

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. ILARIA MAURIELLO

.....N°..... TEL..... MOB.....
E-MAIL..... PEC:.....

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
SEZIONE 5° – G.E. DR. MANERA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 223/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

..... C/



CESPITE IN POZZUOLI (NA) – Via del Cantiere n°5:

1. Appartamento al P1° SUB 3
2. Locale deposito al PT SUB 2

Napoli, 01 ottobre 2024



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 5
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 6
3° QUESITO – Stato di possesso.... ..	pag. 16
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 16
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 17
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 21
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 22
6. ALLEGATI	pag. 26



17. PREMESSA

Con ordinanza del 29.05.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Guglielmo Manera convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli allan°.....ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°....., per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 29.05.2024, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **28.10.2024**, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale appartamento SUB 3;
 - 4.3) Visura storica e planimetria catastale locale deposito SUB 2;
 - 4.4) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Istanza di Condono ex L.47/85 prot. 25086 del 30.04.1986 con allegati;
 - 5.2) Revoca del Diniego del condono del 12.07.2001;
 - 5.3) Certificazione Comune di Pozzuoli del 01.10.2024;
 - 5.4) Stralcio del PRG e NTA del PRG;
 - 5.5) Certificazione della Soprintendenza di esistenza vincoli;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Messina Vitrano del;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Improta rep..... del;
 - 6.3) Visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
 - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.5) Certificati: stato civile, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. all.2**), qui sinteticamente riportato:

QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.

- verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.;
- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- acquisisca per i terreni pignorati certificati di destinazione urbanistica;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;



QUESITO 3: - C - Stato di possesso

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultino registrati contratti di locazione;
- determini il valore locativo del bene;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di livelli o usi civici;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;
- acquisisca regolamento condominiale;

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore commerciale degli immobili; operi le opportune decurtazioni.
- nel caso di costruzioni abusive determini, il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

4. OPERAZIONI PERITALI**4.1 SOPRALLUOGO DEL 13.06.2024**

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Pozzuoli (NA) alla Via Del Cantiere n°5, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Stefano Vitale, della debitrice sig.ra e dell'arch. Annalaura Caruso, collaboratrice della sottoscritta, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione, in particolare del piano primo e di parte del piano terra.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 20.06.2024

Proseguono le oo.pp. presso il cespite sito in Pozzuoli (NA) alla Via Del Cantiere n°5, dove, alla presenza della debitrice sig.ra e dell'arch. Annalaura Caruso, viene eseguito rilievo metrico, fotografico di parte del piano terra, del lastrico solare e degli esterni.



4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 29.05.2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, le visure storiche e le planimetrie catastali relativi alle u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica Catasto Terreni.

4.4 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 09.09.2024, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia di atto di compravendita notaio Filippo Improta rep. del

4.5 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 24.09.2024 presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

4.6 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dei debitori.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI POZZUOLI: UFFICIO TECNICO

In data 01.10.2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli, viene acquisita Istanza di Condono ex L.47/85 prot. 25086 del 30.04.1986 e certificazione del Comune di Pozzuoli con stralcio del PRG e NTA.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 30.09.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli e Provincia, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di vincoli paesaggistici ed archeologici insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 04.09.2024, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI POZZUOLI - ANAGRAFE

In data 25.09.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Estratto di matrimonio;
- Certificato di residenza storico;
- Certificato di morte.



5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da n°2 immobili ricompresi in una villetta unifamiliare sita in Pozzuoli (NA) alla via Del Cantiere n°5, pignorata in danno della sig.rae del defunto sig. per la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno (quest'ultimo oggi rappresentato dal Curatore dell'eredità giacente avv. Gianluca De Simone). Il cespite risulta composto dalle seguenti u.i.:

- **n°1 appartamento** ubicato al P.1°;
- **n°1 locale deposito** ubicato al PT.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO

- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano del 30.04.2024 (**cf. all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Filippo Improta rep.del trascritto il ai nn. quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Inoltre sono state effettuate visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 (**cf. all.6.3**).

Documentazione
ipocatastale

TITOLI DI ACQUISTO

Il cespite in argomento è pervenuto ai sig.ri ein virtù dei seguenti titoli:

- con **atto di compravendita notaio Filippo Improta rep..... del...** trascritto il .. ai nn. acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Napoli (**cf. all.6.2**), i debitorieacquistavano la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, da e
- Con **Sentenza della Corte di Appello di Napoli del** trascritta il ai nn. il terreno su cui venne realizzato l'edificio pervenne a in regime di comunione dei beni con il coniuge,

Titolo di
provenienza



ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuoli (cfr.all.6.5), risulta che:

-è residente inalla Vian°....., dal
- e si sposarono in data inAnnotazioni: Con atto notaio Maria Luisa D'Anna delgli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni.
- è deceduto inil

2° QUESITO**- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI**

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato, ubicato in Pozzuoli (NA) alla via Del Cantiere n°5, è costituito dalle seguenti u.i.:

- **n°1 appartamento** ubicato al P.1°, identificato col SUB 3;
- **n°1 locale deposito** ubicato al PT, identificato col SUB 2 (in parte utilizzato come abitazione).

Il cespite si presenta come una villetta, isolata nel lotto di pertinenza, con accesso carrabile e pedonale dal Via Del Cantiere, con impronta regolare di forma pressoché rettangolare.

Identificazione dei beni



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

L'edificio in cui sono ricomprese le u.i. si sviluppa su n°2 livelli fuori terra (piano terra e piano primo) e presenta copertura piana, costituito da



lastrico solare praticabile, con accesso da botola posta nel vano scala (**cf. all. 9 foto 27-28**).

L'accesso al fabbricato avviene dal civ. 5 tramite cancello metallico scorrevole automatizzato, superato il quale, dopo aver percorso l'area scoperta, si accede al portoncino d'ingresso che conduce al vano scala (**cf. all. 9 foto 3-4**). La villetta non risulta dotata di impianto **ascensore**.

La struttura portante è in c.a. con tompagnature di tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate; gli infissi di finestra sono in legno con avvolgibili in pvc e grate in ferro; i balconi sono protetti da ringhiere in ferro verniciato (**cf. all. 9 foto 1-2**).

Parti comuni

Esterno



Veduta del fabbricato da area scoperta del lotto

Lo stato di manutenzione delle facciate è **buono**, così come l'area scoperta pertinenziale, che risulta in parte pavimentata ed in parte trattata a verde (**cf. all. 9 foto 2-3**).



Accesso al portoncino d'ingresso che conduce al vano scala



MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la p.lla **290** del Foglio **93** con la sagoma del fabbricato in esame.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.4**) la p.lla 290 del F.93 viene riportata correttamente come ENTE URBANO di are 05 ca 53.

Mappa
catastale

Stralcio mappa catastale

CONFINI

L'intera villetta in esame, comprensiva dell'annesso giardino, come desunto dalla mappa catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8**), risulta così confinante:

- a nord con Via Del Cantiere;
- a sud con altra u.i. (p.lla 302);
- ad est con altra u.i. (p.lla 301);
- ad ovest con altra u.i. (p.lla 253).

Confini

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato è costituito dalle seguenti u.i.:

- **n°1 appartamento** ubicato al P.1° - SUB 3;
- **n°1 locale deposito** ubicato al PT – SUB 2.

Descrizione
dell'u.i.

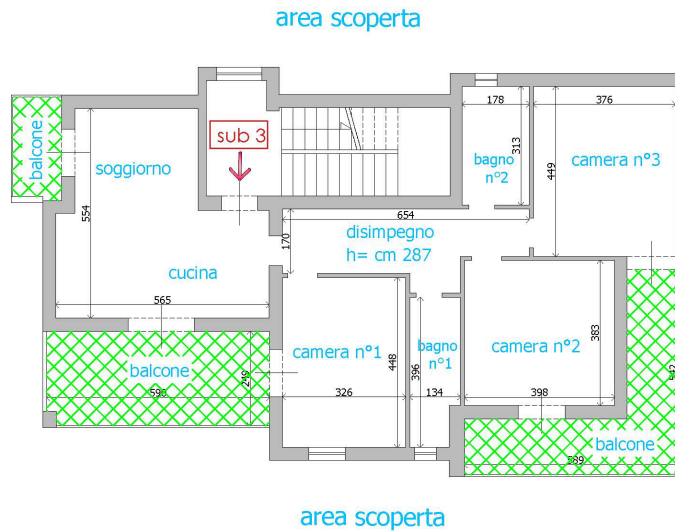
Si precisa che, come accertato in sede di accesso, il locale deposito occupa una porzione della superficie del piano terra, la restante parte è adibita ad abitazione, come di seguito riportato.



1) LOTTO N°1: APPARTAMENTO AL P1° - SUB 3:

L'u.i. ubicata al P1° – **SUB 3** presenta superficie netta complessiva pari a mq 94, superficie lorda di mq 110, ed è così composta (**cf. all.9 foto 6-15**):

- soggiorno - cucina, n°3 camere, n°2 bagni, disimpegno;
- n°3 balconi.



Planimetria dell'immobile pignorato SUB 3 (piano primo)

Dai certificati di attualità catastale (**cf. all.4.2**) reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati
catastali

DATI CATASTALI:

Comune di **POZZUOLI** Foglio **93** p.la **254** SUB **3**

Cat. **A/2** classe **5** consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 695,93**

Indirizzo: Strada del Cantiere n. 5 Scala ...Interno ... Piano 1

Intestazione:(Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni);
(Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente:
17.12.1991 (cf. all.4.2).

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, non ha subito variazioni catastali rilevanti, a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico del 16.06.1993, cui con classamento automatico venivano assegnati gli attuali identificativi catastali.

FINITURE ED IMPIANTI: pavimenti in ceramica; pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; rivestimento pareti in listelli di legno tinto bianco; infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc e grate in ferro; portoncino d'ingresso in legno tamburato; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet; produzione di acqua

Caratteristiche
di finitura



calda con caldaia a gas; presenza di condizionatori a split; altezza utile interna misurata h = cm 287.

L'immobile risulta detenuto dalla debitrice, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cf. all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.



Appartamento al P.1° - Particolare del soggiorno

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.



Appartamento al P.1° - Particolare della camera da letto matrimoniale

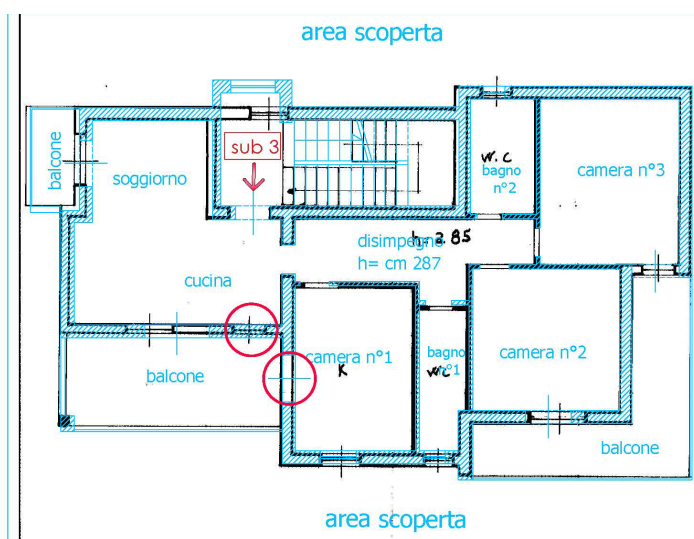


DIFFORMITÀ CATASTALI - U.I. AL P.1° SUB 3

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale attuale dell'u.i. al P.1° SUB 3 e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.6**):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **modifica di prospetto**: sono state modificate delle aperture su prospetto ovest, rispetto alla planimetria catastale;
2. **modifica di sagoma**: è presente una lieve modifica di sagoma relativamente al vano scala, che si ritiene sia dovuta ad errata rappresentazione grafica e sia trascurabile.



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. al P.1° SUB 3 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

La sottoscritta ritiene che, relativamente all'u.i. al P.1° SUB 3, vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate, come riportato al paragrafo 5° Quesito.

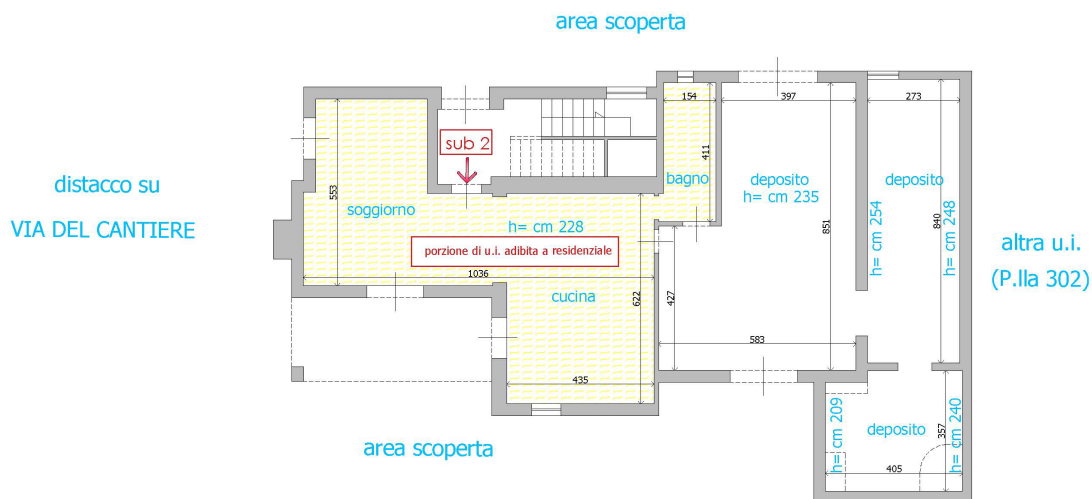
2) LOTTO N°2: LOCALE DEPOSITO AL PT - SUB 2:

L'u.i. ubicata al PT – **SUB 2** presenta superficie netta complessiva pari a mq 139, superficie lorda di mq 160, ed è così composta (**cf. all.9 foto 17-24**):

Descrizione
dell'u.i.

- porzione adibita a residenziale (mq 59): soggiorno, cucina, bagno;
- porzione adibita a deposito (mq 80): n°3 ambienti con accesso da area scoperta comune; si precisa che n°2 ambienti di superficie pari a mq 38 sono stati realizzati in ampliamento, come riportato al paragrafo 5° QUESITO.





Planimetria dell'immobile pignorato SUB 2 (piano terra): in giallo porzione adibita a residenziale

Dai certificati di attualità catastale (**cf. all.4.2**) reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati
catastali

DATI CATASTALI:

Comune di **POZZUOLI** Foglio **93** p.lla **254** SUB **2**

Cat. **C/2** classe **5** consistenza **104 mq** Rendita **€ 413,58**

Indirizzo: Strada del Cantiere n. 5 Scala ...Piano ...

Intestazione: (Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni);(Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente: **17.12.1991 (cf. all.4.3)**.

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, non ha subito variazioni catastali rilevanti, a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico del 16.06.1993, cui con classamento automatico venivano assegnati gli attuali identificativi catastali.

FINITURE ED IMPIANTI:

- PORZIONE adibita a residenziale: pavimenti in cotto; rivestimento bagno in ceramica; rivestimento pareti in listelli di legno; infissi esterni in legno-alluminio con grate in ferro; portoncino d'ingresso in legno tamburato; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet; presenza di camino; produzione di acqua calda con caldaia a gas; altezza utile interna misurata h = cm 228.

L'immobile risulta detenuto dalla debitrice, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cf. all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

Caratteristiche
di finitura





Locale deposito al PT (porzione adibita ad abitazione) - Particolare del soggiorno con camino



Locale deposito al PT (porzione adibita ad abitazione) - Particolare del soggiorno con camino

FINITURE ED IMPIANTI:

- PORZIONE adibita a locale deposito: pavimenti in monocottura o in klinker; infissi esterni in alluminio; portone d'ingresso da area scoperta in ferro; impianto elettrico a canaline esterne; impianto di riscaldamento assente; copertura costituita da tettoia su travetti in ferro su porzione realizzata in ampliamento; altezza utile interna misurata h = cm 235. L'immobile risulta detenuto da in virtù di Comodato d'uso gratuito registrato il ai n°..... non opponibile alla procedura, fornito in sede di accesso (**cf. all.6.4**). Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

Caratteristiche
di finitura





Locale deposito al PT (porzione adibita a deposito) - Interno

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

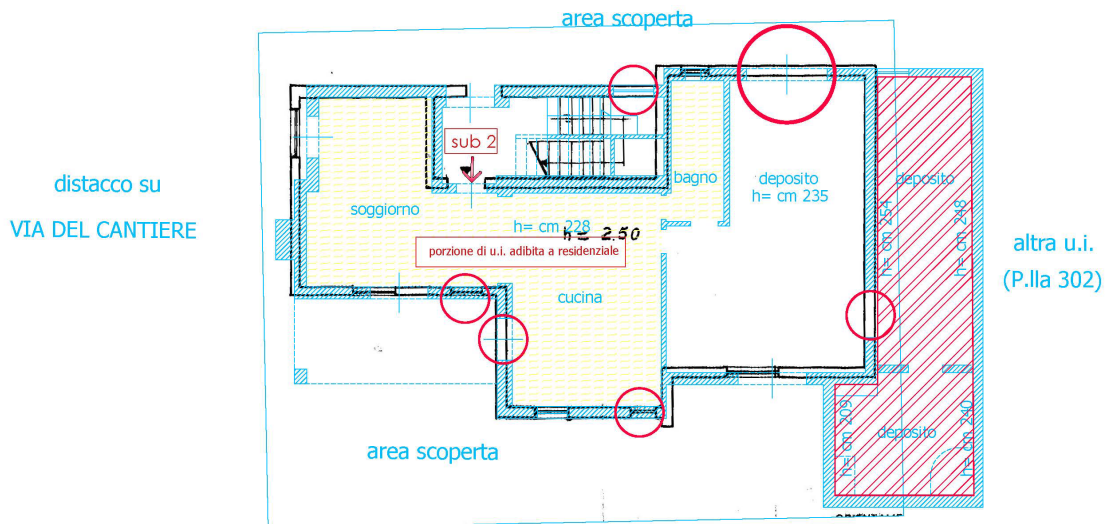
DIFFORMITÀ CATASTALI – U.I. AL PT SUB 2

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale attuale dell'u.i. al PT SUB 2 e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.5**):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

- 1. diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- 2. modifica di prospetto:** sono state modificate alcune bucatre esterne;
- 3. ampliamento su area cortilizia:** è presente un ampliamento sull'area cortilizia comune, costituito da n°2 ambienti ad uso ripostiglio;
- 4. cambio di destinazione d'uso:** una porzione dell'u.i. è stata destinata ad uso residenziale.





Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

La sottoscritta ritiene che, relativamente all'u.i. al PT SUB 2, non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché le stesse non sono legittime, come riportato al paragrafo 5° Quesito.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite oggetto della presente relazione è sito in zona periferica di Pozzuoli, località L'ingresso all'edificio è situato alla Via Del Cantiere n°5; la posizione dell'edificio risulta non essere particolarmente prestigiosa essendo poco dotata di adeguati esercizi commerciali, sanitari, di edilizia scolastica, di trasporto pubblico, e risulta distante dal centro vero e proprio di Pozzuoli.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA PERIFERICA: LICOLA BORGO".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la *tangenziale di Napoli* (uscita Licola);
- la vicinanza a stabilimenti balneari distanti poche centinaia di metri dal fabbricato.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di parcheggi, di servizi, di negozi;
- dalla presenza di nuclei edilizi sorti abusivamente nella zona.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori piuttosto bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

Ubicazione



3° QUESITO**- C - STATO DI POSSESSO****STATO LOCATIVO**

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti a nome dei debitori (**cf. all. 6.4**).

In sede di accesso è stato verificato che il cespite è detenuto dalla debitrice, e che soltanto una porzione dell'immobile al piano terra SUB 2 è occupato dain virtù di Comodato d'uso gratuito registrato il al n°.....fornito in copia alla sottoscritta, non opponibile alla presente procedura (**cf. all. 6.4**).

Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite libero

4° QUESITO**- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE****VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, dalla Certificazione di esistenza vincoli rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all. 5.5**) e dalla documentazione reperita presso il Comune di Pozzuoli (**cf. all. 5.1-5.4**), è stato accertato che il cespite:

1. rientra nella perimetrazione delle aree sottoposte a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.lgs. 42/2004 n°42 parte terza (beni paesaggistici) come da D.M. 12.09.1957 e da D. M. 28.03.1985;
2. rientra nel **P.T.P.** (Piano Territoriale Paesistico) dei Campi Flegrei, approvato con D.M. 26.04.1999;
3. **risulta sottoposto** alle prescrizioni di tutela indiretta ex art. 21 della **L.1089/1939 - vicolo archeologico** (oggi art. 45 del D.lgs. 42/2004) in forza del D.M. 24.09.1947;
4. è sottoposto a **tutela per zona militare** di cui alla L. 898 del 24.12.1976;
5. rientra in **area sismica** ex L.64/74 e L.R. 9/83 e s.m.i.;
6. ricade in **zona a rischio idraulico moderato** relativamente al piano straordinario del "*Rischio idrogeologico*" approvato dall'autorità di Bacino Nord-occidentale con delibera n°14 del 31.10.1999.

Nel territorio di pertinenza del Comune di Pozzuoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all. 5.6**).

Inesistenza usi civici



ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dalla debitrice nel corso del sopralluogo, non è costituito alcun condominio.

Oneri
Condominiali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate (**cf. all.6.3**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in datann.....** – pignoramento immobiliare a favore di con sede in contro i debitori, gravante il diritto di piena proprietà degli immobili.

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione in data nn.....** – ipoteca in rinnovazione, nascente da ipoteca volontaria per concessione mutuo fondiario a favore di con sede in contro i debitori per €160.000 di cui €80.000 per capitale.
- **Iscrizione in datann.....** – ipoteca legale a favore di con sede in contro per €37.764 di cui €18.882,28 per capitale.
- **Iscrizione in data nn.....** – ipoteca volontaria per concessione finanziamento a favore di con sede in contro i debitori per €400.000 di cui €200.000 per capitale.

5° QUESITO**- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito in totale assenza di titoli autorizzativi ma risulta sottoposto a procedure di condono edilizio.

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, è stata reperita **Istanza di condono ex L.47/85 prof. 25086 del 30.04.1986 (cf. all.5.1)**; tale istanza è stata presentata dalla sig.ra in qualità di proprietaria, ed è inerente nuova costruzione di fabbricato con relativi allegati; qui di seguito viene puntualmente analizzata:

Condono ex
L.47/85



tipologia abuso	1 (nuova costruzione)
n. di abitazioni	1
superficie utile abitabile	mq. 88,50
superficie non residenziale	mq. 134,79
epoca dell'abuso	1982
presenza di vincolo	si
oblazione autodeterminata	£. 4.297.320 (€ 2.219,38)
oblazione versata (1° rata)	£. 359.000 (€185,41)
oblazione versata (2° rata)	£. 368.000 (€190,06)

Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione, successivamente integrata (**cf. all.5.1**):

- Elaborati grafici;
- Rilievo fotografico;
- Perizia giurata;
- Fotocopia accatastamento;
- Ricevute versamento oblazione I e II rata.

Si precisa che la suddetta istanza di condono è stata oggetto di **Diniego in data 12.06.1986**, successivamente annullato con **Revoca del Diniego prot. 22815 del 12.07.2001 (cf. all.5.2)**, in quanto il cespite *"risulta realizzato entro il termine temporale di cui al 1° comma dell'art. 31 Legge n°47 del 28.02.1985"*.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che non risulta pagato il saldo oblazioni e oneri concessori. Inoltre c'è un lieve scostamento tra le superfici riportate sull'istanza di condono rispetto a quelle misurate dalla sottoscritta, per cui le oblazioni calcolate andranno integrate.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Condono è emerso che:

- Per quanto riguarda l'istanza di condono ex L.47/85, una volta pagati gli oneri concessori e saldo oblazioni, per un totale comprensivo di spese tecniche ed eventuali interessi non inferiore ad €3.000 (da suddividere tra le due u.i.), potrà avvenire il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, previa acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti e preposti alla tutela dei vincoli.

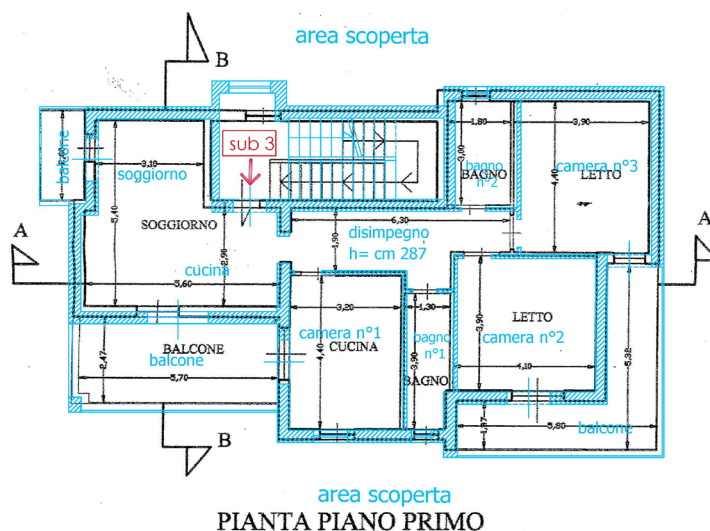
È stata inoltre acquisita Certificazione del Comune attestante l'inesistenza di pratiche DIA, SCIA e CILA per il cespite in esame (**cf. all.5.3**).



CONFORMITÀ URBANISTICA - U.I. AL P.1° SUB 3

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria di condono dell'u.i. al P.1° SUB 3 e lo stato dei luoghi, riportata nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.8**), ad eccezione di lieve modifica di sagoma relativamente al vano scala, che si ritiene sia dovuta ad errata rappresentazione grafica e sia trascurabile.

Difficoltà plan.
condono - stato
dei luoghi



Sovrapposizione planimetria di condono u.i. al P.1° SUB 3 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

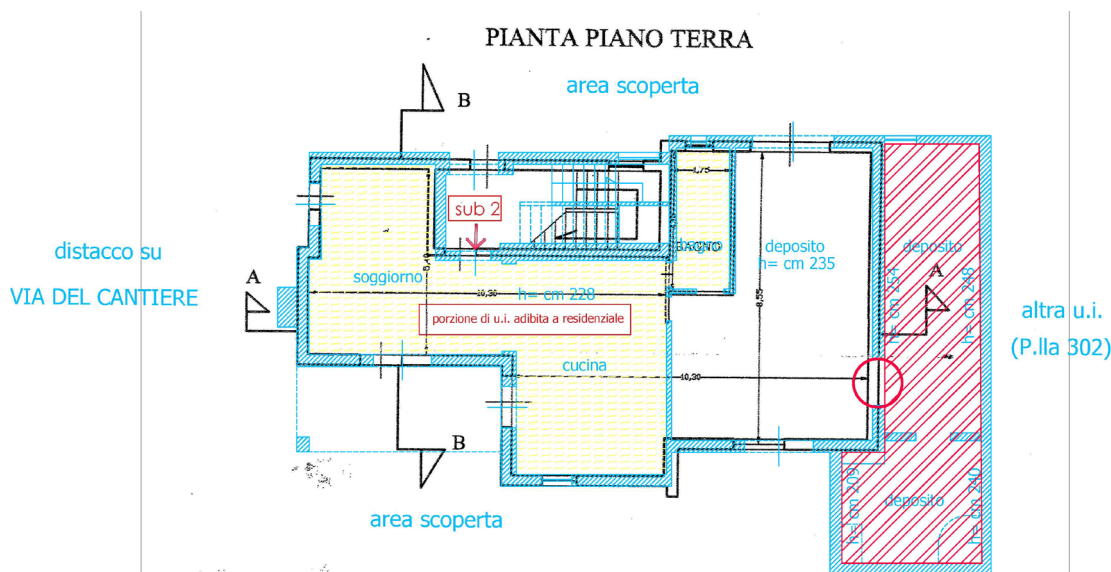
DIFFORMITÀ URBANISTICHE – U.I. AL PT SUB 2

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria di condono dell'u.i. al PT SUB 2 e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.7**):

Difficoltà plan.
Condono - stato
dei luoghi

- 1. diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- 2. modifica di prospetto:** sono stati modificati i prospetti esterni in seguito all'ampliamento di cui al punto successivo;
- 3. ampliamento su area cortilizia:** è presente un ampliamento sull'area cortilizia comune, costituito da n°2 ambienti ad uso ripostiglio;
- 4. cambio di destinazione d'uso:** una porzione dell'u.i. è stata destinata ad uso residenziale.





Sovrapposizione planimetria di condono u.i. al PT SUB 2 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

In definitiva, dal punto di vista urbanistico (per quanto riguarda l'u.i. al PT SUB 2):

- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. modifica di prospetto** e **3. ampliamento su area cortilizia**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria di condono, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 3.500**.
- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna** e **2. cambio di destinazione d'uso** sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6 bis del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500**, una volta eseguite le demolizioni e ottenuta la definizione dell'istanza di condono, con integrazione degli oneri e delle oblazioni.

La sottoscritta ritiene che, per quanto riguarda l'u.i. SUB 2 al PT, non vada presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime, mentre, per l'u.i. SUB 3 al P.1°, si dovrà presentare ad un costo che si stima non inferiore ad €500.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite presso il Comune di Pozzuoli (**cf. all.5.4**) e dalla Certificazione di esistenza vincoli rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.5**), si evince che il cespite:

- ricade in **zona B9: Residenziale saturo su aree di interesse archeologico - Manutenzione e restauro ambientale del P.R.G.** (approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n°69 del 23.01.2002), in cui è "esclusa ogni possibilità di integrazione volumetrica dell'esistente e di ulteriore edificazione" (art.28 delle Norme d'attuazione in **all. 5.4**);
- **rientra** nella perimetrazione delle aree sottoposte a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.lgs. 42/2004 n°42 parte terza (beni paesaggistici) come da D.M. 12.09.1957 e da D. M. 28.03.1985;
- **rientra** nel **P.T.P.** (Piano Territoriale Paesistico) dei Campi Flegrei, approvato con D.M. 26.04.1999;
- **risulta sottoposto** alle prescrizioni di tutela indiretta ex art. 21 della **L.1089/1939 - vicolo archeologico** (oggi art. 45 del D.lgs. 42/2004) in forza del D.M. 24.09.1947;
- è sottoposto a **tutela per zona militare** di cui alla L. 898 del 24.12.1976;
- rientra in **area sismica** ex L.64/74 e L.R. 9/83 e s.m.i.;
- ricade in **zona a rischio idraulico moderato** relativamente al piano straordinario del "*Rischio idrogeologico*" approvato dall'autorità di Bacino Nord-occidentale con delibera n°14 del 31.10.1999.

PRG

VINCOLI

Nel territorio di pertinenza del Comune di Pozzuoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.6**).

Inesistenza
usi civici**6° QUESITO****- F - FORMAZIONE DEI LOTTI****VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO**

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, lo stesso può essere venduto in unico lotto o in due lotti separati. Ma, vista l'attuale conformazione dei beni, e atteso che entrambi i beni sono ricompresi nell'istanza di condono che non ha ancora avuto definizione, si suggerisce la vendita in lotto unico,

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.



7° QUESITO**- G - VALORE DEL BENE E COSTI****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%, giardini al 5%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione* buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

1) LOTTO 1- APPARTAMENTO AL P1° – SUB 3

LOTTO N°1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO SUB 3	Lorda coperta (netta mq.94)	110,00	1,00	0,90	99,00	
PIANO PRIMO	balconi	32,00	0,25	0,90	7,20	
	AREA SCOPERTA (1/2 dell'area totale)	183,50	0,05	0,90	8,26	
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					114,46

2) LOTTO 2- LOCALE DEPOSITO AL PT – SUB 2

LOTTO N°2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
LOCALE DEPOSITO SUB 2	Lorda coperta (netta mq. 139)	160,00	1,00	0,90	144,00	
PIANO TERRA	AREA SCOPERTA (1/2 dell'area totale)	183,50	0,05	0,90	8,26	
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					152,26

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene



equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2023; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN POZZUOLI (NA) - ZONA PERIFERICA: LICOLA BORGO - TREPICCIONI - VIA COLMATA			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Periferica: Licola	1.000,00	1.550,00
Indagini di Mercato	Zona Periferica: Licola	1.500,00	2.000,00
MEDIA		1.250,00	1.775,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq		1.500	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€/mq 1.500 per la destinazione **Residenziale: Appartamento**

€/mq 975 per la destinazione **Commerciale: Deposito**

Quest'ultima quotazione non è reperibile per la zona in esame, pertanto è stato utilizzato un coefficiente pari a **0,65**, relativo a locali deposito al pianterreno, da applicare alla quotazione residenziale, come riportato nel testo "*Come si stima il valore degli immobili*", edito da "IL SOLE 24 ORE". Si precisa che le parti comuni come il lastrico solare ed il vano scala non sono stimate perché si considerano già ricomprese nel valore dei beni.

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2024				
APPARTAMENTI IN POZZUOLI (NA) - ZONA PERIFERICA: LICOLA BORGO - TREPICCIONI - VIA COLMATA				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Home intermediaz.	Via Cuma Licola	€ 298.000,00	167	villetta in parco
Tecnocasa	Via Montenuovo Licola	€ 348.000,00	140	attico con terrazzo in parco
Tempocasa	Via Montenuovo Licola	€ 740.000,00	300	villetta in parco
Frimm	Via Montenuovo Licola	€ 330.000,00	130	villetta unico livello
Solocasa	Via Montenuovo Licola	€ 310.000,00	190	villetta tre livelli
Tecnorete	Via Montenuovo Licola	€ 279.000,00	160	villetta in parco



STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue: **V_m = (S_R x Q_r)**.

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN POZZUOLI (NA)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°1	APPARTAMENTO SUB 3	114,46	1.500	171.690
	PIANO PRIMO			
		VALORE LOTTO IN C.T.		172.000
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN POZZUOLI (NA)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°2	LOCALE DEPOSITO SUB 2	152,26	975	148.454
	PIANO TERRA			
		VALORE LOTTO IN C.T.		148.000
		VALORE COMPLESSIVO CESPITE IN C.T.		320.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., i costi di ripristino, i costi delle pratiche urbanistiche, per il saldo oneri ed oblazioni per la definizione della domanda di condono, per la pratica catastale, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).



Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

PREZZO BASE D'ASTA:

TABELLA RIEPILOGATIVA										
IMMOBILE IN POZZUOLI (NA): Via Del Canfiere n°5										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$	DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICHE URBANISTICHE / COSTI DI RIPRISTINO	ONERI CONDOMINIALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
LOTTO n°1	APPARTAMENTO SUB 3 PIANO PRIMO	172.000,00		2.000,00	500,00	1.500,00	0	300	10%	151.000
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										
151.000										
TABELLA RIEPILOGATIVA										
IMMOBILE IN POZZUOLI (NA): Via Del Canfiere n°5										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$	DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICHE URBANISTICHE / COSTI DI RIPRISTINO	ONERI CONDOMINIALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
LOTTO n°2	LOCALE DEPOSITO SUB 2 PIANO TERRA	148.000,00		2.000,00	0,00	7.500,00	0	0	10%	124.650
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										
125.000										
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)										
276.000										

In definitiva, il prezzo base d'asta del cespite in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni, è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO 1: Appartamento P.1° SUB 3: PREZZO BASE D'ASTA	€ 151.000,00
LOTTO 2: Locale deposito PT SUB 2: PREZZO BASE D'ASTA	€ 125.000,00
INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA	€ 276.000,00

PREZZO BASE
D'ASTA

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°25 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 01.10.2024

L'ESPERTO

