

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA

PROCEDIMENTO N. 49/15

F. DI PALO S.R.L.
CONTRO
...OMISSIS...

RELAZIONE DI STIMA

S. Maria C.V. li 06/02/2020

L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 10/05/2019 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura RG n. 49/15 incardinata dalla società F. Di Palo S.r.l. contro ...OMISSIS..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 14/11/2019, successivamente prorogato.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato il dott. Marco Coppin.

Successivamente, dopo aver constatato che l'immobile oggetto di pignoramento aveva una consistenza diversa da quanto rappresentato nella planimetria catastale, come riportato in risposta al quesito n. 3, e, dunque, si rendeva necessario eseguire ulteriori sopralluoghi e l'inserimento delle planimetrie catastali mancanti nel sistema informatizzato dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente richiedeva una proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale. Pertanto, il G.E. differiva l'udienza di comparizione parti al giorno 27/02/2020.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 19/01/2015 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 16/02/2015, Registro Generale 4628 e Registro particolare n. 3583 (All. 4 – nota 1). Il pignoramento risulta trascritto a favore di F. DI PALO S.R.L. con sede in Napoli, C.F. 04999091210, contro ...OMISSIS..., nato a ...omissis... (...omissis...) il ...omissis..., C.F. ...OMISSIS. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

- **piena ed intera proprietà** di appartamento sito in San Cipriano d'Aversa (CE) alla Via Redi n. 4, p. T-1, censito nel catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 3, particella 470, subalterno 9 (Oggi p.lla 5267 sub 1), cat. A/2, classe 2, consistenza vani 8,5.

Previo accordi con il Custode nominato, si è fissato per il giorno 10 giugno 2019 alle ore 10:20 il primo accesso agli immobili pignorati. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario. In tale circostanza, alla presenza della sig.ra

...omissis..., coniuge del debitore, veniva eseguito un rilievo piano altimetrico e un rilievo fotografico dell'appartamento ubicato al primo piano del fabbricato di cui è parte, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente con il custode giudiziario.

Successivamente, eseguendo il confronto tra quanto rilevato nel sopralluogo del 10/06/2019 e la descrizione e consistenza catastale dell'immobile, ci si accorge che l'immobile oggetto di pignoramento risulta di più ampie dimensione rispetto alla porzione rilevata; in realtà, come già relazionato al GE con Istanza n. 1 del 14/10/2019 (Allegato 1), corrisponde all'intero fabbricato ubicato alla Via Redi n. 4, comprendendo anche la porzione al piano terra, la cui planimetria non era stata inserita nel sistema informatico del catasto. Pertanto, lo scrivente provvedeva ad eseguire un secondo sopralluogo in data 06/11/2019 alle ore 10:15 al fine di eseguire il rilievo piano altimetrico e fotografico della porzione di immobile ubicata al piano terra. Le operazioni peritali si concludevano definitivamente alle ore 11:00.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo.

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento; in particolare l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita stipulato in data 04/06/1981.

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** di un fabbricato unifamiliare per civili abitazioni edificato su due livelli fuori terra, piano terra e primo. Al piano terra sono presenti due vani di abitazione e accessori, oltre ad androne di portone, due locali deposito, porticato e corte esclusiva di circa mq. 430; al primo piano da appartamento per civile abitazione di cinque

vani ed accessori, il tutto ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Francesco Redi n. 4, censito nel catasto urbano del predetto Comune al **foglio 3, p.lla 5267 sub. 1** (ex p.lla 470 sub 9), piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, R.C. €438,99.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in un unico lotto per la vendita, in quanto, pur essendo di fatto divisibili in due unità autonome, la divisione richiederebbe preventivo frazionamento catastale. Inoltre, l'assenza di titoli abilitativi edilizi, come indicato in risposta al quesito n. 6, e l'incertezza relativa alle possibilità di sanatoria, riducono l'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.

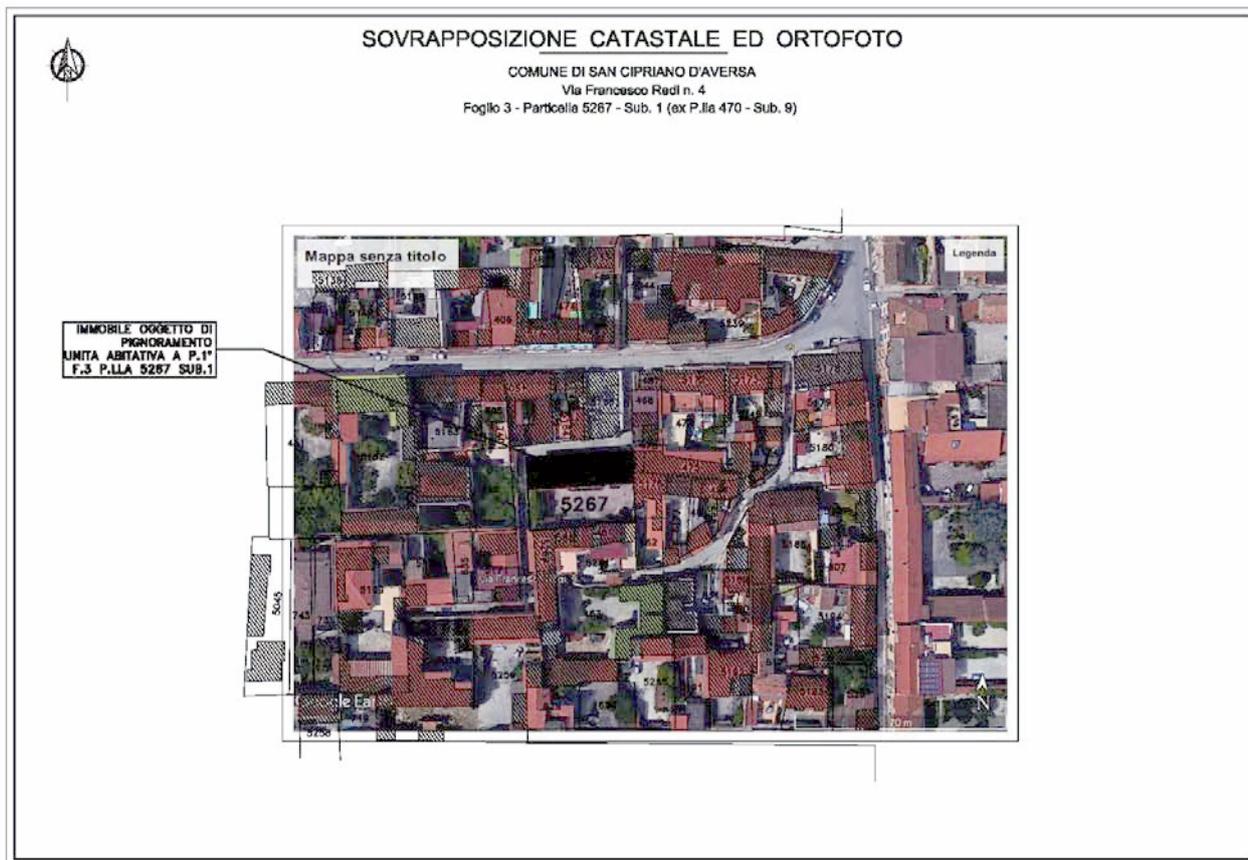
I beni in argomento, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono **nella piena ed intera proprietà** di un intero fabbricato di tipo unifamiliare per civili abitazioni edificato su due livelli fuori terra, piano terra e primo, composto da due vani di abitazione ed accessori, androne di portone, due locali deposito, porticato e corte esclusiva al piano terra e da un appartamento per civile abitazione di cinque vani ed accessori al primo piano con accesso da rampa di scale coperta, ubicato nel comune di San Cipriano d'Aversa alla Via F.Redì n. 4. Il tutto identificato al NCEU di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 5267 sub. 1 (ex p.lla 470 sub 9).

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto all'epoca del pignoramento. Tuttavia, gli attuali identificati catastali derivano da una variazione d'ufficio del 13/03/2018, dunque avvenuta in data successiva al pignoramento, dove all'immobile sono stati attribuiti gli attuali identificativi catastali foglio 3, p.lla 5267 sub. 1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dal debitore, in forza dell'atto di compravendita del 04/06/1981 per notaio Francesco Musto di Aversa, mediante il quale il sig. ...omissis..., coniugato all'epoca in regime di comunione di beni, acquistava la piena proprietà degli immobili identificati all'epoca nel catasto fabbricati del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, particella 470 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e particella 482 sub. 1, dalle quali è derivata la particella 470 sub. 9 oggetto di pignoramento, che a sua volta ha originato l'attuale particella 5267 sub. 1.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione degli immobili pignorati.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE.



LOTTO UNICO: Fabbricato per civili abitazioni sito in San Cipriano d’Aversa (CE), alla Via Francesco Redi n. 4, edificato su due livelli fuori terra, piano terra e primo. Il piano terra è composto da due vani d’abitazione e accessori, androne di portone, due locali deposito, porticato e corte esclusiva di mq. 430 circa, il primo piano è costituito da un appartamento di cinque vani ed accessori, con accesso da scala coperta; il fabbricato confina nell’insieme con Via Redi a Nord e ad Ovest, con particelle 5269, 586 e 461 a Sud, con particelle 478 e 5176 a Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d’Aversa al foglio 3, p.lia 5267 sub. 1**, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5.

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

I beni costituenti il neformato lotto di vendita consistono in un piccolo fabbricato di tipo unifamiliare per civili abitazioni edificato su due livelli fuori terra, ubicato nel Comune di San Cipriano d’Aversa (CE) alla Via Francesco Redi n. 4.

IL FABBRICATO PIGNORATO VISTO DA VIA F. REDI



Il fabbricato oggetto di pignoramento è composto come di seguito descritto.

Piano terra. Vi sono:

- unità immobiliare composta da soggiorno/pranzo di mq. 52,32, cucinotto di mq. 7,88, disimpegno di mq. 5,45, w.c. di mq. 5,70, dispensa di mq. 7,78, vano pluriuso di mq. 12,78;
- vano scala comune all'unità immobiliare posta al primo piano di mq. 23,09;
- androne di portone di mq. 41,82;
- porticato di mq. 74,80;
- due vani deposito di mq. 3,23 e mq. 16,74;
- corte esclusiva di mq. 430,32.

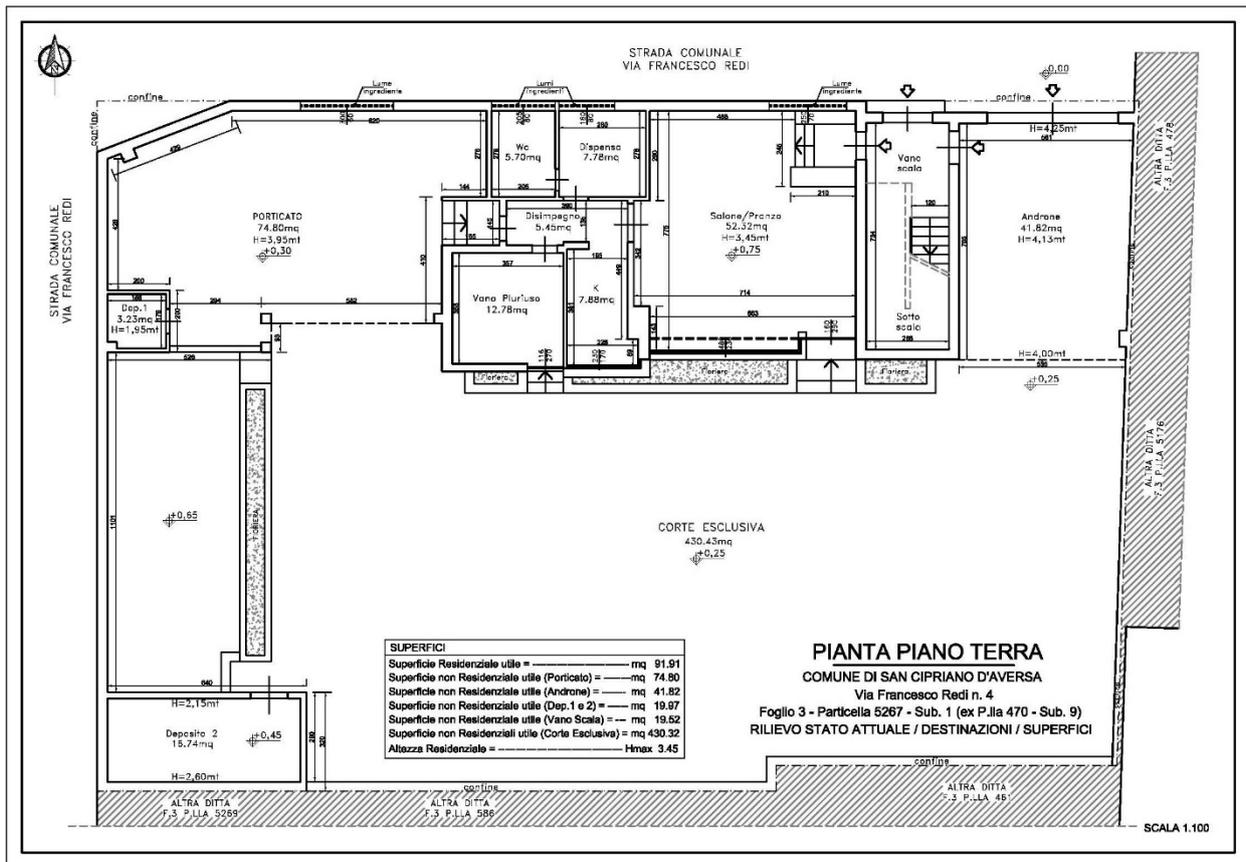
L'unità immobiliare ad uso abitativo ha accesso dal vano scale interno al fabbricato, dalla corte scoperta e dal porticato adiacente; la porta di ingresso principale ubicata sul vano scale permette di accedere all'ampio vano soggiorno/pranzo, su cui si apre la porta dell'attiguo disimpegno dal quale si accede ai restanti vani. Si precisa che il vano indicato in planimetria come "pluriuso" può essere utilizzato come camera da letto, per cui l'unità immobiliare costituisce di fatto un appartamento per abitazione.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 3,45. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 91,91.

L'accesso al fabbricato avviene dal portone di ingresso ubicato su Via Redi e contraddistinto con il numero civico 4, nonché da un portoncino in alluminio adiacente che immette nella cassa scala comune. Il portone immette in un androne dal quale si accede sia al vano scale interno che alla corte esclusiva scoperta, interamente pavimentata ad eccezione di alcune aiuole sistemate a verde. Tale

corte è delimitata da muro di confine sul lato Est, da fabbricati edificati in aderenza a Sud, e sul suo lato destro (lato Ovest) sono ubicati i due vani deposito sopra elencati: il più grande di essi, avente altezza interna media di m. 2,40, è posto nell'angolo Sud-Ovest, il più piccolo, avente altezza interna di m. 1,95, si trova all'estremità Ovest del porticato. Il detto porticato è posto sul lato Nord, in posizione fronte strada, ed è adiacente all'unità immobiliare descritta, posta anch'essa sul medesimo lato in posizione fronte strada.

PLANIMETRIA PIANO TERRA FABBRICATO



IL FABBRICATO VISTO DALLA CORTE INTERNA ESCLUSIVA



Piano primo. E' interamente occupato da una unità immobiliare composta da:

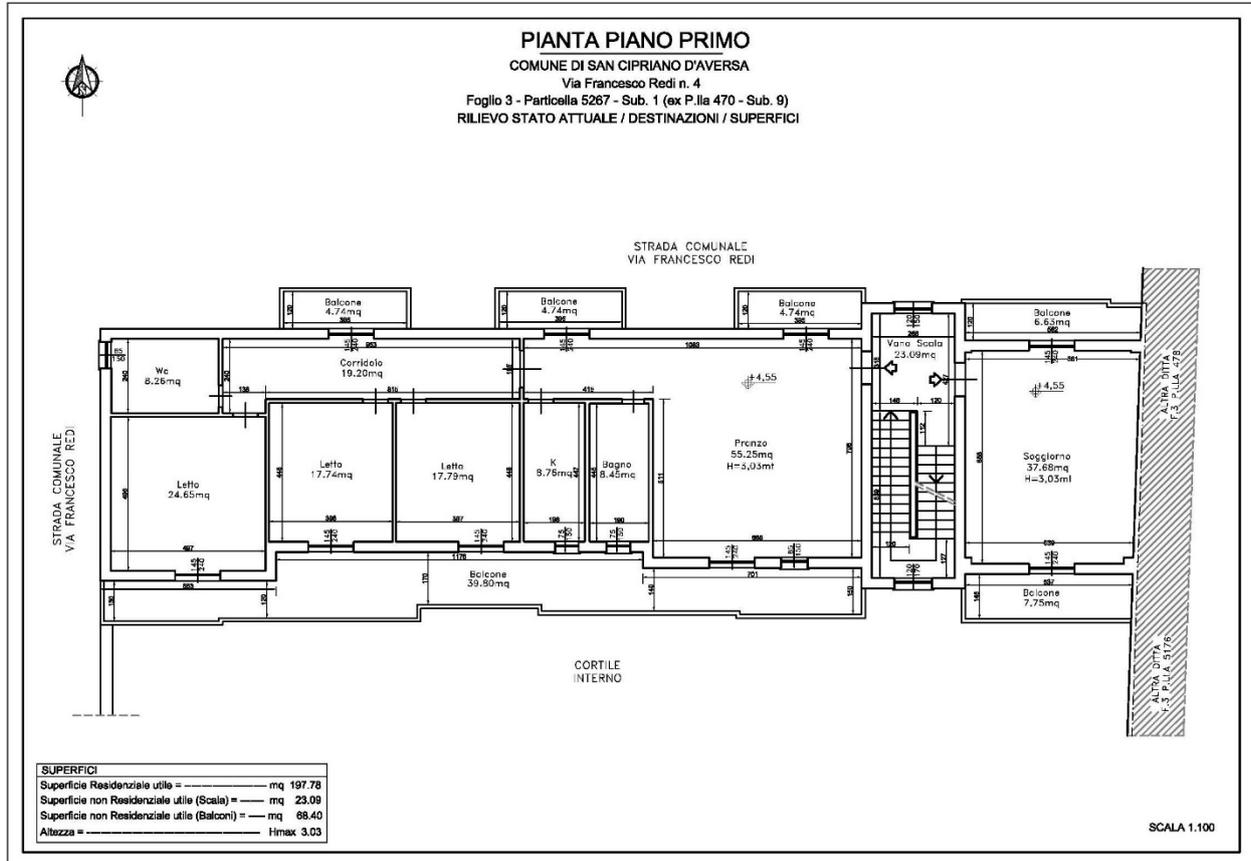
- soggiorno di mq. 37,68;
- sala da pranzo di mq. 55,25;
- corridoio di mq. 19,20;
- cucina di mq. 8,76;
- due bagni di mq. 8,26 e mq. 8,45;
- tre camere da letto di mq. 17,74, mq. 17,79 e mq. 24,65.

Vi sono, inoltre, due balconi sul lato Sud, prospicienti la corte interna del fabbricato, di mq. 39,80 e mq. 7,75, e quattro balconi sul lato Nord, prospicienti Via Redi, di cui uno di mq. 6,63 e tre di mq. 4,74.

L'unità immobiliare è accessibile dalla cassa scale avente origine al piano terra. Sul pianerottolo del primo piano vi sono due porte di ingresso: quella posta a destra consente l'accesso al vano soggiorno, quella posta a sinistra consente l'accesso alla sala da pranzo, da cui a sua volta si accede ad un lungo corridoio su cui si aprono le porte dei restanti vani dell'appartamento. Il predetto corridoio è diviso in due parti da un tramezzo munito di porta, così da suddividere la zona notte, composta da tre camere da letto e bagno, dall'attigua zona giorno, composta dal citato vano adibito a sala da pranzo, cucina e bagno di servizio.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 3,03. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 197,78, oltre a mq 68,40 di balconi e mq. 23,09 del vano scala.

PLANIMETRIA PRIMO PIANO FABBRICATO



IL PORTICATO POSTO AL PIANO TERRA CON UN LOCALE DEPOSITO



Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale del fabbricato in oggetto si ottiene da:

- 100 % delle superfici coperte calpestabili degli appartamenti e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
 Totale sup. residenziale piano terra..... mq 91,91
 Totale sup. residenziale piano primo..... mq 197,78

- 100 % delle superfici pareti esterne e interne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
 Totale piano terra..... mq 9,19
 Totale piano primo..... mq 19,78

- 25% delle superfici a balcone e terrazzo:
 Balconi lato Nord [(4,74 + 4,74 + 4,74 + 6,63) x 0,25] mq 5,21
 Balconi lato Sud[(39,80 + 7,75) x 0,25]..... mq 11,89

- 35% delle superfici di patii e porticati (74,80 x 0,35)..... mq 26,18

- 50% Sup. depositi(19,97 x 0,50)..... mq 9,99

- 50% Sup. Androne e cassa scale (61,34 x 0,50) mq 30,67

- 10% Sup. cortili e giardini(430,32 x 0,10)..... mq 43,03

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 445,63.**

VISTA D'INSIEME DELLA CORTE ESCLUSIVA



Esposizione. Il fabbricato ha affacci prevalente su due lati, ovvero a Nord e a Sud, con prospicienza rispettivamente su Via Redi e sulla corte pertinenziale. Tutti i vani delle unità immobiliari, ad eccezione di disimpegno e corridoio, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. Il lato Est è edificato in aderenza, mentre il lato Ovest è prospiciente il prolungamento di Via Redi, anche se su di esso vi è una unica bucatura, corrispondente alla finestra del bagno posto al primo piano. L'esposizione è definibile buona, in considerazione della prospicienza su strada e area pertinenziale, a distanza adeguata dagli edifici adiacenti.

SOGGIORNO DELL' APPARTAMENTO AL PIANO TERRA



VANO PLURIUSO AL PIANO TERRA



Dotazioni condominiali e aree comuni: Il fabbricato oggetto di pignoramento costituisce una tipologia immobiliare di tipo unifamiliare, sebbene suddivisibile in due unità immobiliari per civili abitazioni, di cui uno al piano terra e una al primo piano. Pertanto, non vi è costituzione in condominio e le parti comuni alle due unità immobiliari sono rappresentate dalla corte interna, dal porticato, dall'androne di portone e dalla cassa scale.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato nella struttura originaria nella prima metà del XX secolo, come risulta evidente dalla lettura dei titoli di provenienza, e successivamente è stato demolito e ricostruito integralmente, presumibilmente negli anni 1982-85, nella consistenza attuale con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento prefabbricati.

Le due unità immobiliari ad uso abitativo hanno pavimentazione in piastrelle di varie tipologie, in parte in gres ed in parte in ceramica di colore grigio chiaro in tutti i vani, le pareti sono intonacate e tinteggiate. I vani cucina hanno le pareti retrostanti la zona cottura rivestite con piastrelle in ceramica monocottura, i bagni hanno pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica effetto lucido.

SOGGIORNO DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO



Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con finitura noce di discreta fattura; gli infissi esterni sono in legno con vetro da 3 mm, protetti esternamente da persiane avvolgibili in PVC al primo piano, e in alluminio con doppio vetro al piano terra, protetti sul lato strada da inferriate di tipo fisso. Le porte di ingresso sono in legno, prive di blindatura ma dotate di serratura di sicurezza.

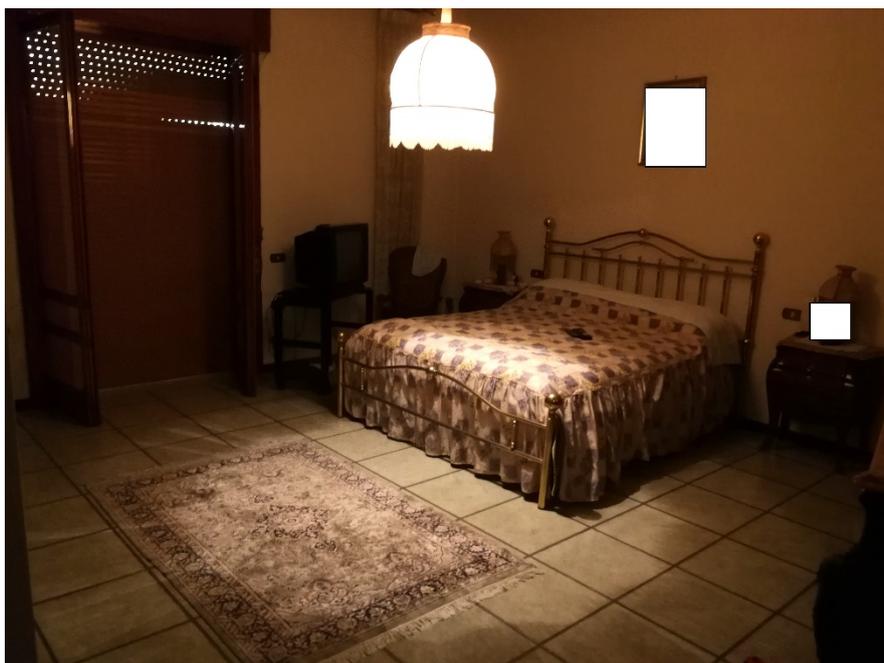
Le condizioni di manutenzione delle unità immobiliari si possono definire buone, anche in considerazione della vetustà delle stesse.

I locali deposito ubicati nella corte pertinenziale del fabbricato sono due vani in muratura intonacati e tinteggiati. Il vano più piccolo, posto in corrispondenza dell'estremità del porticato e ad esso sottostante, è privo di porta di ingresso e di altre finiture, il vano più grande, posto nell'angolo Sud-Ovest della corte, ha porta di ingresso in ferro a doppio battente e copertura ad una falda inclinata con manto di tegole.

UN BAGNO DELL' APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO



UNA CAMERA DA LETTO DELL' APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO



Il porticato si presenta anch'esso intonacato e tinteggiato al pari del fabbricato ed è utilizzato per il ricovero di autovetture.

La corte scoperta pertinenziale, al pari dell'androne di portone, è pavimentata con piastrelle da esterni in cemento e presenta aiuole e fioriere con piantumazione di piante ornamentali e agrumi.

Il fabbricato si presenta esternamente intonacato e tinteggiato, con solaio di copertura a due falde.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'intero fabbricato e le pertinenze si trovano in condizioni manutentive globali che possono definirsi buone.

Impianti. Le due unità immobiliari che compongono il fabbricato sono dotate di impianti interni per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto termico ed impianto di scarico acque reflue.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sotto traccia, e da quanto si è potuto appurare risulta conforme alle norme vigenti in materia.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla fossa biologica tipo Imhoff ubicata al di sotto della corte pertinenziale.

L'impianto termico è costituito da elementi radianti in ghisa con attacco a parete alimentati da caldaie murali a gas con installazione esterna. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler ad alimentazione elettrica.

ALTRA CAMERA DA LETTO DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO



Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Gli immobili pignorati sono ubicati in zona centrale del Comune di San Cipriano d'Aversa, essendo Via Redi una traversa di Via Michelangelo Diana, una delle principali arterie cittadine. La zona è caratterizzata da una edificazione costituita principalmente da fabbricati per civili abitazioni, ed è dotata dei principali servizi.

Il comune di San Cipriano d'Aversa dista circa 8 km da Aversa e circa 40 km da Napoli ed è servito dalla S.S. 7 bis per i collegamenti con Napoli e il suo hinterland.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi identificativi sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza del 1981 non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 2015, in quanto vi stata una variazione catastale per soppressione e fusione, intervenuta nel periodo di tempo intercorso tra l'acquisto dei beni ed il loro pignoramento.

Inoltre, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non coincidono con quelli attualmente riportati in catasto, in quanto è intervenuta una variazione degli identificativi d'ufficio, da parte dell'Agenzia del Territorio, in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Il tutto come risulta dalla storia catastale degli immobili pignorati riportata di seguito.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati:

Immobile in C.F. fg. 3,p.lla5267 sub. 1:

- i dati attuali derivano da variazione per bonifica identificativo catastale del 13/03/2018 n. 6077.1/2018, in atti dal 13/03/2018, dell'immobile già censito al foglio 3, p.lla 470 sub. 9, cat. A/2, classe 2, vani 8,5;
- i dati pregressi derivano da variazione del classamento del 03/02/1988 n. 244/B.1/1988, in atti dal 05/05/2005, nonché da variazione per frazionamento, fusione, demolizione totale del 03/02/1988 n. 244/B.1/1988, in atti dal 17/12/1999;
- i dati derivano dalla soppressione dei precedenti immobili già censiti al foglio 3, p.lla 470, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e al foglio 3, p.lla 482 sub. 1, la cui storia catastale è di seguito riportata:

- p.lla 470 sub. 1: piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 1, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 2: piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 2, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 3 (graffata p.lla 482 sub. 1): piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 2, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 4: piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 1, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 5: piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 1, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 6: piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 1, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 7: piano T, cat. A/5, cl. 3, vani 1, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- p.lla 470 sub. 8: piano T-1, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le volture susseguitesi in seguito a passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta al debitore ...omissis... per i diritti di 1000/1000 di proprietà, dal 04/06/1981 ad oggi;
- in data antecedente al 04/06/1981 erano in ditta ...omissis..., per i diritti di 29/144 di proprietà, ...omissis..., per i diritti di 9/144 di proprietà, ...omissis..., per i diritti di 29/144 di proprietà, ...omissis..., per i diritti di 29/144 di proprietà, ...omissis... vedova ...omissis..., per i diritti di 1/12 di usufrutto, ...omissis..., per i diritti di 24/144 di proprietà, ...omissis..., per i diritti di 24/144 di proprietà.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati è così identificata:

- foglio 3, part.lla 5267, ente urbano di are 08.12, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Si precisa che la planimetria del piano terra del fabbricato, ancorché presentata unitamente a quella del primo piano in data 03/02/1988, non risultava reperibile in catasto alla data della richiesta

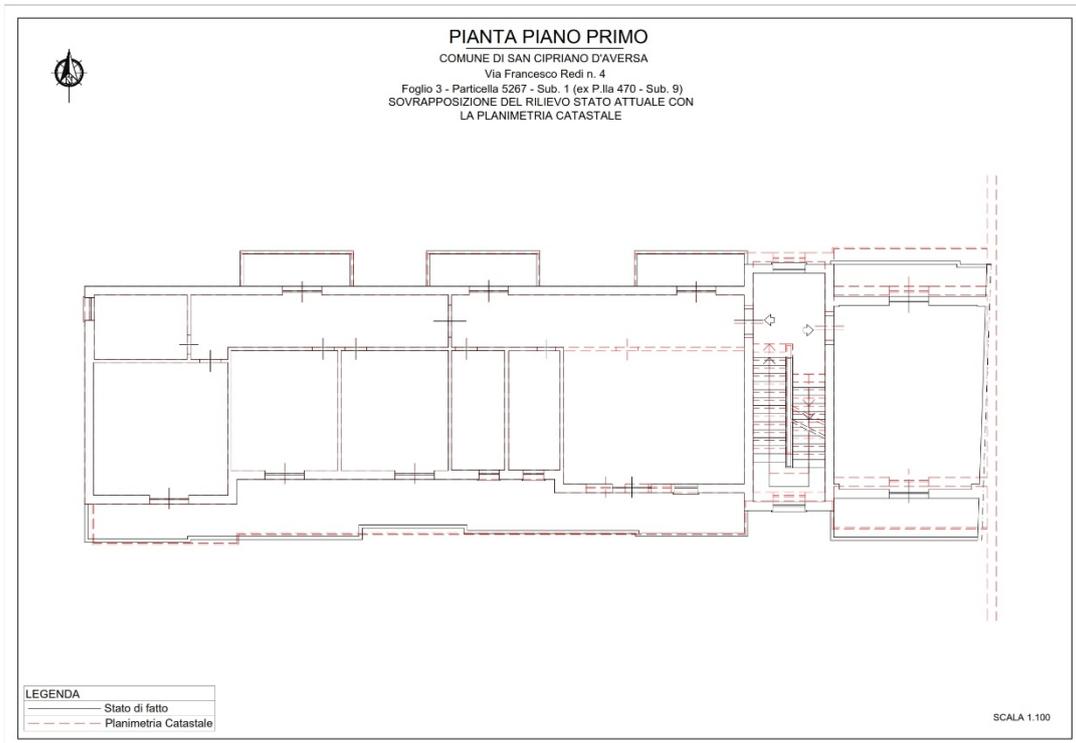
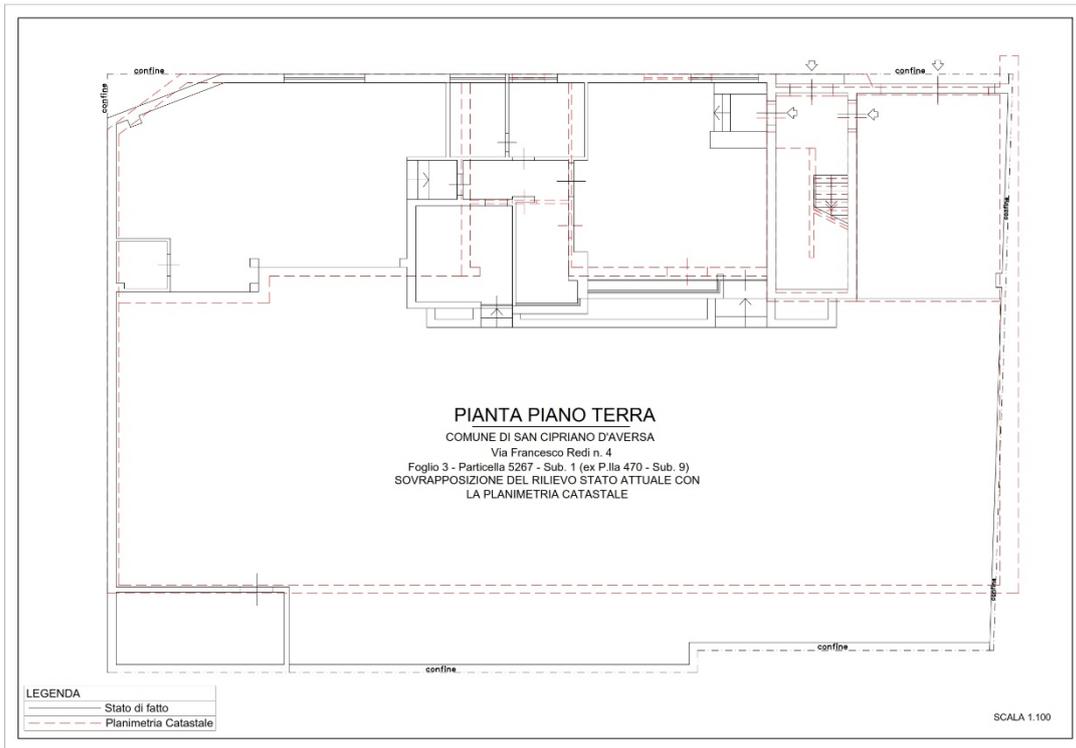
effettuata dallo scrivente. Pertanto, si provvedeva a richiedere l'inserimento della stessa nel sistema meccanografico, previa rasterizzazione, con foglio di osservazione del 20/09/2019, prot. n. CE0102876 (Allegato 1 – Istanza di rasterizzazione Planimetria).

Dal confronto delle planimetrie reali dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alla planimetrie catastali, si riscontrano le difformità descritte e rappresentate graficamente nell'allegato N. 2, oltre che nelle figure seguenti in scala ridotta:

- piano terra: l'attuale vano salone-pranzo è indicato come "deposito lavatoio" nella planimetria catastale, mentre i restanti vani ad uso abitativo non sono rappresentati nella attuale consistenza derivante da un ampliamento del vano indicato come "w.c." nella planimetria catastale, realizzato su parte della superficie del porticato e su parte della superficie della corte; inoltre, i due vani ad uso deposito non sono rappresentati in planimetria catastale e l'area pertinenziale appare di superficie inferiore;
- piano primo: vi è una leggera difformità nella sagoma del fabbricato sul lato Est della cassa scala, per effetto della traslazione dei muri perimetrali in direzione Nord-Sud di circa cm. 40 a parità di superficie e volume; inoltre, vi è una parziale diversa distribuzione di spazi interni dovuta all'eliminazione del tramezzo rappresentato in planimetria catastale che separava l'ingresso dall'attiguo vano sala da pranzo; si osserva, infine, una diversa disposizione delle bucatore nella parete perimetrale lato cortile in corrispondenza del medesimo vano adibito a sala da pranzo.

In definitiva le difformità riscontrate risultano catastalmente sanabili laddove risultino sanabili urbanisticamente, come meglio descritto in risposta al quesito n. 6 e quindi si rende necessario la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata. Tale incombenza, comporta costi stimati in **€500,00** compreso le spese tecniche.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un fabbricato per civili abitazione ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Francesco Redi n. 4, edificato su due livelli fuori terra, piano terra e primo. Il piano terra è composto da due vani d'abitazione e accessori, androne di portone, due locali deposito, porticato e corte esclusiva di mq. 430 circa, il primo piano è costituito da un appartamento di cinque vani ed accessori, con accesso da scala coperta; **confina** nell'insieme con Via Redi a Nord e ad Ovest, con particelle 5269, 586 e 461 a Sud, con particelle 478 e 5176 a Est; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 5267 sub. 1**, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine ad ampliamenti del piano terra e ad una parziale diversa distribuzione di spazi interni al primo piano. Non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi, ma per la ricostruzione del fabbricato è stata presentata richiesta di contributi ai sensi della Legge 219/81, non reperita nell'archivio comunale, in merito alla quale non è possibile esprimere giudizio di conformità con l'attuale stato dei luoghi.
PREZZO BASE: €270.000,00 (Euro Duecentosettantamila/00)

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

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV – sezione pubblicità immobiliare (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo al debitore esecutato:

1. Atto di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà del debitore ...Omissis... con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Musto di Aversa del 04/06/1981, Rep. N. 52425, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 25/06/1981 ai nn. 13822/12190, con il quale i sigg.ri ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., vendevano, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, a ...Omissis..., nato a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., la piena proprietà del fabbricato in gran parte crollato per effetto dell'evento sismico del 23/11/1980, fatiscente ed in pessime condizioni di manutenzione, ubicato in San

Cipriano d'Aversa alla Via Diana n. 42, all'epoca censito in N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 470 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e al foglio 3, p.lla 482 sub. 1 (Allegato 4 – nota 2).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio:

dal 04/06/1981 ad oggi i beni sono in ditta ...Omissis..., proprietà per 1000/1000.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio.

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

Lo scrivente ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa due istanze, una in data 19/06/2019, prot. n. 6301, con cui richiedeva copia dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione e/o ristrutturazione del fabbricato oggetto di stima, la seconda in data 17/09/2019, prot. n. 9025, con cui richiedeva il rilascio della documentazione inerente la richiesta di contributo per i danni subiti dal terremoto presentata dal debitore.

L'ufficio tecnico comunale produceva, in esito alle istanze presentate, due certificati, come di seguito elencato.

1. Certificato del 24/07/2019 con il quale il Responsabile Area Tecnica del U.T.C. dichiarava che agli atti non risultano presentate e/o rilasciate Licenze edilizie, Concessioni edilizie, Autorizzazioni edilizie, Permessi di costruire e/o in sanatoria, D.I.A., S.C.I.A. Concessioni in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03, certificato di Agibilità o S.C.I.A. di Agibilità, né risultano emessi provvedimenti repressivi edilizi con riferimento al fabbricato e ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo;
2. Certificato del 25/09/2019 con il quale il Responsabile Area Tecnica del U.T.C. dichiarava che nell'archivio dell'ufficio è stata rinvenuta nello scadenziario delle richieste dei contributi per i danni subiti dal sisma del 1980 e successivi, una scheda intestata al debitore ...Omissis..., contraddistinta con il numero di pratica 399 (Ordinanza 823) relativa ad immobile ubicato in Via Redi n. 4, sebbene il faldone contenente la citata pratica cartacea non sia stato reperito.

Inoltre, il certificato elencato al n. 1 contiene anche informazioni di carattere urbanistico, come riassunto di seguito.

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nelle tavole di zonizzazione degli strumenti urbanistici comunali nelle seguenti zone:

- Ai sensi del P.R.G. vigente in “Zona omogenea A – Conservazione”, disciplinato dall’art. 19 delle NTA;
- Ai senso del PUC adottato in “Zona omogenea A – Centro Storico”, disciplinato dall’art. 10 e dal Titolo III delle Norme speciali per la zona A (art.. 35 – 50) del piano.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata dall’UTC, non risulta possibile allo stato eseguire alcuna verifica circa la regolarità urbanistica degli immobili in argomento, non essendovi elaborati grafici disponibili per eseguire il confronto con l’attuale stato dei luoghi.

Tuttavia, lo scrivente ritiene opportuno esprimere al riguardo le seguenti considerazioni.

Innanzitutto si osserva che per il fabbricato in argomento non risultano richiesti né rilasciati titoli abilitativi edilizi, neanche in sanatoria. Dunque, il fabbricato risulterebbe totalmente abusivo e non sarebbe peraltro in alcun modo sanabile, ai sensi e per gli effetti dell’art. 19 del vigente PRG comunale, ove si legge che “i volumi edificati illegittimamente non sono sanabili e devono essere demoliti”.

D’altra parte, il certificato rilasciato dall’UTC evidenzia la circostanza che per il detto fabbricato è stata presentata dall’attuale proprietario richiesta di contributi ai sensi della Legge 14 maggio 1981, n. 219. Di conseguenza, tenuto conto del dettato dell’art. 56 della predetta Legge, in virtù del quale “per tutti gli interventi di riparazione e di ristrutturazione edilizia degli edifici e delle abitazioni comunque colpiti dall’evento sismico (del 23/11/1980), la concessione prevista dall’articolo 9, lettere a) e b), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i relativi lavori”, lo scrivente ritiene legittima l’edificazione del fabbricato attualmente esistente per i seguenti motivi:

- la richiesta di contributi approvata avrebbe costituito valido titolo per il rilascio della autorizzazione alla esecuzione dei lavori, anche se il mancato rinvenimento della relativa pratica non consente di esprimere un parere definitivo circa il rilascio effettivo della relativa autorizzazione;
- l’edificazione del fabbricato è certamente avvenuta per demolizione e ricostruzione di un manufatto esistente: infatti, dalla lettura dell’atto di provenienza si evince che il fabbricato aveva subito importanti danni dagli eventi sismici del 1980, in conseguenza dei quali l’attuale proprietario, a seguito dell’acquisto, ha proceduto alla demolizione e ricostruzione dello stesso in tempi imprecisati, ma comunque nell’arco

temporale compreso tra il 04/06/1981 (data dell'acquisto) e il 03/02/1988 (data di presentazione delle planimetrie catastali aggiornate).

Pertanto, allo stato attuale, nell'ipotesi che la ricostruzione del fabbricato sia avvenuta legittimamente, lo scrivente può eseguire una prima verifica della legittimità dell'intervento eseguendo un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali che rappresentato gli unici elaborati grafici disponibili allo scopo.

Si precisa, al riguardo, che lo scrivente ha provveduto ad effettuare il confronto non solo con le attuali planimetrie catastali, depositate in data 03/02/1988, ma anche con riferimento alle precedenti planimetrie, relative ai subalterni soppressi nella medesima data e risalenti al 16/12/1982.

Ne risulta quanto di seguito descritto.

In primo luogo, sulla scorta delle pregresse planimetrie del 16/12/1982, lo scrivente ha rilevato che il fabbricato era composto nell'insieme da nove vani al piano terra, allineati secondo l'asse stradale esistente con forma di "L" in pianta, per un volume totale lordo di mc. 1.064,43, e da quattro vani e terrazzo scoperto al primo piano, edificati parzialmente sulla medesima verticale, per un volume totale lordo di mc. 451,87. Dunque, il volume teorico complessivo del fabbricato demolito era pari a mc. 1.516,30.

Esaminando la consistenza del fabbricato esistente, come rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati, risulta un volume lordo di mc. 1.101,45 al piano terra e mc. 956,00 al primo piano, per un volume complessivo di mc. 2.057,45.

Pertanto, anche ammettendo che la ricostruzione del fabbricato sia stata legittimata come sopra ipotizzato in virtù della legge 219/81, si ritiene che essa sarebbe dovuta avvenire con un incremento massimo del 20% per adeguamento igienico funzionale, pertanto per un volume totale massimo pari a: $1516,30 + 20\% = 1.819,56$ mc, per cui il primo requisito non sarebbe rispettato, in quanto il volume ricostruito è eccedente nella misura di mc. 237,89.

Passando successivamente alla verifica delle difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali, risalenti al 03/02/1988, si riscontra in definitiva un incremento di superficie residenziale e non residenziale al piano terra: la prima riguardante la porzione Ovest dell'unità abitativa esistente, per la quale si registra un ampliamento al di sotto dell'esistente porticato, la seconda relativa alla edificazione dei due vani deposito, che non sono rappresentati nella planimetria catastale.

In conclusione, lo scrivente non può esprimere in via definitiva un parere circa la regolarità urbanistica del fabbricato in oggetto, non avendo a disposizione elaborati grafici allegati alla istanza presentata ai sensi della Legge 219/81, né avendo la prova dell'effettivo rilascio di

autorizzazione all'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione. Cionondimeno, in questa sede, è comunque lecito ritenere che l'esistenza della pratica citata costituisca il presupposto per la legittimità del fabbricato, anche se permangono dubbi in ordine al rispetto dei requisiti previsti per la ricostruzione, quantomeno con riferimento ad un sostanziale incremento volumetrico e alle difformità riscontrabili rispetto alle planimetrie catastali.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, lo scrivente ritiene necessario apportare una detrazione percentuale dell'ordine del 10% al valore di stima dell'immobile, in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario per tenere conto degli oneri necessari alla regolarizzazione ovvero ad una parziale demolizione.

Tutto quanto sopra considerato, si ritiene che l'immobile in argomento sia di fatto commerciabile, pur non essendo attualmente possibile verificare la conformità al titolo abilitativo presuntivamente rilasciato per la sua edificazione.

Nell'Allegato n. 6 vengono riportate le certificazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, oltre alle planimetrie catastali che rappresentano l'immobile prima della sua demolizione e ricostruzione.

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

Il fabbricato pignorato risultava occupato, alla data dei sopralluoghi effettuati, dal debitore, sig. ...Omissis..., unitamente al suo nucleo familiare.

h) 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:

- atto di pignoramento notificato in data 19/01/2015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 16/02/2015, Registro Generale 4628 e Registro Particolare n. 3583 a favore di F. Di Palo S.r.l., con sede in Napoli, C.F. 040999091210, contro ...Omissis..., nato a ...Omissis... il ...Omissis..., per i diritti di 1/1 di proprietà degli immobili oggetto della presente relazione (All. 4 – nota 1).

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 09/08/2005 ai nn. 44292/16858, nascente da atto amministrativo del 03/08/2005, rep. N. 150359/28, per la somma di Euro 39.528,26, di cui Euro 19.764,13 per quota capitale, a favore di GEST LINE S.p.A., con sede in Napoli, contro ...Omissis..., nato a ...Omissis... il 06/07/1947, gravante sugli immobili ubicati in S. Cipriano d'Aversa alla Via Diana e censiti in N.C.E.U. al fg. 3, p.lla 470 subb. 2, 3 e 8. Si osserva che dalla fusione dei predetti subalterni con altri non oggetto di iscrizione di ipoteca deriva l'attuale consistenza dei beni pignorati (All. 4 – nota 3).

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.), come risulta dal certificato rilasciato allo scrivente, del 24/07/2019, riportato nell'allegato n. 6.

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

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di San Cipriano D'Aversa, è risultato che nel detto comune non esistevano terre demaniali (ex feudali o ecclesiastiche) gravate da uso civico.

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

Non applicabile in quanto l'immobile pignorato non fa parte di condominio, per cui non vi sono oneri condominiali da sopportare.

l) 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 diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in

San Cipriano d'Aversa, riferite principalmente ad immobili singoli con corte esclusiva per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto 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

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono in zona centrale e semicentrale del Comune di San Cipriano d'Aversa.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di San Cipriano d'Aversa (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

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.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per fabbricati indipendenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni 1980-90, è pari a €mq 600,00-950,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 1° semestre 2019 per il comune di San Cipriano d'Aversa si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona B3 – Centrale/ Centro storico(nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato.

Quotazioni Immobiliari OMI:

- €mq 650,00 – 950,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, Immobile dotato di area di corte esclusiva, ubicato in centro storico, in buone condizioni di manutenzione; immobile suddiviso in due unità immobiliari di cui una di ampia metratura;

Considerati i difetti dell'immobile, da ricondursi essenzialmente alle incertezze relative alla regolarità urbanistica, come precisato in risposta al quesito n. 6

La superficie commerciale totale dell'immobile, già determinata in risposta al quesito n. 2 è pari a **mq. 445,63**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima è:

€mq 750,00

$$V_n = \text{mq } 445,63 \times 750,00 \text{ €mq} = \text{€}334.222,50$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie la regolarizzazione urbanistica e catastale, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- | | | |
|---|---|-----------|
| - Regolarizzazione catastale | € | 500,00 |
| - Regolarizzazione urbanistica (decurtazione forfettaria del 10%) | € | 33.000,00 |

Pertanto il valore finale dell'immobile è

$$\text{€}334.222,50 - \text{€}33.500,00 = \text{€}300.722,50$$

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva $\text{€}300.722,50 - (300.722,50 \times 0,10) = \text{€}270.650,25 \approx \text{€} 270.000,00$

Valore dell'immobile:

€270.000,00 (Euro Duecentosettantamila/00)

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

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà del debitore ...Omissis... per la quota complessiva di 1/1 in regime di comunione di beni.

Infatti, come accertato dallo scrivente, il debitore ha acquistato l'immobile in data successiva al matrimonio, quando era in regime di comunione di beni con il coniuge, e comunque in data antecedente alla trascrizione della scelta del regime di separazione di beni.

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

Dal certificato di Stato Civile dell'esecutato acquisito presso l'Anagrafe Comunale di San Cipriano d'Aversa (Allegato 1) il sig. ...Omissis... risulta **coniugato** dal 20/05/1978 con ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis... Vi sono le seguenti annotazioni marginali: *“Con atto in data 06/05/1988 a rogito del notaio Giovanni Battista Musto del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi ...Omissis... nato il ...Omissis... a ...Omissis... e ...Omissis..., nata il ...Omissis... a ...Omissis... hanno scelto il regime patrimoniale di separazione di beni ai sensi dell'art. 43 della L. 19/05/1975 n. 151” – Annotato il 05/09/1988.*

Il debitore ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato in data 04/06/1981, ovvero in data successiva alle nozze e antecedente alla trascrizione del regime di separazione di beni.

Dal certificato di residenza dell'esecutato acquisito presso l'Anagrafe Comunale di San Cipriano d'Aversa (Allegato 1) risulta che il sig. ...Omissis... è residente in ...Omissis... alla Via ...Omissis... n. ...Omissis...

S. Maria C.V. lì 06/02/2020

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
