

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)  
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARE  
PROC. n°200/2016**

**"XX XXXX XXX"**

***contro***

**"XXXXXXXXXX XX XXXX"**

**G.E.: dott. PALLADINO MICHELA  
UDIENZA 14 NOVEMBRE 2017**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CON DATI OSCURATI**

**"XX XXXX XXX"**

***contro***

**"XXXXXXXXXX XX XXXX"**

**IL C.T.U.**

**arch. XXXXXXXX X'XXXX**

Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X

XXXXXX - XXXXXXXX (XX)

Cell.: XXX-XXXXXXX

email: XXXX.XXXXXXXXXXXXXXXXXX@XXXXXXX.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxx.it) - [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx.it)

**OTTOBRE 2017**



## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>1. OPERAZIONI PERITALI</b> .....   | <b>11</b> |
| 1.1. Verbale di primo accesso.....  | 11        |
| <b>2. DATI ACQUISITI</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA</b> .....  | <b>33</b> |
| 4.2. Stima sintetica-diretta.....   | 33        |
| 4.3. Stima analitica-indiretta abitazione più garage.....   | 37        |
| 4.4. Stima analitica-indiretta locale commerciale.....  | 38        |
| 4.5. Possibile proposta di divisione in lotti.....  | 39        |
| <b>CONCLUSIONI</b> .....  | <b>40</b> |
| <i>Possibile proposta di divisione in lotti: ..... <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b></i> |           |

### INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

|  |    |
|--|----|
| Fig. 1 – <i>Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare</i> –..... | 14 |
| <b>Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in XXXXXXXXX XXXXX (XX)</b> –    | 35 |
| <b>Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in XXXXXXXXX XXXXX (XX)</b> –    | 35 |



**Ill.mo G.E. dott. PALLADINO MICHELA**  
**Sezione Espropriazioni Immobiliari**  
**del Tribunale di Avellino (AV)**

**PREMESSA**

Con ordinanza, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **arch. XXXXXXXX X XXXX**, con studio in XXXXXXXX (XX), alla via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°XXX ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°XXXX, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°200/2016 in causa tra “XX XXXX XXX” contro “XXXXXXXXX XX XXXX”, invitandomi a comparire il giorno 20 febbraio 2017, per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.01].:

- I)** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:**
- A.** *All'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti di vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativi i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*
- B.** *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*



C. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

2) **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;



- C.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);
- D.** La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F.** Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;
- G.** Per la categoria terreni alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
- H.** Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito



riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c;

- I.** Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c, allegghi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J.** Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;
- K.** Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L.** Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M.** Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al



*Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

**3) PREDISPONGA** altresì **UNA** o **PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;*
- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- *Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;*
- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;*



- *L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;*
  - *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - i. *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
    - ii. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - iii. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
    - iv. *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obblighi propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..)*
      - *Eventuali difformità urbanistico-catastali:*
      - *Difformità urbanistico-edilizie*
      - *Difformità catastali*
  - *Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:*
    - *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
  - *Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:*
    - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
    - *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
    - *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
    - *Eventuali cause in corso;*
    - *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- 4) ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 5) INVII** a mezzo raccomandata con A/R o equivalente, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso





di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

**6) DEPOSITI**, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n. 196/2003, una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a) *File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato elettronico non protetto tipo word o equivalente (indicaz. Relazione);*
- b) *File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);*
- c) *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);*
- d) *File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz. Foto);*
- e) *File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico non protetto tipo word o equivalente (indicaz. Scheda/e);*
- f) *File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);*

**7) DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;

**8) ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

**9) SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**10) RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà



essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, per cui aderiscono tutti i creditori, muniti di titolo esecutivo;

**11) FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



## 1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°01 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n°02].

### 1.1. Verbale di primo accesso

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 30 marzo 2017 alle ore 10:00 presso i luoghi della procedura, in XXXXXXXXXXX XXXXXX (XX) – in Via XXXXX, n°XX.

Previa rituale notifica alle parti, ivi giunto sui luoghi di causa, e riscontrando la presenza del sig. XXXXXXXXXXX XX XXXX debitore, si è proceduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici dell'immobile destinati ad uso civile abitazione; tali operazioni sono state rese necessarie in quanto propedeutiche allo svolgimento dell'incarico peritale affidatomi dal Giudice Dr.ssa Palladino Michela.

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da **un immobile composto da due piani fuori terra**.

All'immobile si accede dalla strada principale via XXXXX, mediante portone in legno. L'immobile oggetto della presente perizia risulta così distribuito:

piano terra con garage di mq 25,00, ampio locale commerciale e bagno di 44,00 mq, e due locali cantina di mq 16,00. Mediante scala interna si raggiunge il piano primo con salone di mq 25,00 mq, cucina di mq 10,00, disimpegno, due bagni e due camere da letto per un totale di mq 44,00. Su fronte strada vi è un balcone di mq 6,00. Sempre mediante scala interna si raggiunge il terrazzo di copertura di circa mq 80,00.

L'immobile ha destinazione d'uso per civile abitazione e attività commerciale al piano terra; tali operazioni sono state rese necessarie in quanto propedeutiche allo svolgimento dell'incarico peritale affidatomi dal Giudice dott.ssa Palladino Michela.

Dopo aver completato le operazioni peritali relativo a tale accesso e dopo aver dato lettura del mandato del Giudice, si è chiuso il verbale alle ore 11:20 circa.



## 2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali XXXXXXXXXXX XXXXXX (XX). [cfr. allegato n.03].

In particolare:

✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di XXXXXXXXXXX XXXXXX (XX), sono state acquisite:

- ✓ Permesso di Costruire n°44 prot. n°2268/2011 del 02.05.2011 per cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare;
- ✓ Certificato di Agibilità per l'attività commerciale al piano terra n°37/2011 prot. n°5489/2011/R del 14.07.2011;
- ✓ Grafici del Permesso di Costruire;

### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è così costituito:

piano terra con garage di mq 25,00, ampio locale commerciale e bagno di 44,00 mq, e due locali cantina di mq 16,00. Mediante scala interna si raggiunge il piano primo con salone di mq 25,00 mq, cucina di mq 10,00, disimpegno, due bagni e due camere da letto per un totale di mq 44,00. Su fronte strada vi è un balcone di mq 6,00. Sempre mediante scala interna si raggiunge il terrazzo di copertura di circa mq 80,00 più ampia zona adibita a parcheggio di circa mq 20,00.

L'immobile confina sud con strada via XXXXX, a est con particella 33 identificata in fabbricato ad uso civile abitazione, a nord con piccola corte di pertinenza, in Catasto al foglio XX, par.la XX, sub. X X/X, X X/X e X X/X del Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXX prov. XXXXXXXX in via XXXXX n°XX;

L'immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX XX XXXX, è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e ristrutturato ai sensi della legge 219/81, con concessione edilizia n°6160 del 4 maggio 1987 e permesso di costruire n°44 del 02.05.2011 prot. n°2268/2011. Tale immobile ha il certificato di Agibilità solo per locale commerciale al piano terra, mentre l'intero immobile è privo di tale autorizzazione.

---

*Dott. Arch. XXXXXXXX XXXXX*

Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.it) – [xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxx.it)

Pagina **12** di **40**



I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti di bagno in ceramica, rivestimenti di cucina in ceramica, gli infissi in alluminio con camera d'aria, porte interne in legno, porta di ingresso blindata e foderata in pannelli lignei. Gli impianti elettrici ed idraulici sono consoni, per consistenza alla classe dell'appartamento ed allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano. Sono presenti gli impianti telefonico, televisivo e videocitofonico.

Le finiture sono di MEDIO livello.

Il bene in essere è di proprietà del sig. XXXXXXXX XX XXXX.

Tale immobile, è posto distante dal centro del Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXX e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile oggetto di pignoramento, è posto direttamente su via XXXXX.

La struttura dell'immobile è in muratura mista copertura a terrazzo.

Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate.

La costruzione risale agli anni '60 e risulta in buone condizioni di stabilità, così come la stessa manutenzione.

I beni sono pervenuti al proprietario:

- XX XXXX XXXXXXXX, per atto di compravendita dal Notaio XXXXXXXX XXX XXXXX, in data XX.XX.XXXX trascritto ad Avellino il XX.XX.XXXX detti al numero XXXX/XX.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per i beni, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> **Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)



Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare, ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.



Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare –

### Segue rilievo fotografico del complesso immobiliare

Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

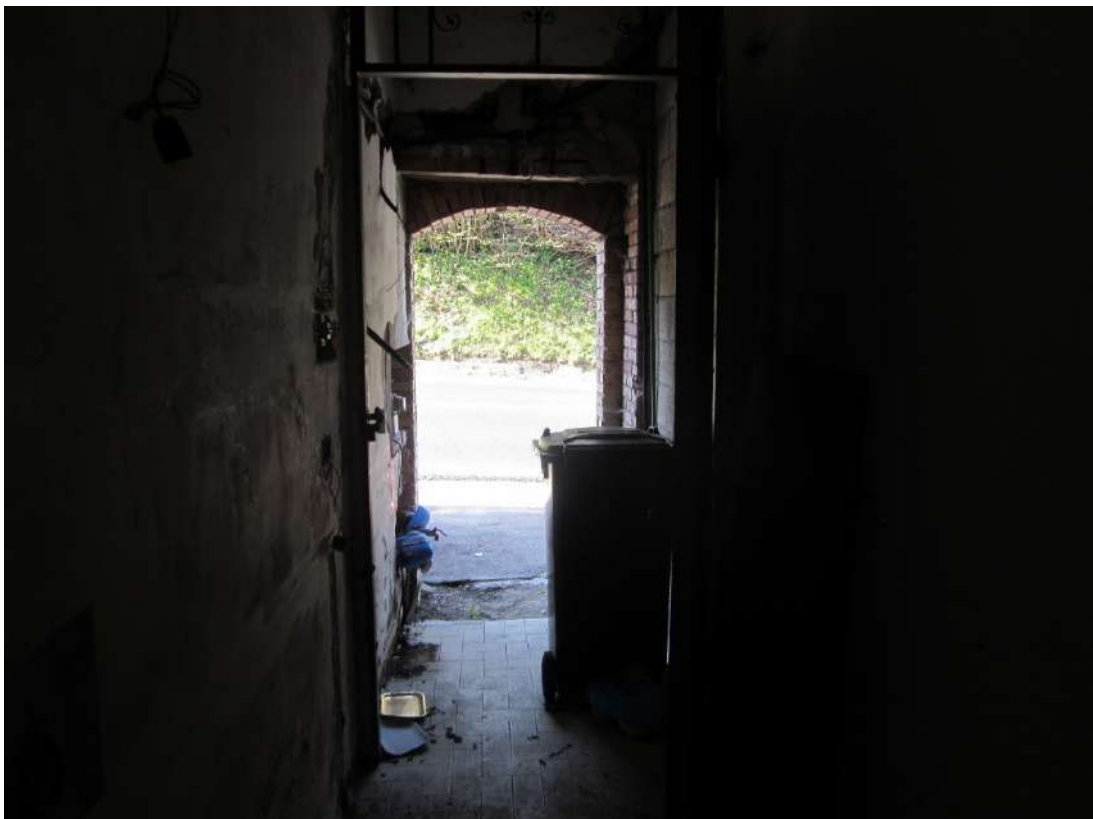
Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx.it)







Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXX XXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)









Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXX XXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)

















Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

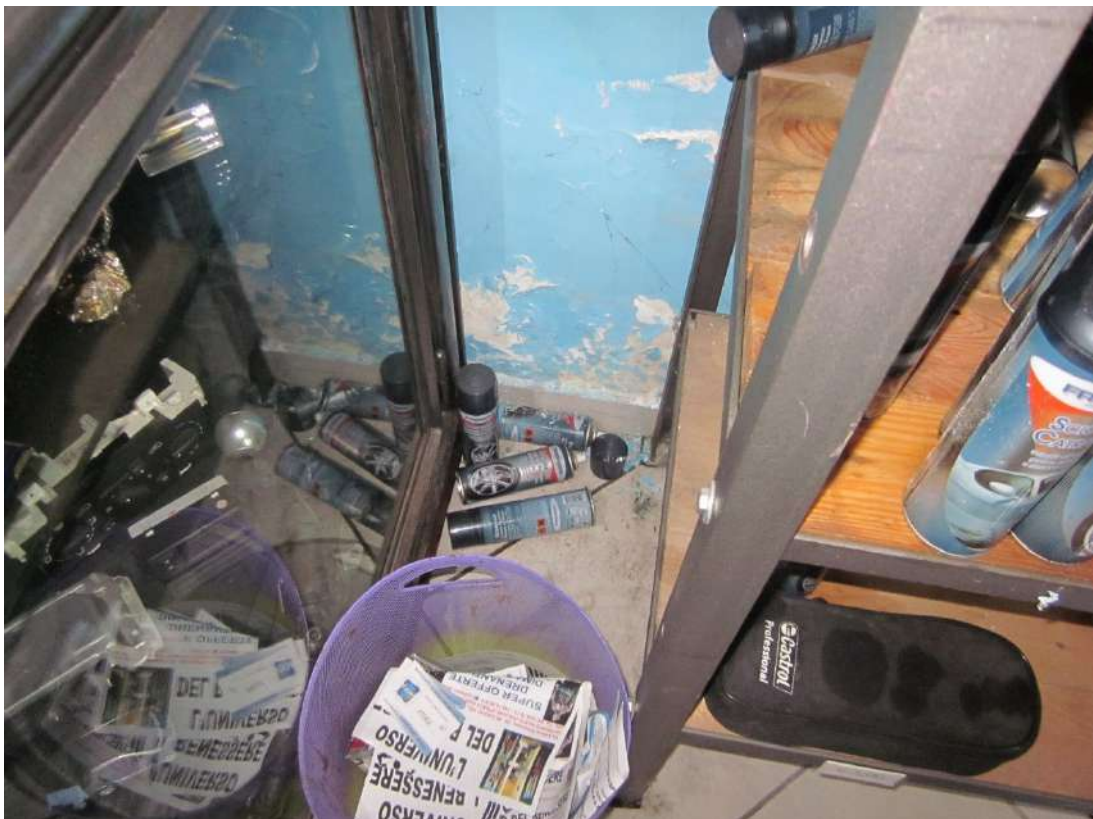
Via XXXXXXX XXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

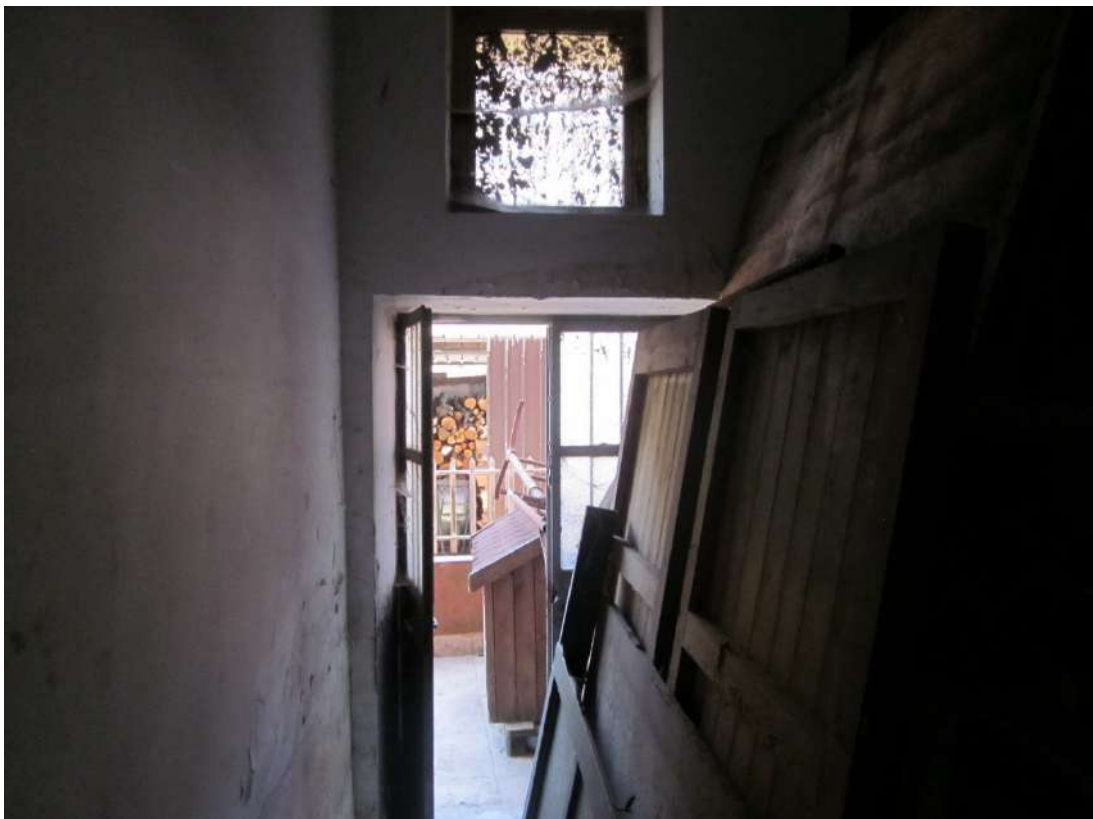
Via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXXX (XX)

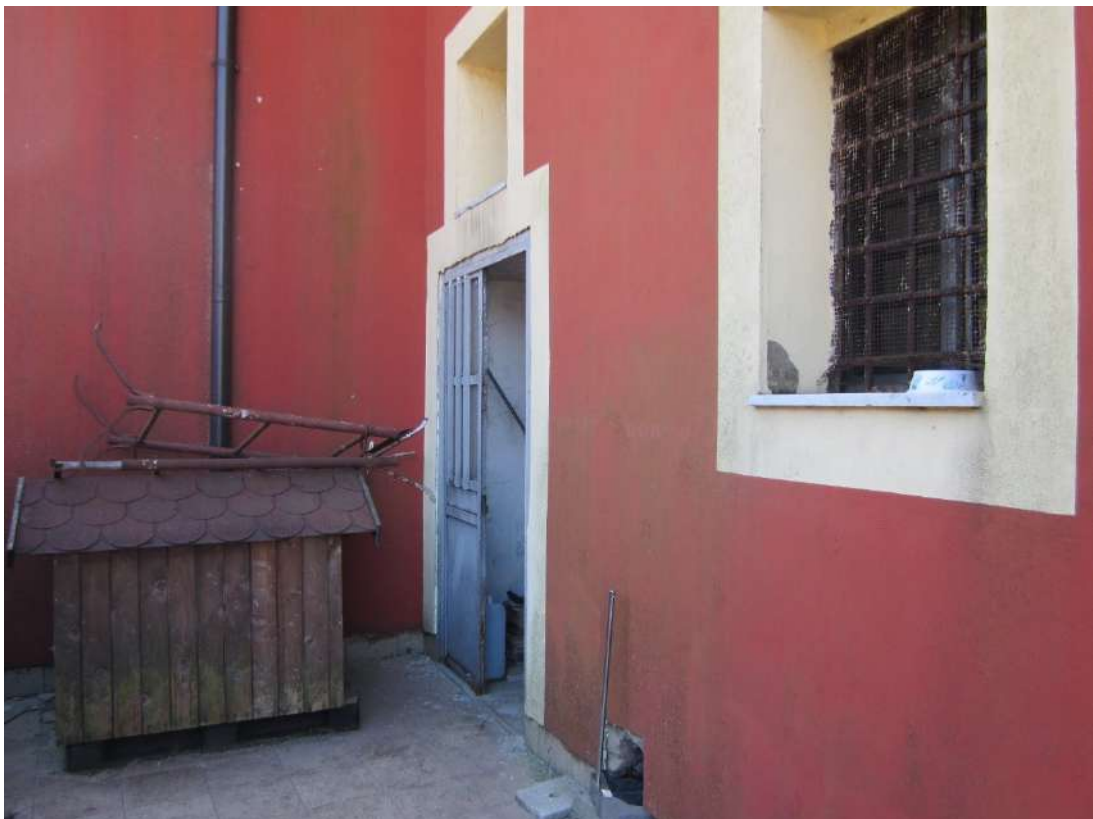
Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)







Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it) – [xxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxx.it)





### **3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

#### **4.2. Stima sintetica-diretta**

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2015 e 2016, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX (XX) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2015 e l'anno 2016.



I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.Lgs n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici residenziali siti in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (XX).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 900,00 €/mq per tipologie di edifici con analoghe caratteristiche.



## TABELLA OMI ABITAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO  
 Comune: MONTEFORTE IRPINO  
 Fascia/zona: Periferica/S.S. N.7 BIS(P)-VICINALE VALLE-LOC.CAMPI(P)  
 Codice di zona: D2  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 750                   | 900  | L                | 2,4                            | 3   | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 900                   | 1100 | L                | 2,9                            | 3,6 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 790                   | 950  | L                | 2,5                            | 3,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 650                   | 790  | L                | 2,3                            | 2,6 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 475                   | 710  | L                | 1,8                            | 2,4 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 1050                  | 1200 | L                | 3,5                            | 4,2 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 800                   | 1050 | L                | 2,8                            | 3,6 | L                |

Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in xxxxxxxx xxxxxx (xx) –

## TABELLA OMI LOCALE COMMERCIALE

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO  
 Comune: MONTEFORTE IRPINO  
 Fascia/zona: Periferica/S.S. N.7 BIS(P)-VICINALE VALLE-LOC.CAMPI(P)  
 Codice di zona: D2  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 480                   | 600  | L                | 1,9                            | 2,2 | L                |
| Magazzini | Ottimo             | 600                   | 730  | L                | 2,2                            | 2,6 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 850                   | 1150 | L                | 4                              | 5   | L                |
| Negozi    | Ottimo             | 1150                  | 1350 | L                | 5                              | 6,1 | L                |

Tab. 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in xxxxxxxx xxxxxx (xx) –

Dott. Arch. xxxxxxxx xxxxxx

Via xxxxxxxx xxxxxxxx n°x, xxxxxx – xxxxxxxx (xx)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: .xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it

P.E.C.: xxx.xxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx.it – xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxx.it

Pagina 35 di 40



Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le buone condizioni in cui si trova l'immobile e tenendo in conto anche della presenza dello spazio esterno complessivo destinato a parcheggio, si considera come valore di riferimento superiore del *range*, ovvero 900,00 €/mq per l'abitazione mentre per il locale commerciale si considera un range di euro 1.150,00.

### **Foglio XX, particella XX, sub X e X (Abitazione-garage)**

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

Abitazione = **80,00 mq**

Terrazzo = 80,00 mq x 20% = **16,00 mq** (sup. convenzionale)

Balcone = 6,00 mq x 20% = 1,20 mq ( sup. convenzionale)

Garage = 25,00 mq x 50% = 12,50 mq ( sup. convenzionale)

**TOTALE = 109,70 mq**

$V_{\text{stima diretta}} = 109,70 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{98.730,00 \text{ €}}$

### **Foglio XX, particella X, sub X Locale Commerciale**

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

**locale commerciale mq 44,00**

$V_{\text{stima diretta}} = 44,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \mathbf{50.600,00 \text{ €}}$



### 4.3. Stima analitica-indiretta abitazione più garage

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore più alto di 3,00 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$109,70 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 329,10 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$329,10 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mese} = 3.949,20 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle “influenze ascendenti e discendenti” riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_N$ ) ed il saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ( $R_N$ ) e il saggio di capitalizzazione ( $r$ ).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le ottime condizioni in cui versa l'immobile, è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto =  $R_L \times 0,90$ .

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 329,10 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.949,20 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,90 = \mathbf{3.554,28 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = \mathbf{118.476,00 \text{ €}}$$



Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

$$V_M = 98.730,00 \text{ €} + 118.476,00 \text{ €} = 217.206,00 \text{ €} / 2 = \mathbf{108.603,00 \text{ €}}$$

#### **4.4. Stima analitica-indiretta locale commerciale**

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 4,00 e 5,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore più alto di 5,00 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$44,00 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 220,00 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$220,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mese} = 2.640,00 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_M = R_N / r$$

attraverso un coefficiente che, per le ottime condizioni in cui versa l'immobile, è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto =  $R_L \times 0,90$ .

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 220,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.640,00 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,90 = \mathbf{2.376,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = \mathbf{79.200,00 \text{ €}}$$



Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

$$V_M = 50.600,00 \text{ €} + 79.200,00 \text{ €} = 129.800,00 \text{ €} / 2 = 64.900,00 \text{ €}$$

#### **4.5. Possibile proposta di divisione in lotti**

Trattasi di cespite che può essere diviso in due lotti funzionali ai fini della vendita.

Una ripartizione in lotti distinti del fabbricato che insiste sulla particella n°XX del foglio XX del Comune di XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX è possibile senza opportune opere murarie, infatti allo stato il locale commerciale sia urbanisticamente che catastalmente è già diviso e quindi la divisione può essere quella che segue:

##### **Lotto n°1:**

Abitazione e garage ovvero sub X e X;

Per un totale di superficie convenzionale di mq 109,470 per euro 108.603,00

##### **Lotto n°2:**

Locale commerciale per una superficie convenzionale di mq 44,00 per euro 64.900,00



## CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima dell'immobile diviso in due lotti, è pari a:

### **LOTTO 1:**

**Abitazione e garage**

$V_F = 108.603,00 \text{ €}$

### **LOTTO 2:**

**Locale commerciale**

$V_F = 64.900,00 \text{ €}$

***Per un totale di euro 173.503,00***

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

XXXXXXXX (XX), ottobre 2017

**IL C.T.U.**

---

(arch. xxxxxxx x xxxx)

---

*Dott. Arch. XXXXXXXX X XXXX*

*Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (XX)*

*Cell.: +39 XXX-XXXXXXX*

*email: .xxx.xxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.it*

*P.E.C.: [xxx.xxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.it](mailto:xxx.xxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.it) – [xxxxxxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxxx.it](mailto:xxxxxxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxxx.it)*

Pagina **40** di **40**

