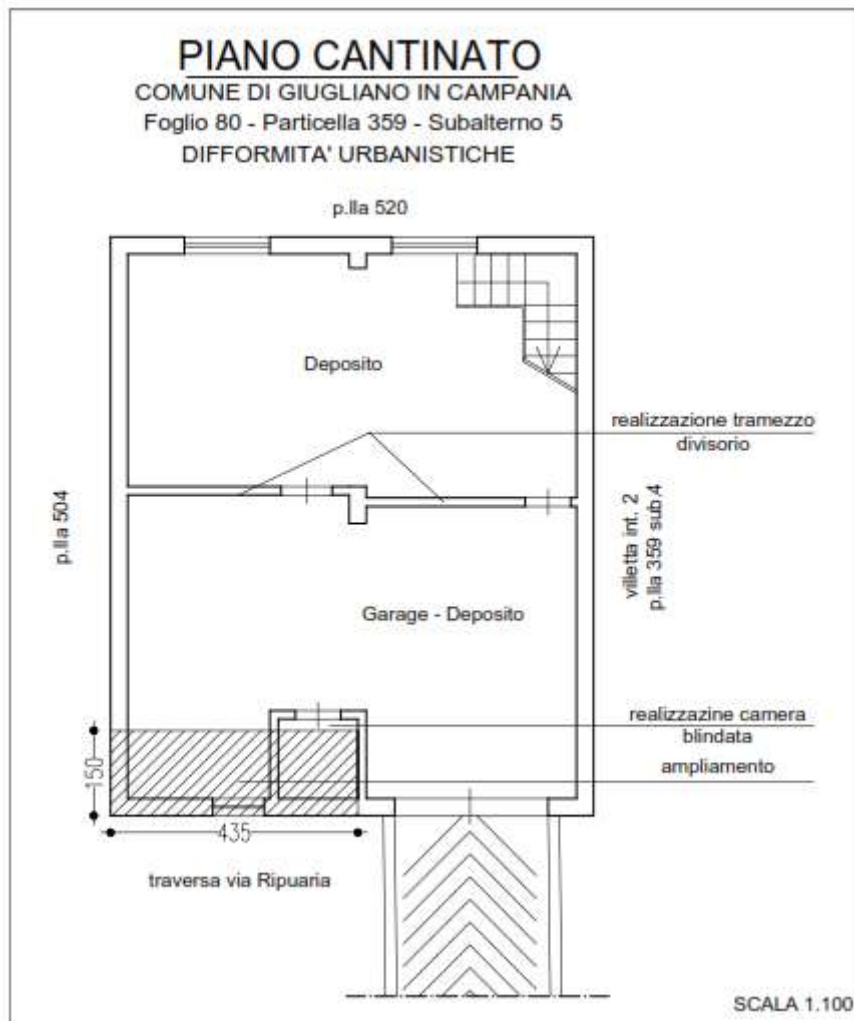
L'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania, al Foglio 80, Particella 359 Sub. 5, risulta appartenere, per diritti pari alla piena proprietà, ai sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis ..., entrambi debitori esecutati.

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania si è constatato che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato a partire dal 1990 in forza della Concessione Edilizia n. 341/89 rilasciata in data 03/07/1990 (Allegato 6); successivamente non sono stati rinvenuti ulteriori atti autorizzativi e/o DIA/SCIA/CILA/CIL inerenti l'immobile pignorato.

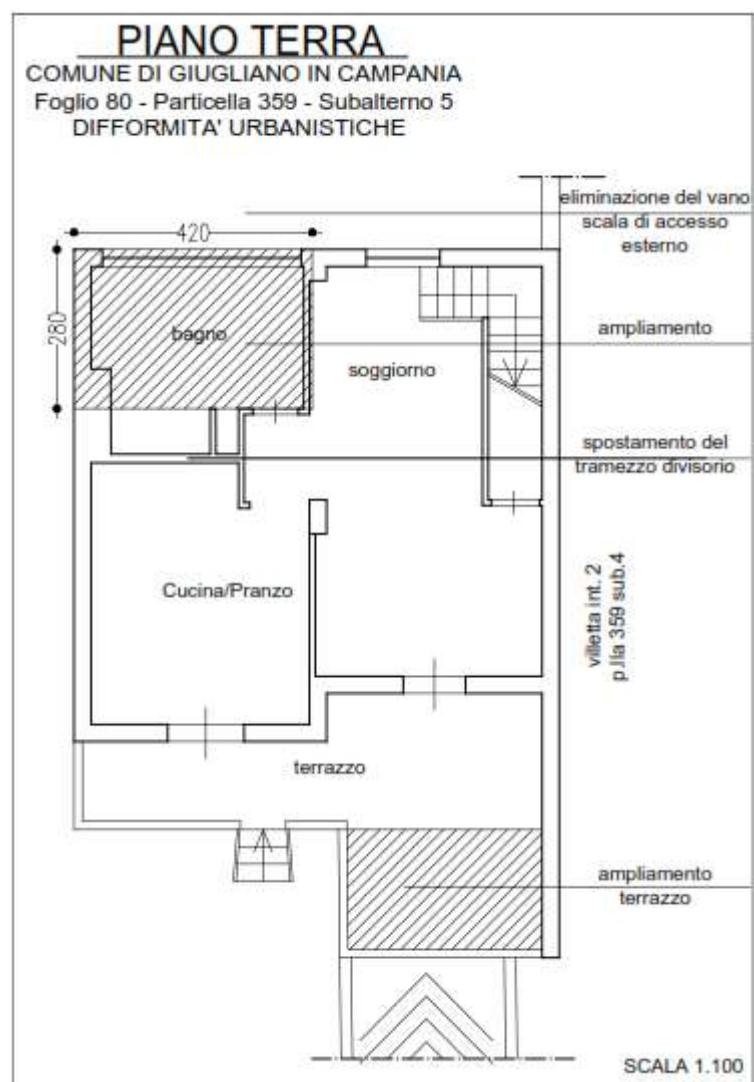
Dal confronto delle planimetrie di rilievo con quanto riportato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 341/89 si riscontrano alcune difformità, che di seguito si descrivono.

In riferimento al piano cantinato si riscontra una sua suddivisione in più locali (diversa distribuzione interna) realizzando un locale deposito ed un locale garage. Inoltre è stato realizzato un ampliamento di superficie (non residenziale) di circa 6,00 mq, con modifica della sagoma, del versante lato strada e conseguente incremento di volumetria del piano (Allegato 2 – Schede di difformità Urbanistiche).

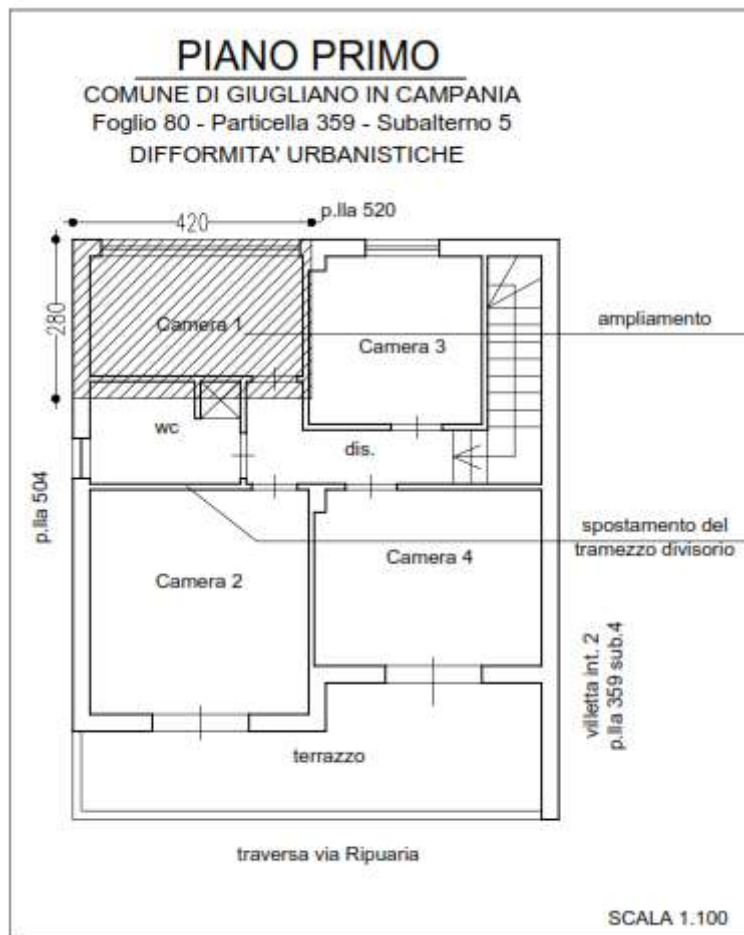


Per quanto riguarda il piano rialzato si riscontra una lieve modifica di qualche tramezzatura e di alcuni vani porta oltre a due ampliamenti di superficie ed un ampliamento volumetrico. Si riscontra un ampliamento di superficie del terrazzino lato ingresso di circa 7,00 mq, annoverabile tra la superficie non residenziale, ed un incremento di superficie utile e di volume determinato con la chiusura dell'originario terrazzino posto sul versante sud della villetta. Detto incremento è di circa

12,00 mq di superficie, corrisponde ad un incremento volumetrico di circa 36,00 mc (Allegato 2 – Schede di difformità Urbanistiche).



Al piano primo si riscontra un ampliamento di superficie utile, pari a circa 12,00 mq, ed il corrispondente ampliamento volumetrico di circa 36,00 mc; anche in questo caso determinato dalla chiusura del terrazzino lato sud. Detto ampliamento ha modificato la dimensione originaria del bagno ed ha permesso di ricavare la camera n. 1, tra l'altro di dimensione non idonea per l'uso come locale residenziale (Allegato 2 – Schede di difformità Urbanistiche).



Le difformità riscontrate rientrano in parte nella tipologia di diversa distribuzione interna ed in parte nella tipologia di ampliamento, con conseguente modifica dei prospetti esterni e della sagoma del fabbricato con incrementi volumetrici e di superficie.

Il fabbricato ricade in zona B3 – Zona di completamento di 2° grado – del vigente PRG del Comune di Giugliano governata dai seguenti indici edificatori:

- Indice fondiario mc/mq 1,00;
- Rapporto di copertura mq/mq 0,30
- Altezza massima consentita mt 7,50
- Piani ammissibili fuori terra n. 2
- Distanze da confini minimo mt 5,00

In detta zona vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo dell'Areonatica Militare – Decreto n. 3 emesso dal Comando della II° Regione Aren in data 27/02/1987;
- Vincolo Paesaggistico da parte del Ministero dei beni ambientali e culturali – D.L. n. 42 del 22/01/2004;
- Vincolo relativo alle fasce costiere - Legge Galasso n. 431/85.

Da quanto si è potuto appurare l'edificio realizzato ha utilizzato tutta la cubatura consentita sul lotto; dalla documentazione urbanistica reperita risultano assentiti 1077,40 mc contro un volume massimo realizzabile di 1090,00 mc. Dal computo delle cubature sono escluse le volumetrie dei piani cantinati.

Occorre precisare che la valutazione della sanabilità degli abusi riscontrati nell'immobile pignorato non può prescindere dalla verifica della rispondenza delle restanti due villette che compongono la schiera, ovvero una possibile sanatoria deve riguardare l'intero fabbricato costituito dalle tre villette a schiera che lo compongono.

Pertanto una valutazione precisa sulla sanabilità dell'immobile pignorato da parte dello scrivente non risulta possibile in quanto non si è a conoscenza della consistenza volumetrica e di superficie delle restanti villette che compongono il fabbricato.

Tuttavia, sulla scorta della documentazione in possesso, e della sola consistenza dell'immobile pignorato il sottoscritto può esprimere un giudizio di sanabilità dell'immobile.

In sostanza si ritiene che gli abusi realizzati siano tutti sanabili ad eccezione degli incrementi di superficie utile realizzati chiudendo i due balconi, uno al piano rialzato, l'altro a piano primo, corrispondenti ad un incremento volumetrico di circa 72,00 mc. Per quanto concerne l'incremento volumetrico del piano cantinato, l'incremento della superficie del terrazzino a piano rialzato, la diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti esterni, si ritiene possibile sanarli ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria e la corresponsione di una oblazione pari ad € 516,00, oltre alle spese tecniche e diritti vari per istruttoria pratica e pareri.

L'eliminazione dei due volumi sopra citati comporta la perdita dei due bagni, in particolare al piano rialzato occorre ricollocare nuovamente il bagno all'interno della sagoma dell'edificio, casomai nella stessa posizione prevista nei grafici di concessione, mentre al piano primo occorre ridurre la larghezza del bagno con conseguente necessità di un suo intero rifacimento. I costi per la rimozione dei volumi abusivi e per il rifacimento dei due bagni si stimano in € 15.000,00 circa.

Le spese necessarie per la sanatoria delle restanti opere realizzate abusivamente, consistenti in spese tecniche ed oneri per pareri vari (Areonatica Militare, Ministero dei beni ambientali e culturali, parere sanitario) si stimano in circa € 6.000,00.

In totale le spese necessarie per sanare/eliminare gli abusi rilevati ammontano a circa € 21.500,00.

Non risulta rilasciato il certificato di Agibilità, che dovrà richiedersi successivamente alla regolarizzazione urbanistica e catastale. Per detto certificato si stima un costo di circa € 1.500,00.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata tutta la documentazione relativa al solo cespite pignorato rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania.

QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato risulta occupato dai sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis ... (debitori esecutati) con il proprio nucleo familiare. L'immobile viene utilizzato dai predetti occupanti come abitazione principale, come risulta anche dai certificati di residenza in capo agli esecutati (Allegato 1).

QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura, le ricerche sono state eseguite anche a nome del dante causa:

1. TRASCRIZIONE CONTRO da cui ha avuto spunto la presente procedura – Verbale di Pignoramento Immobili del 22/04/2015, trascritto il 07/07/2015 ai nn. 24766/19727 (Allegato n. 4 – Nota 1), contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... a favore di Credito Emiliano Spa con sede in Reggio Emilia (RE), C.F. 01806740153 gravante sulla piena proprietà sull'immobile identificato al NCEU del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80 p.la 359 sub. 5.
2. ISCRIZIONE CONTRO – Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo mediante atto per Notaio Pratico Costantino del 18/07/2006 rep. 126355/23077, trascritto il 26/07/2006 ai nn. 58695/21866 (Allegato n. 4 – Nota 5), contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... a favore di Credito Emiliano Spa con sede in Reggio Emilia (RE), C.F. 01806740153 gravante sulla piena

proprietà sull'immobile identificato al NCEU del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80 p.lla 359 sub. 5.

3. ISCRIZIONE CONTRO – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile di Napoli del 27/03/2012 n. 764/2012, trascritto il 26/05/2015 ai nn. 18457/2341 (Allegato n. 4 – Nota 6), contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... e ... Omissis ... nata a ... Omissis ... il ... Omissis ... a favore di Unicredit Spa con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101 gravante sulla piena proprietà sull'immobile identificato al NCEU del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 80 p.lla 359 sub. 5. Sulla base di tale ipoteca giudiziale la Unicredit spa è intervenuta nella presente procedura con Atto d'Intervento depositato in data 29/12/2015.

QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dello stato.

QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Premesso che il cespite pignorato insiste sulla ex particella all'impianto n. 359 del foglio 80, oltre il ventennio, e la particella 27 del foglio 80 al 1973, si sono eseguite le ricerche presso il catasto e l'ufficio tecnico comunale, nonché presso la CC.RR.II. oltre che presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, dalle quali **non risulta gravare sui beni pignorati nessun peso (censo, livello o uso civico).**

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente alla particella originaria all'impianto su cui gravano i beni pignorati, ovvero la p.lla 27 del foglio 80, **non risulta gravare nessun peso (censo, livello, uso civico).**

In definitiva, relativamente alla particella originaria all'impianto su cui gravano i beni pignorati, ovvero la p.lla 27 del foglio 80, non risulta gravare nessun peso (censo, livello, uso civico).

In Allegato n. 1 si riporta copia del Provvedimento del Commissario Straordinario per gli Usi Civici di Napoli relativo al Comune di Giugliano in Campania, dal quale si evince l'assenza di usi civici.

QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito condominio; vi sono delle parti comuni i cui costi vengono divisi in egual misura tra i comproprietari e/o gli occupanti gli immobili facenti parte del fabbricato. A tal riguardo non è stata fornita nessuna documentazione.

QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo del confronto diretto per comparazione con i valori di vendita di immobili aventi caratteristiche simili (*Market Comparison Approach*).

Non vengono considerati altre metodologie estimative (ad esempio metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto diretto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziale avvenute in Giugliano in Campania località Varcaturò, riferite principalmente alle villette a schiera, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto diretto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

L'indagine di mercato svolta ha riguardato immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'unità abitativa pignorata, che ricadono nelle zone limitrofe, in particolare nella zona di Giugliano in Campania di via Ripuaria, tratto dallo svincolo della SS7 quater – uscita Varcaturò fino all'incrocio tra via Ripuaria e via Madonna del Pantano. L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nella zona (agenzie immobiliari), nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto e nel visionare gli annunci (proposte di vendita) riscontrabili anche on-line.

Pertanto i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che

rappresenta una proposta di vendita che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

L'immobile in stima è ubicato alla via Ripuaria 227/C, ovvero si trova in una traversa di via Ripuaria, in prossimità del Centro Commerciale Orizzonte.

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari interpellate, ovvero la ... Omissis ... e la ... Omissis ... con filiali presenti nella zona, per la specifica tipologia e stato d'uso degli immobili, le indicazioni di prezzo fornite sono state:

- Villette a schiera €/mq 1.000,00 - 1.400,00

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre 2016 per il comune di Giugliano in Campania, zona suburbana (Varcaturò, via San Nullo, via Ripuaria), ambito nel quale rientra l'immobile pignorato, si rilevano i seguenti valori di mercato, per uno stato di conservazione normale:

- Quotazioni Immobiliari OMI riferite a ville e villini:
€ /mq 1.150,00 – 1.750,00 per abitazioni civili riferite alla superficie commerciale

Infine dalla consultazione del Borsino Immobiliare, riferito alla zona Lago Patria, via Stufetta, Licola e Varcaturò, si sono individuati i seguenti valori medi riferiti a ville e villini:

- € /mq 1.113,00 per abitazioni appartenenti alla 2° fascia (tipo economico)
- € /mq 1.423,00 per abitazioni appartenenti alla fascia media
- € /mq 1.732,00 per abitazioni appartenenti alla 1° fascia.

Come si può vedere sia il valore fornito dall'OMI che quello fornito dal borsino immobiliare sono molto simili tra loro, ed entrambi risultano leggermente più alti dei valori riscontrati dall'indagine di mercato eseguita dal sottoscritto. Ciò è dovuto, a parere dello scrivente, alla circostanza che i valori forniti dall'Omi e dal borsino risalgono al 2016, fanno riferimento a valori medi di una zona molto più ampia di quella presa in considerazione dal sottoscritto, e nella quale ricade l'immobile pignorato. Per tali motivazioni si farà riferimento ai valori scaturiti dall'indagine di mercato diretta.

Si analizzeranno, in seguito, le caratteristiche positive e negative separatamente.

Per l'immobile i diversi aspetti positivi che lo caratterizzano, sono:

- Soluzione indipendente;
- Presenza di giardino;
- Ricadente in zona urbanizzata e riqualificata a prevalente destinazione residenziale, ricca di servizi ed attività;
- Zona che ricade vicino ad una località di villeggiatura;

Mentre gli aspetti non positivi sono:

- Finiture economiche;
- Stato di manutenzione mediocre;
- Difformità Catastali;
- Difformità urbanistiche;
- Assenza di fogna pubblica;

Sulla base della ricerca di mercato e delle caratteristiche sopra menzionate ne deriva un prezzo di mercato, individuato nella scala di prezzi sopraesposti, pari ad €/mq 1150,00.

Pertanto il valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 183,00 \cdot \text{€}/\text{mq } 1150,00 = \text{€ } 210.450,00$$

Eliminazione degli abusi non sanabili	€ 15.000,00
Regolarizzazione urbanistica	€ 6.500,00
Regolarizzazione Catastale	€ 500,00
Certificato APE	€ 300,00
Certificato di Agibilità	€ 1.500,00

Pertanto il valore finale dell'immobile è

$$\text{€ } 210.450,00 - \text{€ } 23.800,00 = \text{€ } 186.650,00$$

Valore dell'immobile arrotondato:

€ 187.000,00 (Euro Centottantasettemila/00)

Sulla base del valore di mercato appena determinato si applicherà una riduzione per tener conto delle differenze tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, che nel comune di Giugliano in Campania, nella zona interessata, si ritiene sia pari a circa il 10%

VALORE PROPOSTO € 170.000,00 (Euro Centosettantamila/00)

corrispondente ad un valore effettivo di circa 930,00 €/mq

m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati risultano in piena proprietà ai debitori esegutati.

n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di Stato Civile degli esegutati acquisiti presso l'Anagrafe Comunale di Napoli risulta che i sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis ... sono **coniugati tra loro** dal ... Omissis A margine del suddetto atto non risulta alcuna annotazione pertanto il regime è quello della comunione legale dei beni (Allegato 1 - Estratto di matrimonio).

Dal certificato di residenza storico dell'esegutato acquisito presso l'Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (Allegato 1 – Certificato residenza storica) risulta che:

- il sig. ... Omissis ... è residente in Giugliano in Campania alla via Ripuaria int. 3 a far data dal 21/03/2005, indirizzo corrispondente all'immobile pignorato;
- la sig.ra ... Omissis ... è residente in Giugliano in Campania alla via Ripuaria int. 3 a far data dal 21/03/2005, indirizzo corrispondente all'immobile pignorato.

Nell'allegato n. 1 si riprta anche il certificato di stato di famiglia degli esegutati.

S. MARIA C. V. lì 30/08/2017

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
