

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **354/2018**

Giudice Dr. Margherita Lojodice



OMISSIS

C/

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi



INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	
Ubicazione immobile.....	pag. 5
a) Tipologia immobile	pag. 6
b) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 16
c) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 16
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 18
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 21
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO	
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 22
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL' IMMOBILE.....	pag. 23
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 25
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 26
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 26
9 IMMOBILE IN AREA DEMANIALE.....	pag. 28
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 28
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 29
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 29
b) Fonti d'informazione.....	pag. 35
c) Valutazione corpi	pag. 36
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 36
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 36
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE	pag. 37

ALLEGATI:

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO RIALZATO E LASTRICO SOLARE: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI ARZANO
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2
- 6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE
- 7) CALCOLO DEL VALORE VENALE
- 8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
- 9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI
- 10) INVIO AI CREDITORI E DEBITORI



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (CE), in data **10.09.2019** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Arzano, l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.).

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore, depositata quale certificazione notarile sostitutiva, si deduce con riferimento al cespite pignorato, indicato nell'atto di pignoramento, che la certificazione agli atti si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto derivativo di mortis causae e precisamente successione regolata da testamento precedente il ventennio per il cespite (*cf. allegato n. 5*).

Non è presente agli atti né l'estratto catastale storico della p.lla 553, foglio 6, sub. 5 né l'estratto di mappa della stessa e si precisa che all'attualità gli stessi dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato è indicato nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento (*cf. allegato n. 6*).

Non è stato depositato agli atti dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutata.

b. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Il bene, oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro la sig.ra OMISSIS, coniugata in regime di separazione legale dei beni con OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà è costituito da:

- 1) Abitazione di tipo civile economico al piano rialzato con terrazza antistante con tettoia e lastrico solare a terrazza e scala a chiocciola esterna, raggiungibile da portone comune su via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52, il tutto nel Comune di



Arzano (NA) ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 553, sub. 5**, piano T, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, superficie catastale mq. 51, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 51, rendita €. 169,91 ed intestato a OMISSIS, proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui il cespite fa parte. Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di atto di compravendita del 18.09.2002 trascritto in favore della sig.ra OMISSIS e precisamente *..” che accetta ed acquista da OMISSIS, nubile, la piena proprietà del seguente cespite immobiliare sito in Arzano (NA), alla traversa Santa Giustina, civico 52 e precisamente: appartamento al piano terra con accesso dal cortile del fabbricato, composto da tre virgola cinque vani catastali.....nel Catasto Urbano del Comune di Arzano, foglio 6, particella 553, subalterno 5, p.T,cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, R.C. 169,91 ...”* **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Arzano (NA), via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) (cfr. allegato n. 5).



Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in Arzano, nell'ortofoto e nella planimetria catastale.

Si evidenzia inoltre, che l'identificativo attuale dell'immobile deriva dalla fusione, ristrutturazione e soppressione degli immobili riportati ai subalterni 1 e 4, il quale quest'ultimo è derivato dalla soppressione del subalterno 2 essendo la particella originariamente composta solo dai subalterni 1 e 2 (cfr. allegato n. 6).

Gli attuali identificativi catastali relativi al cespite pignorato, all'attualità è al foglio 6, p.lla 553, sub. 5 in ditta a OMISSIS, proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni (cfr. allegato n. 6).

L'immobile che costituisce un'appartamento al piano rialzato, con terrazza con tettoia antistante e lastrico solare a terrazza raggiungibile con scala a chiocciola esterna posto in cortile comune facente parte di un fabbricato posto su strada che costituisce l'unico ingresso allo stesso, è raggiungibile tramite cancello pedonale e carrabile su strada e confina a sud con via Padre Pio



da Pietralcina, ad ovest p.lla 512 (androne), ad est con p.lla 540 e a nord con cortile comune (p.lla 513) con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Il bene così come descritto ed oggetto del pignoramento, viene individuato come lotto unico per la vendita.

c. Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione degli stessi.

Il bene descritto, oggetto dell'esecuzione, è un lotto unico in ditta a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni (*cf. allegato n. 6*).

Lotto unico composto da:

- 1) Abitazione di tipo civile economico al piano rialzato con terrazza antistante con tettoia e lastrico solare a terrazza e scala a chiocciola esterna, raggiungibile tramite portone comune su via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52, il tutto nel Comune di Arzano (NA) ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 553, sub. 5**, piano T, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, superficie catastale mq. 51, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 51, rendita €. 169,91 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni ed essa risulta confinante a sud con via Padre da Pietralcina, ad ovest p.lla 512 (androne), ad est con p.lla 540 e a nord con cortile comune (p.lla 513);

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.

La tipologia dei beni è:

appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico al piano rialzato con parte di cortile ad uso esclusivo, terrazza antistante con tettoia e lastrico solare a terrazza con scala a chiocciola esterna con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e composto da cucina – soggiorno, bagno, letto doppio, disimpegno, letto matrimoniale e soppalco con scala, terrazza al piano terra e terrazza con scala esterna a chiocciola nel Comune di Arzano (NA), via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52 per la quota di 1/1 della piena proprietà della sig.ra OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni;



Il fabbricato posto su strada è l'unico accesso per il cortile comune, dove sono posti vari fabbricati oggi abitati, tra cui l'immobile, oggetto di pignoramento, e il tutto è stato realizzato ante '67. L'appartamento, risulta anch'esso edificato ante '67 e successivamente è stato ristrutturato senza alcuna autorizzazione e di conseguenza è stato oggetto di ordinanza di sanzione pecuniaria n. 70/2003.

L'immobile è ubicato all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale in una zona centrale del Comune di Arzano e precisamente alla via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52 ed ha affacci sulla strada.



Fig. 2 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Una volta superato il cancello del fabbricato, che è posto su strada, si giunge nel cortile comune fino a raggiungere parte del cortile a servizio esclusivo dell'immobile al piano rialzato che presenta davanti un cancello delimitante una parte di cortile e un cancello con ringhiera ed una terrazza con tettoia quale copertura

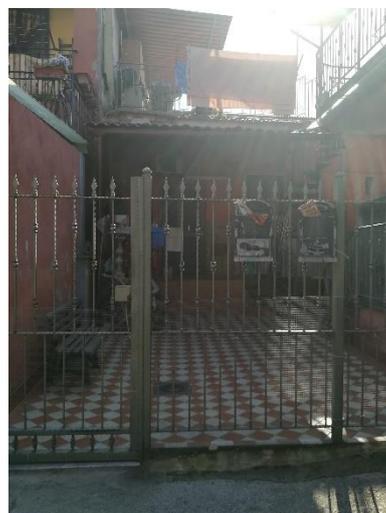


Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.



L'immobile presenta sulla terrazza esterna ed in parte su cortile comune una scalaa chiocciola in metallo



Fig. 4 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.

Salendo la scala si giunge al lastrico solare a terrazzo



Fig. 4 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.

La stessa risulta delimitata da ringhiera, pavimentata e presenta una tettoia ed è utilizzata come stenditoio



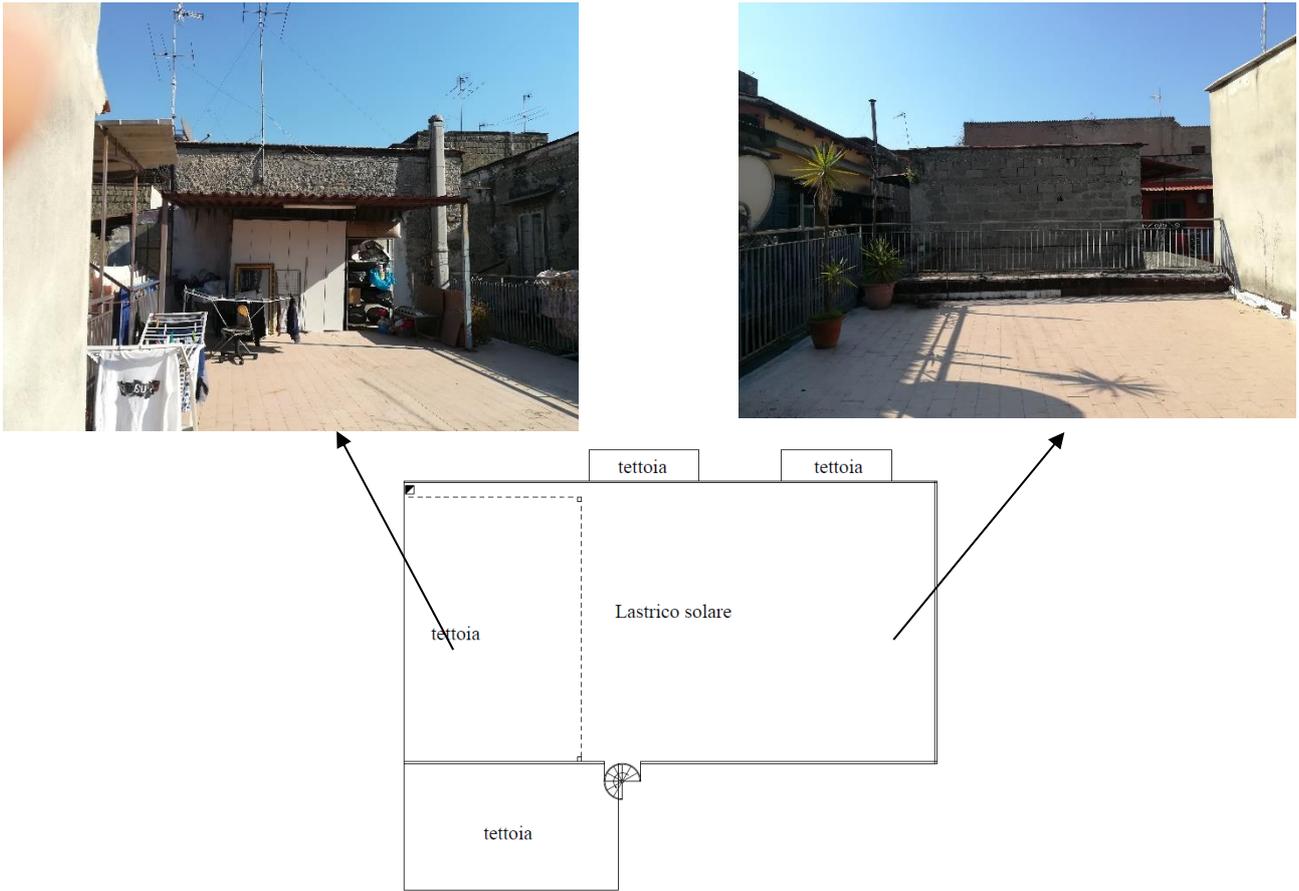


Fig. 5 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.

Dalla terrazza antistante si entra direttamente nella cucina -soggiorno della casa

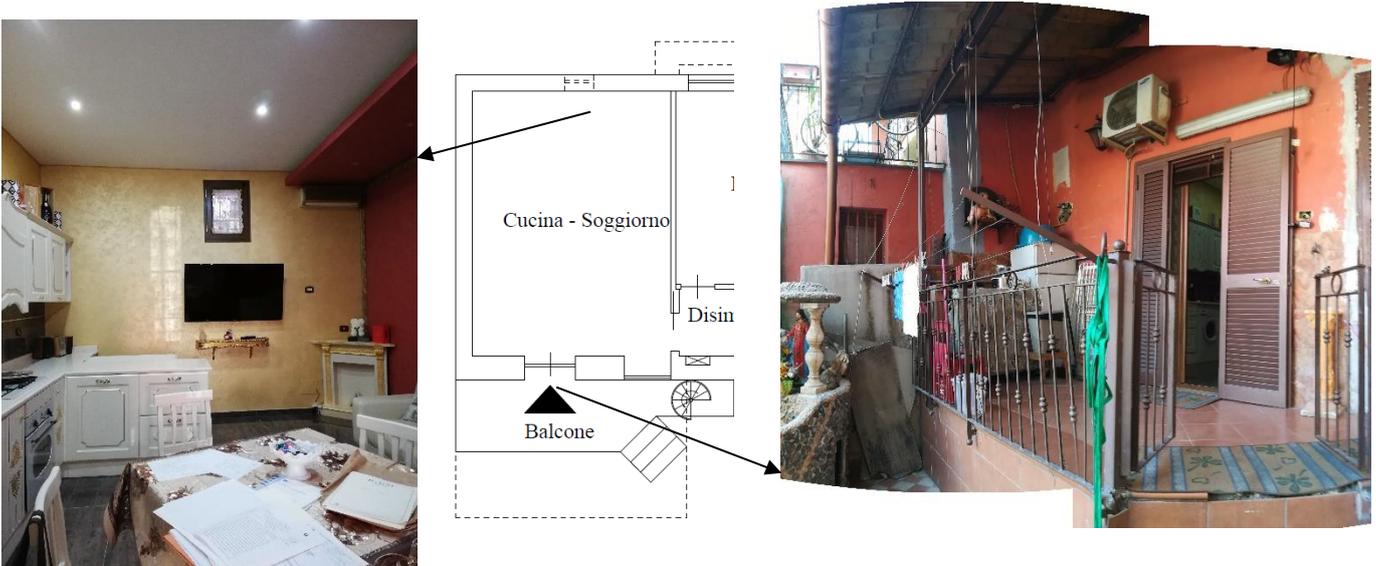


Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.



La cucina – soggiorno si presenta in buono stato dotata di sopraluce e della stessa entrata ed una finestra per l'areazione e l'illuminazione naturale

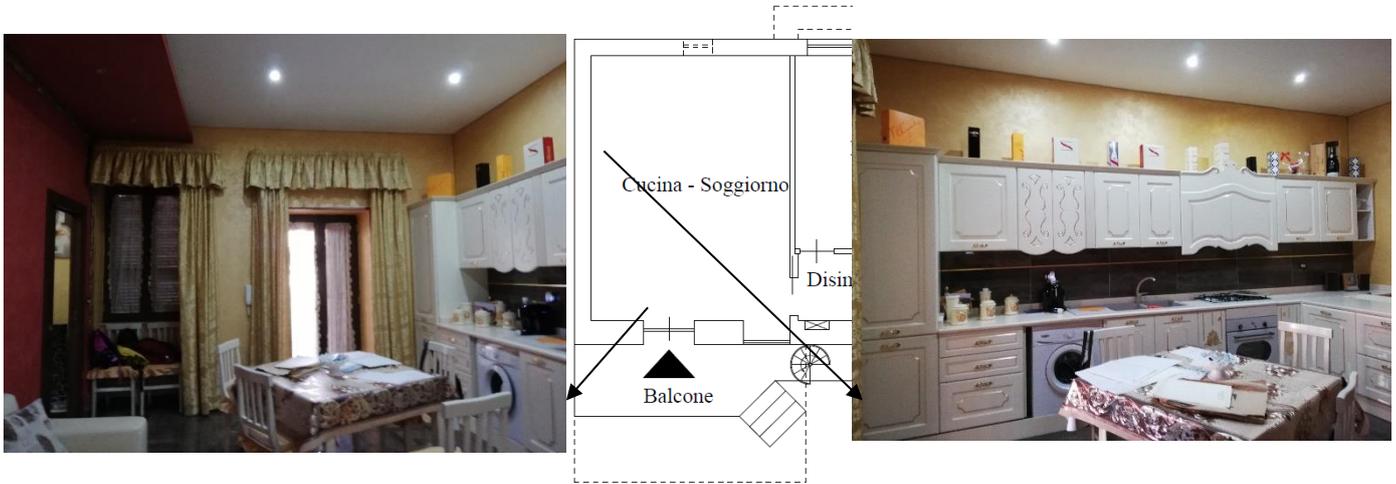


Fig. 7 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

Dal soggiorno – cucina si accede tramite una porta a scrigno ad un disimpegno ad L che porta alla zona notte dotato di sopraluce e che si conclude con di fronte il bagno

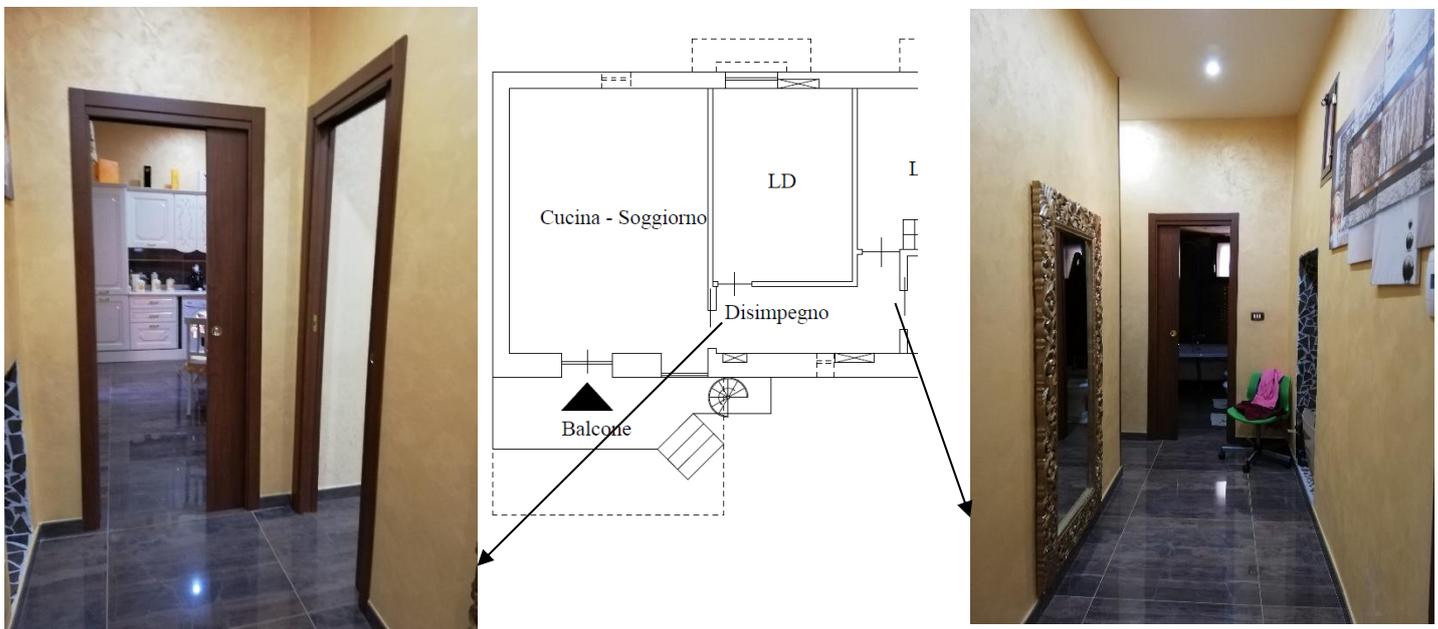


Fig. 8 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

anch'esso risulta recentemente ristrutturato e sul lato sinistro di chi entra vi è una camera da letto doppia con finestra sulla strada



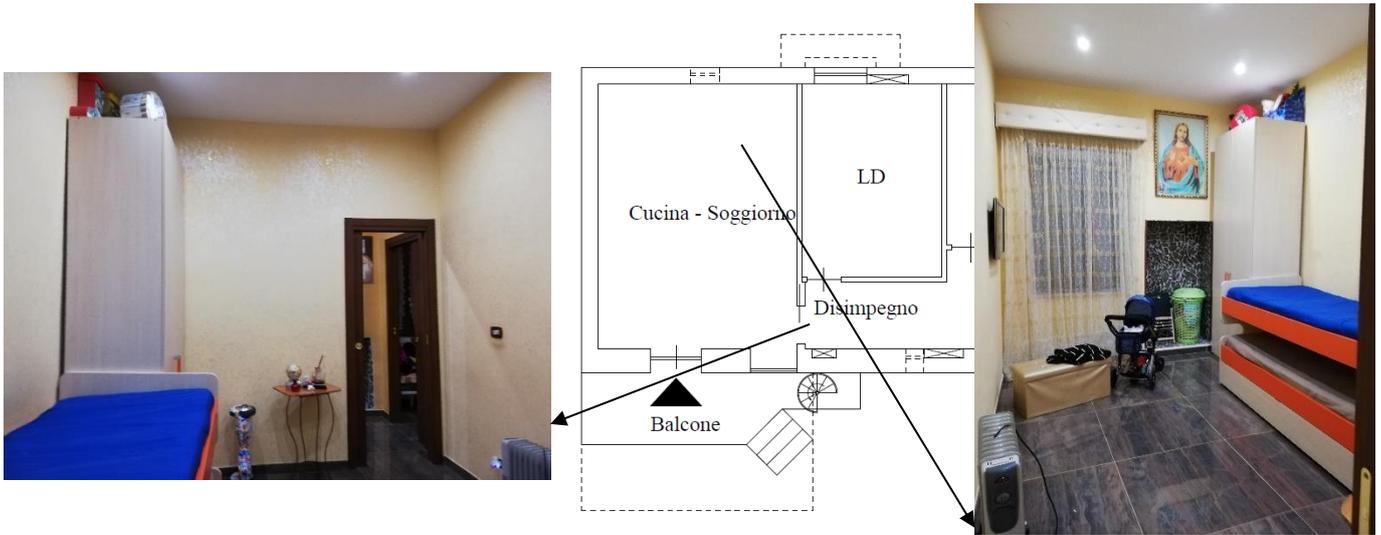


Fig. 9 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

Percorrendo il corridoio si giunge alla camera da letto posta al termine del percorso

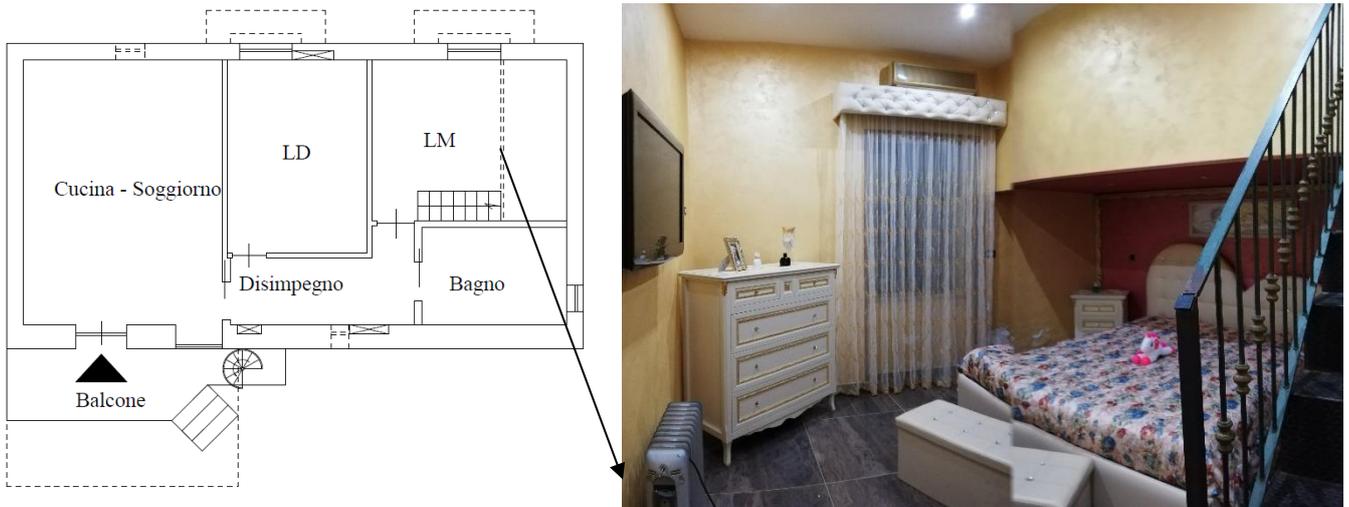


Fig. 10 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

Questa, si presenta anch'essa ristrutturata come tutta la casa e risulta dotata di finestra affacciante su strada e presenta un soppalco, di cui parte è utilizzata come cabina armadio, sia sulla zona letto che sul bagno e raggiungibile con scala interna alla camera da letto



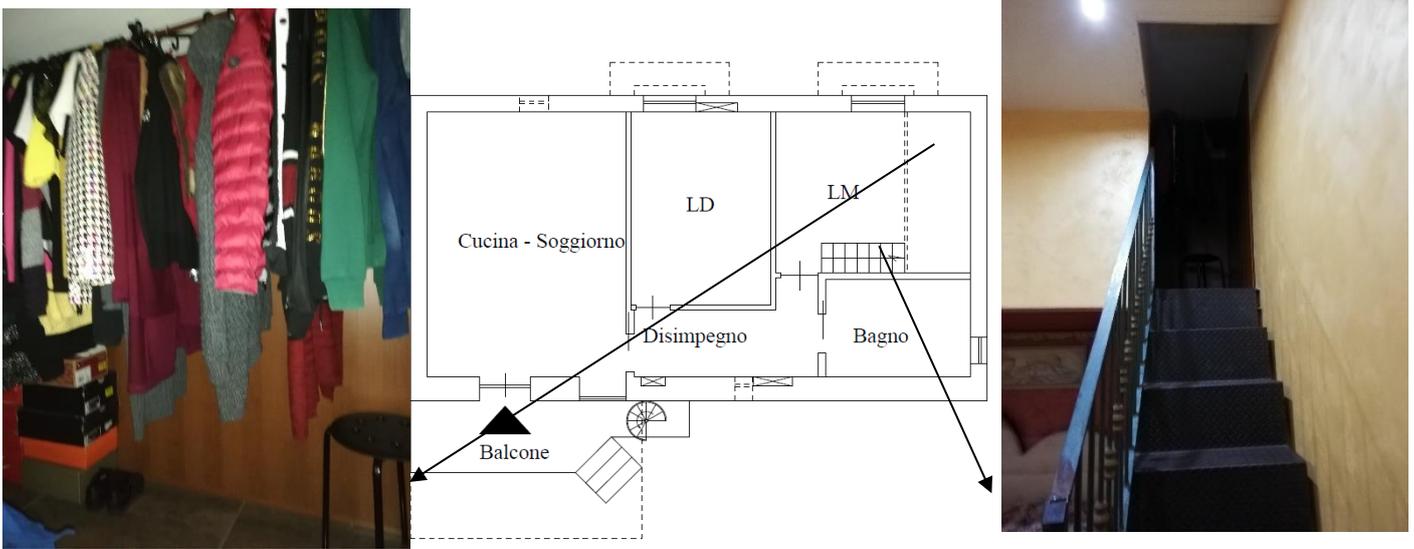


Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

Infine vi è il bagno, anch'esso ristrutturato di recente, con vasca idromassaggio, doppio lavabo e dotato di finestra sopraluce per l'aerazione e illuminazione naturale.

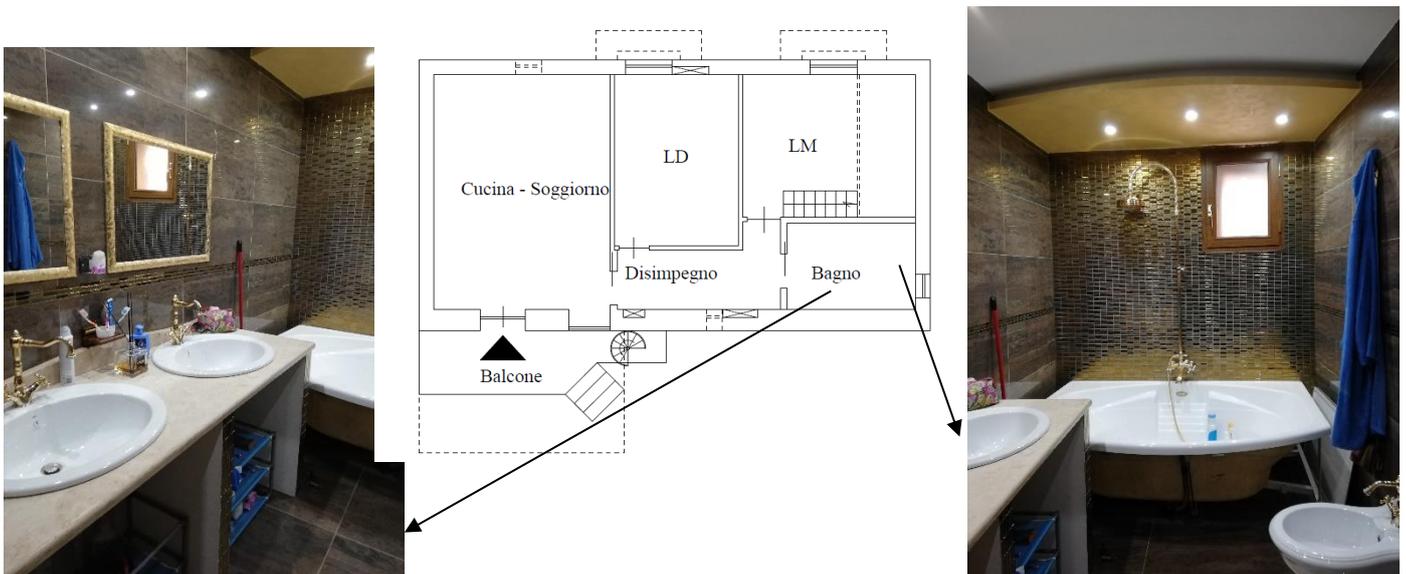


Fig. 12 Individuazione fotografica degli interni del bene oggetto di pignoramento.

L'appartamento al piano rialzato con copertura a terrazza raggiungibile tramite scala a chiocciola esterna, posto in cortile interno comune e facente parte di un fabbricato realizzato su strada che costituisce l'unico ingresso allo stesso è raggiungibile tramite cancello pedonale e carrabile su via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52.



L'appartamento è costituito da cucina - soggiorno, bagno, letto doppio, letto matrimoniale, disimpegno, soppalco con scala interna, terrazza con tettoia con parte di cortile delimitato da cancello al piano rialzato e lastrico solare a terrazza raggiungibile da scala esterna a chiocciola con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.

Il bene pignorato costituisce un appartamento ubicato all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale realizzato ai primi del '900 in una zona centrale del Comune di Arzano e precisamente a via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52 e, per il tipo di struttura e di materiali (tufo), è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 e per la ristrutturazione eseguita non è stata mai presentata richiesta di autorizzazione e successivamente, a seguito di verbale della P.M. è stata ingiunta alla sig.ra OMISSIS dall'Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune, sanzione pecuniaria per la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, pavimentazione in cotto del lastrico solare, posa in opera di ringhiera in ferro, realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico realizzate senza alcun titolo autorizzativo.

Non essendo stato rinvenuto nessun atto urbanistico, non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato dei luoghi in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità relativamente al bene pignorato, tranne che per le difformità rilevate dalla P.M. e altre per cui è necessaria l'autorizzazione e precisamente la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, la pavimentazione in cotto del lastrico solare, la posa in opera di ringhiera in ferro, la realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico oltre gli scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento, la terrazza antistante con la tettoia, la recinzione avanti all'immobile, le tettoie sulle due finestre all'esterno e la presenza del soppalco con la scala per il quale è necessaria l'autorizzazione (*cfr. allegato n. 2*).

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:

- le tettoie sono presenti sulle due finestre all'esterno allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è la realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico solare allo stato dei luoghi e non vi è riportata planimetria, dovendo essere solo un lastrico solare;
- vi sono gli scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento e non presenti in planimetria;
- vi è la terrazza antistante con la tettoia e delimitazione di parte del cortile ad uso esclusivo



allo stato dei luoghi e non in planimetria;

- vi è la presenza del soppalco con la scala allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è diversa destinazione d'uso del lastrico solare allo stato dei luoghi;
- vi è la presenza di superficie non dichiarata quale il soppalco allo stato dei luoghi;
- vi è diversa distribuzione interna allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale;
- vi sono modifiche di prospetto interno al cortile rispetto alla planimetria (cfr. allegato n. 2-6);

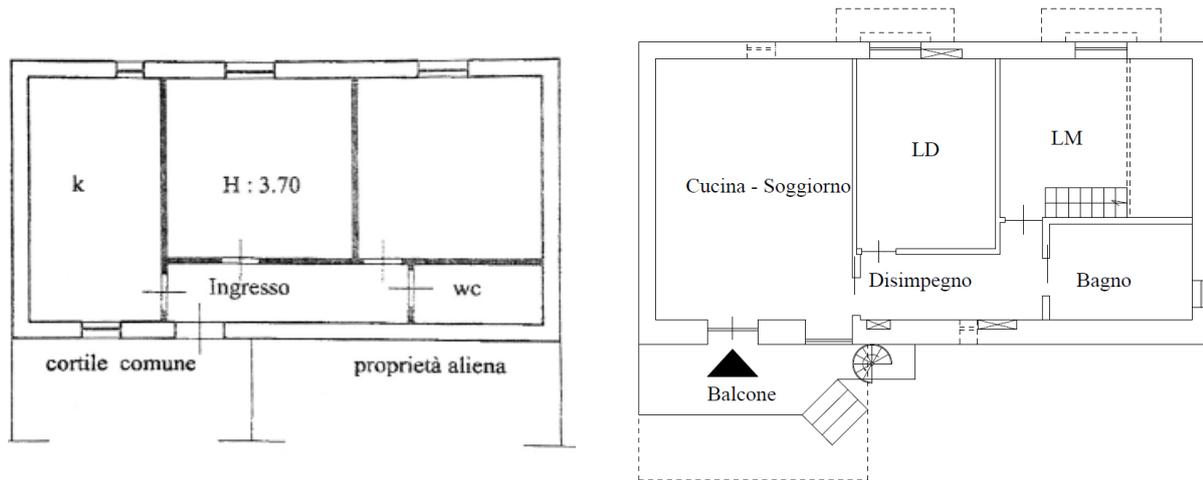


Fig. 13 Planimetria catastale dell'immobile al piano rialzato e grafico del bene all'attualità.

Il tutto si evince confrontando la planimetria catastale con il rilievo effettuato durante i sopralluoghi.

L'immobile, che costituisce un appartamento ad uso civile abitazione, sviluppantesi al piano rialzato e lastrico solare a terrazza, collegati tra di loro da una scala esterna metallica a chiocciola esposto prevalentemente a sud è illuminato su due lati e tutti gli ambienti sono dotati di aperture per illuminazione naturale.

Le rifiniture, presenti nell'immobile, risultano buone nel complesso e di realizzazione recente, gli infissi sono in alluminio rivestiti in legno con persiane anch'esse di eguale fattura e sopraluci anch'essi in alluminio rivestito in legno e vetro e le porte sono a scrigno e in legno mentre la porta d'ingresso è rivestita anch'essa in legno con persiane della stessa fattura.

Le pareti esterne sono tutte intonacate lisce e tinteggiate con pittura lavabile a quarzo e le terrazze presentano balaustre e cancello in ferro lavorato.

Il cancelletto, le separazioni e la tettoia sono in ferro lavorato, mentre la scala esterna a chiocciola è in metallo e l'immobile nell'insieme risulta in buono stato di manutenzione poiché occupato al momento dei sopralluoghi dalla sig.ra OMISSIS e dalla sua famiglia (cfr. allegato n. 2).

L'immobile ha un'altezza interna pari a m. 3,70 non è dotato di impianto di riscaldamento ma di condizionatori inverter nella camera da letto matrimoniale e in cucina, il bagno inoltre, presenta



la vasca con doccia interna, il water ha cassetta interna e i lavabi sono incassati nel piano fatto in marmo, gli ambienti interni dell'immobile sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo ed alcuni presentano anche stucchi e luci a faretto, le pareti del bagno sono piastrellate a tutt'altezza, mentre l'angolo cottura presenta pareti piastrellate a metà altezza, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di maiolica normale recente ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti del bagno, realizzati con piastrelle in monocottura anch'esse recenti mentre la scala di accesso al soppalco è con trave e ringhiera in ferro lavorato e la zona lavanderia è ubicata sulla terrazza antistante.

Alcuni ambienti presentano distacchi d'intonaco essendo un piano rialzato e il materiale che costituisce le tettoie è da verificare.

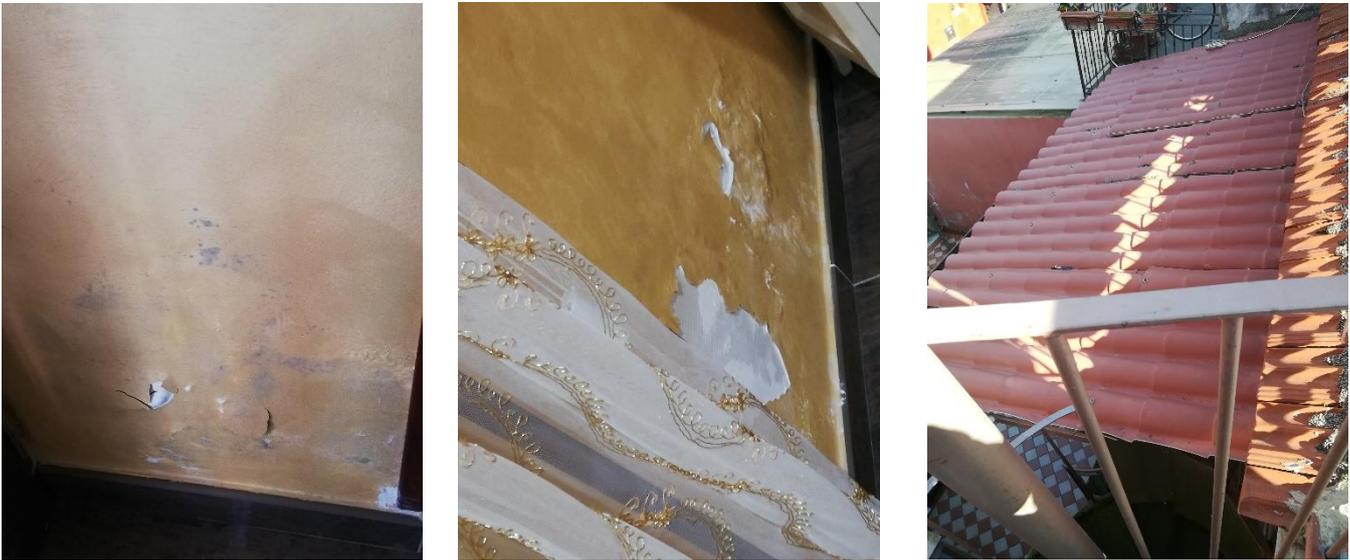


Fig. 14 particolari di alcuni locali all'attualità.

L'immobile risulta composto da:

cucina - soggiorno, bagno, letto doppio, letto matrimoniale, soppalco con scala interna, terrazza con tettoia con parte di cortile delimitato da cancello al piano rialzato e lastrico solare a terrazza raggiungibile da scala esterna a chiocciola.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e anche riportato nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi e nel rilievo fotografico (*cf. allegati n. 1 e 2*).

L'immobile, posto al piano rialzato e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e facenti parte del fabbricato, è sito nel Comune di Arzano (NA), via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52 ed è situato in una zona centrale e storica del Comune di Arzano con destinazione prevalentemente commerciale e residenziale.

Ottimi sono i collegamenti stradali, le infrastrutture primarie presenti in zona, i servizi pubblici e gli esercizi commerciali fruibili.



Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico sostenuto con sufficienti parcheggi.
Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (discreto), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (discreto), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), centro sportivo (discreto), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), stadio (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali. I principali centri limitrofi sono Napoli e Casoria.
Collegamenti pubblici (km):Aeroporto (5 km), autobus (2 km), autostrada (10 km), tangenziale (2 km).

L'unità immobiliare è composta internamente da:

cucina - soggiorno, bagno, letto doppio, letto matrimoniale, soppalco con scala interna, terrazza con tettoia con parte di cortile delimitato da cancello al piano rialzato e lastrico solare a terrazza raggiungibile da scala esterna a chiocciola con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.

Verificando che il bene pignorato costituisce un appartamento ubicato all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale realizzato ai primi del '900 e che per il tipo di struttura e di materiali (tufo), è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per la ristrutturazione eseguita non è stata mai presentata richiesta di autorizzazione e successivamente, vi è verbale della P.M., dove risultano presenti delle difformità riportate nel detto verbale e altre per cui è necessaria l'autorizzazione, quale la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, la pavimentazione in cotto del lastrico solare, la posa in opera di ringhiera in ferro, la realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico oltre alla verifica della sottoscritta riguardante gli scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento, la terrazza antistante con la tettoia, la recinzione davanti all'immobile, le tettoie sulle due finestre all'esterno e la presenza del soppalco con la scala per il quale è necessaria l'autorizzazione (cfr. allegato n. 2), per tutto ciò, si procede valutando l'immobile regolare urbanisticamente per la parte identificata come ante 67 e dietro presentazione di SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi", considerando le spese necessarie per l'abbattimento delle opere non assentite (soppalco e scala interna, scala esterna a chiocciola, balaustra del lastrico solare, delimitazione in ferro con cancello del cortile, terrazza piano rialzato, tettoie, chiusura dei vuoti nei muri interni), comprensive di quelle tecniche, non potendo inoltre, attivare domanda in sanatoria perché non vi è stata mai presentazione di istanze di condono e la data delle ragioni del credito in virtù di



contratto di mutuo ipotecario risale al 16.05.2008 per atto del Notaio OMISSIS, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati, ulteriormente specificato nell'allegato n. 7.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Cucina - Soggiorno	Sup. reale netta	23,04	100%	23,04
Bagno	Sup. reale netta	6,13	100%	6,13
Letto Doppio	Sup. reale netta	11,81	100%	11,81
Letto matrimoniale	Sup. reale netta	13,71	100%	13,71
Disimpegno	Sup. reale netta	5,94	100%	5,94
Totale		60,63		60,63

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne dell'immobile e degli impianti sono specificate nella tabella di seguito riportata e sintetizzate nell'allegato n. 7.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Balconi:</i>	assente	.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura;	condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio;	condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	assente	

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a due ante;	materiale: legno e ferro;	condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno;	materiale: mattonelle;	condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: camere da letto;	materiale: pittura;	condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: monocottura;		condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle;		condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura;	coibentazione: da verificare.	condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente;	materiale: vetro e alluminio rivestito in legno;	condizioni: buone;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a scrigno	materiale: legno e;	condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Termico:</i>	non presente;	condizionatori inverter;	condizioni: buone;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;		alimentazione: da rete
	comunale; rete di distribuzione:	da verificare;	condizioni: sufficienti;
	conformità: da collaudare.		
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia;	tensione: 220V;	condizioni: da verificare;
	conformità: da collaudare per la Legge 37/08.		
<i>Gas:</i>	tipologia: autonoma; alimentazione:	da rete comunale;	condizioni: sufficienti;
	conformità: da collaudare		
<i>Citofonico:</i>	non presente		

Il cespite posto al piano rialzato, oggetto del pignoramento, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. per il piano rialzato.



Facendo riferimento al D. Min. Giustizia 31/10/2013, n. 143 - Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria - pubblicato sulla G.U. in data 20/12/2013, n. 298 e in vigore dal 21/12/2013, il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente articolo 3, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \Sigma (V \times G \times Q \times P)$$

Dove:

- a) parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- b) parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- c) parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- d) parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

La certificazione energetica si riferisce all'intera unità immobiliare compresa di impianti al suo interno per cui:

$$V = \text{costo di costruzione Unitario (Vu)} \times \text{Superficie Complessiva (Sc)} \times \alpha;$$

Dove:

Vu: il costo di costruzione unitario è individuato dalla regione Campania nel D.D. n. 265 del 26/09/2012 all' art. 1 indica come base € 820,00;

Sc: Superficie complessiva come da art. 6 del D.D., $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp)$;

Su: Superficie utile come da art. 6 del D.D

Snr: Superficie non residenziale come da art. 6 del D.D

Sp: Superficie parcheggi come da art. 6 del D.D

α : coefficiente di ragguglio. come da art. 1 del D.D

Alla Tavola Z.1 in allegato al decreto si riporta alla riga:

E.06 I/c I/b Edilizia residenziale privata e pubblica di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato e con tipologie standardizzate.

$$G = 0,95$$

e nella tabella "Attività prestazionali":

d.I) VERIFICHE E COLLAUDI - QdI.05 Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica



$$Q = 0,030$$

Ed infine all'art. 3

$$P = 0,03 + 10 / V0,4$$

Il coefficiente di ragguglio viene valutato in 400% in quanto, rispetto al momento della pubblicazione della normativa, la redazione dell'A.P.E. è diventata molto complicata dopo l'eliminazione del metodo semplificato per gli edifici esistenti.

Le spese per la redazione dell'A.P.E. sono valutate all'art. 5 in misura non superiore al 25%

Per cui:

Vu : Valore unitario costo di costruzione	€ 250,00
a : coefficiente di ragguglio	400%
Sc : Superficie Complessiva abitativa	60,63
V : Costo di Costruzione	€ 60.630,00
P : parametro base	14%
G : parametro complessità della prestazione	95%
Q : parametro relativa alla specificità della prestazione	3%
CP : compenso prestazione	€ 241,91
Spese :	€ 60,48
Totale :	€ 302,39

si desume dal calcolo effettuato e dalla tabella sintetica che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa al cespite oggetto di pignoramento è pari a **€. 302,39.**

d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornato del bene, oggetto di pignoramento, e la planimetria catastale, corrispondente allo stesso, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, all'attualità il bene, risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Arzano:

- 1) Abitazione di tipo civile economico al piano rialzato e lastrico solare, raggiungibile tramite portone comune su via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n.52, il tutto nel Comune di Arzano (NA) ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 6, p.IIa 553, sub. 5**, piano T, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, superficie catastale mq. 51, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 51, rendita €. 169,91 ed intestato a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni ed essa risulta confinante a sud con via Padre da Pietralcina, ad ovest p.IIa 512 (androne), ad est con p.IIa 540 e a nord con cortile comune (p.IIa 513);

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite fa parte.



Si evidenzia che l'identificativo attuale dell'immobile, il subalterno 5, deriva dalla fusione, ristrutturazione e soppressione degli immobili riportati ai subalterni 1 e 4, il quale quest'ultimo è derivato dalla soppressione del subalterno 2 essendo la particella originariamente composta solo dai subalterni 1 e 2 e precisamente dalla soppressione del subalterno 1 si sono originati i subalterni 4 e 5 mentre dalla soppressione del subalterno 2 si è originato/variato il subalterno 4, dalla successiva soppressione di quest'ultimo si è originato il subalterno 5 che era intestato precedentemente a OMISSIS, proprietà 1/1 fino all'11.09.2002, mentre il subalterno 1 e 2 fino alla loro soppressione erano intestati a OMISSIS fino al 15.05.2002, prima a OMISSIS, proprietà 1/1 fino al 04.10.1995 e precedentemente a OMISSIS, proprietà 1/1, OMISSIS, usufruttuaria per 1/2 e OMISSIS usufruttuario per 1/2 (*cf. allegato n. 6*).

Gli attuali identificativi catastali relativi al cespite pignorato, all'attualità è al foglio 6, p.lla 553, sub. 5 in ditta a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni (*cf. allegato n. 6*).

I dati specificati nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto e nella nota di trascrizione, hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con la scheda catastale attuale negli identificativi catastali e con la planimetria (*cf. allegato n. 6*).

Effettuando la sovrapposizione dei grafici dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile si evidenziano nel confronto le seguenti difformità presenti al piano rialzato:

- le tettoie sono presenti sulle due finestre all'esterno allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è la realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico solare allo stato dei luoghi e non vi è riportata planimetria dovendo essere solo un lastrico solare;
- vi sono gli scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento e non presenti in planimetria;
- vi è la terrazza antistante con la tettoia e delimitazione di parte del cortile ad uso esclusivo allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è la presenza del soppalco con la scala allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- vi è diversa destinazione d'uso del lastrico solare allo stato dei luoghi;
- vi è la presenza di superficie non dichiarata quale il soppalco allo stato dei luoghi;
- vi è diversa distribuzione interna allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale;
- vi sono modifiche di prospetto interno al cortile rispetto alla planimetria (*cf. allegato n. 2-6*);



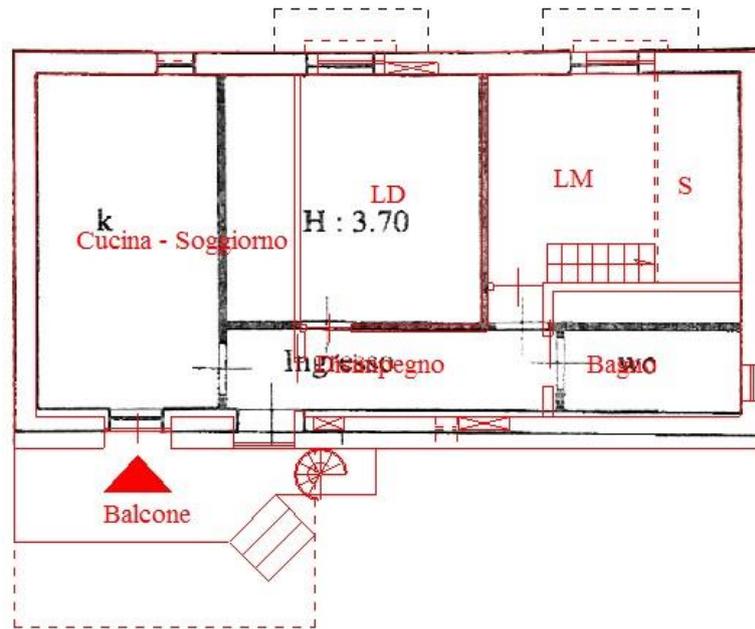


Fig. 15 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale del piano rialzato.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, che consiste in presentazione del Docfa della planimetria, che verrà assentita a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 1.500,00.**

e. Predisposizione schema sintetico del lotto:

l'immobile, oggetto di pignoramento, è considerato come lotto unico per la vendita e il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:



LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato con lastrico solare e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ubicato in Arzano (NA), alla via Padre Pio da Pietralcina (ex via Santa Giustina) n. 52; piano rialzato; è composto da cucina - soggiorno, bagno, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale e disimpegno; **confina con:** a sud con via Padre da Pietralcina, ad ovest con androne (p.lla 512), ad est con p.lla 540 e a nord con cortile comune (p.lla 513); è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Arzano** al **foglio 6, particella 553, sub. 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a tettoie presenti sulle due finestre all'esterno allo stato dei luoghi, realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare allo stato dei luoghi, realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico solare allo stato dei luoghi, dovendo invece essere solo un lastrico solare, scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento, presenza di terrazza antistante con tettoia, delimitazione di parte del cortile ad uso esclusivo allo stato dei luoghi, presenza del soppalco con la scala allo stato dei luoghi, diversa destinazione d'uso del lastrico solare allo stato dei luoghi, presenza di superficie non dichiarata quale il soppalco allo stato dei luoghi, diversa distribuzione interna allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e modifiche di prospetto interno al cortile; fu edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e vi è ordinanza di sanzione pecunaria n. 70/2003 per il quale non è conforme in ordine a realizzazione di scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra piano terra e lastrico solare, pavimentazione in cotto del lastrico solare, posa in opera di ringhiera in ferro, realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico solare, e altre per cui è necessaria l'autorizzazione quali terrazza antistante con tettoia, recinzione davanti all'immobile, tettoie sulle due finestre all'esterno, presenza del soppalco con la scala e scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento; non risulta ordine di demolizione del bene ma delle opere esterne non conformi all'ordinanza n.70/2003;

PREZZO – BASE: **€uro 55.401,31**



e. PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (*allegato n.5*), quali gli atti di acquisto del bene in favore della sig.ra OMISSIS, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato con lastrico solare con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato:

1) Attuali proprietari:

OMISSIS (1/1), in regime di separazione legale dei beni, proprietaria dal 18.09.2002 in forza di:

- Atto di compravendita del 18.09.2002 per atto del notaio OMISSIS da OMISSIS della piena proprietà dell'immobile sito in Arzano in NCEU al foglio 6 p.lla 553, sub. 5 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.09.2002 ai nn. 39639/30652.

2) precedenti proprietari:

OMISSIS (1/1), nubile, proprietaria, dal 14.05.2001 al 18.09.2002 in forza di:

- atto di compravendita del 14.05.2001 per atto del notaio OMISSIS da OMISSIS della piena proprietà dell'immobile sito in Arzano in NCEU al foglio 6 p.lla 553, sub. 1 e 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 23.05.2001 ai nn. 18991/14231.

OMISSIS (1/1), proprietario, dal 04.10.1995 al 14.05.2001 in forza di:

- atto di successione del 04.10.1995 da OMISSIS, regolata da testamento pubblicato con verbale ai rogiti del notaio OMISSIS, non trascritto, della piena proprietà di tutti gli immobili, tra cui l'immobile sito in Arzano in NCEU al foglio 6 p.lla 553, sub. 1 e 2, denuncia di successione trascritta il 25.11.2008 ai nn. 63881/41977;



- atto di accettazione espressa di eredità del 22.09.2003 in favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS per atto del notaio OMISSIS e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.09.2003 ai nn. 38026/27441.

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di atto di compravendita del 18.09.2002 trascritto in favore della sig.ra OMISSIS e precisamente *..” che accetta ed acquista da OMISSIS, nubile, la piena proprietà del seguente cespite immobiliare sito in Arzano (NA), alla traversa Santa Giustina, civico 52 e precisamente: appartamento al piano terra con accesso dal cortile del fabbricato, composto da tre virgola cinque vani catastali.....nel Catasto Urbano del Comune di Arzano, foglio 6, particella 553, subalterno 5, p.T,cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, R.C. 169,91 ...”* **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Arzano (NA), via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) (cfr. allegato n. 5).

Si evidenzia inoltre, che l'identificativo attuale dell'immobile deriva dalla fusione, ristrutturazione e soppressione degli immobili riportati ai subalterni 1 e 4, il quale quest'ultimo è derivato dalla soppressione del subalterno 2 essendo la particella originariamente composta solo dai subalterni 1 e 2 (cfr. allegato n. 6).

Si fa presente che al momento dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare e del lastrico solare precisamente in data 18.09.2002, la sig.ra OMISSIS risultava coniugata in regime di separazione legale dei beni dal OMISSIS, avendo contratto matrimonio in comunione legale dei beni in data OMISSIS a OMISSIS ed all'attualità la stessa non ha cambiato stato.

Infine, si è acquisito l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria per completezza del ventennio (cfr. allegato n. 5).

f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato costituisce un appartamento al piano rialzato con lastrico solare, ubicata all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale in una zona centrale del Comune di Arzano e precisamente via Padre Pio da Pietralcina (ex traversa Santa Giustina) n. 52.

Per il tipo di struttura e di materiali, i fabbricati interni al cortile, compreso il bene pignorato esso è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e non risultano atti autorizzativi per lo stesso bene come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano.

In seguito l'immobile è stato ristrutturato senza alcuna autorizzazione e, a seguito di verbale



della P.M., è stata ingiunta alla sig.ra OMISSIS dall'Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune, sanzione pecuniaria n. 70/2003 per la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, pavimentazione in cotto del lastrico solare, posa in opera di ringhiera in ferro, realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico realizzate senza alcun titolo autorizzativo.

L'immobile, oggetto di pignoramento, ha la struttura portante in muratura di tufo e la copertura piana quale lastrico solare e risulta essere situato in una zona centrale del Comune di Arzano con destinazione commerciale e residenziale.

In merito all'eventuale presenza di abusi, non essendo stato rinvenuto nessun atto urbanistico, non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato dei luoghi tranne che per le difformità rilevate dalla P.M. e altre per cui è necessaria l'autorizzazione e precisamente la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, la pavimentazione in cotto del lastrico solare, la posa in opera di ringhiera in ferro, la realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico oltre gli scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento, la terrazza antistante con la tettoia, la recinzione avanti all'immobile, le tettoie sulle due finestre all'esterno e la presenza del soppalco con la scala per il quale è necessaria l'autorizzazione (cfr. allegato n. 2);

Risulta emesso ordine di sanzione pecuniaria n. 70/2003 per le opere esterne realizzate senza alcun titolo autorizzativo da parte del Comune di Arzano da informazioni presso l'Ufficio competente e non è presente il certificato di agibilità.

Norma	Applicabilità
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
L.R. 19/2009 art. 4 comma 1 lettera c)	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un contratto di mutuo ipotecario che risale al 16.05.2008 per atto del Notaio OMISSIS.

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, la scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni relative alla regolarità urbanistica dell'immobile:

è possibile presentare una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per l'abbattimento delle opere non assentite (soppalco e scala interna, scala esterna a chiocciola, balaustra del lastrico solare, delimitazione in ferro con cancello del cortile, terrazza piano rialzato, tettoie, chiusura dei vuoti nei muri interni), considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, oneri di istruttoria ecc. non potendo inoltre, attivare domanda in sanatoria perché non vi è stata mai presentazione di istanze di condono, per un costo totale pari ad **€. 2.000,00.**



Come da certificazione rilasciata dal Comune di Arzano, il PRG approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 519 del 27.10.2009 è stato dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale Amministrativo Regione Campania n. 01304/2011 del 04.03.2011, e lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 26.11.1976 a ratifica di determinazione della Giunta Provinciale in relazione al Piano di Fabbricazione, per cui la particella ricade **in zona "A – zona del centro esistente"** e normata dall'art. 5 delle NTA del Programma di Fabbricazione



Fig. 16 individuazione della zona dove è ubicato l'immobile.

Per quanto riguarda gli altri parametri di intervento e indici si riportano in allegato (*cf. allegato 4*).

g. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'immobile al piano rialzato era occupato dalla sig.ra OMISSIS e dalla sua famiglia, composta da 5 persone tra cui una figlia minorenni come da attestazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune, la quale si rendeva disponibile all'accesso come dichiarato nel verbale di accesso (*cf. allegato n. 2*).

Si è acquisito inoltre, il certificato di residenza storico dell'esecutata.



h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: **nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **nessuna***

*Altri pesi o limitazioni d'uso: **nessuna***

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno***

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione derivante da atto di mutuo (volontaria) a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, in separazione legale dei beni, per atto del notaio OMISSIS del 18.09.2002, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Arzano al foglio 6, p.lla 553, sub. 5 e iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.09.2002 ai nn. 39640/6495:
 - importo ipoteca: €. 36.000,00
 - importo capitale: €. 54.000,00

- Iscrizione derivante da atto di mutuo (volontaria) a favore di OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, in separazione legale dei beni, per atto del notaio OMISSIS del 16.05.2008, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Arzano al foglio 6, p.lla 553, sub. 5 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.05.2008 ai nn. 25238/5321:
 - importo ipoteca: €. 140.000,00
 - importo capitale: €. 70.000,00

*Iscrizioni ipotecarie già cancellate: **nessuna***



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a. Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS per atto del Tribunale di Napoli Nord in data 31.05.2018 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobili in NCEU di Arzano al foglio 6, p.IIa 553, sub. 5 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.07.2018 ai nn. 33864/26099;

Altre trascrizioni e pignoramenti già cancellati: nessuna

Difformità urbanistico edilizie:

non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato dei luoghi tranne che per le difformità rilevate dalla P.M. con ordine di sanzione pecuniaria n. 70/2003 per le opere esterne realizzate senza alcun titolo autorizzativo e altre per cui è necessaria l'autorizzazione e precisamente:

- realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, pavimentazione in cotto del lastrico solare, la posa in opera di ringhiera in ferro;
- realizzazione di tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico;
- scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento;
- terrazza antistante con la tettoia;
- recinzione davanti all'immobile;
- tettoie su due finestre all'esterno;
- presenza del soppalco con scala (*cf. allegato n. 2*);

è possibile presentare una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per l'abbattimento delle opere non assentite (soppalco e scala interna, scala esterna a chiocciola, balaustra del lastrico solare, delimitazione in ferro con cancello del cortile, terrazza piano rialzato, tettoie, chiusura dei vuoti nei muri interni), considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, per un costo totale pari ad **€. 2.000,00**, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Difformità catastali:

E' stato possibile riscontrare difformità confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Napoli e risultano le seguenti difformità presenti:

- tettoie presenti sulle due finestre all'esterno allo stato dei luoghi e non in planimetria;



- realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico solare allo stato dei luoghi e non vi è riportata planimetria dovendo essere solo un lastrico solare;
- scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento e non presenti in planimetria;
- presenza di terrazza antistante con la tettoia e delimitazione di parte del cortile ad uso esclusivo allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- presenza di soppalco con la scala allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- diversa destinazione d'uso del lastrico solare allo stato dei luoghi;
- presenza di superficie non dichiarata quale il soppalco allo stato dei luoghi;
- diversa distribuzione interna allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale;
- modifiche di prospetto interno al cortile rispetto alla planimetria (*cf. allegato n. 2-6*);

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, che consiste in presentazione del Docfa della planimetria, che verrà assentite a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 1.500,00**, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Si fa presente che risulta dalle visure ipotecarie eseguite sull'immobile trascritta una denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 12.06.2018 ai nn. 26846/20729 contro OMISSIS (soggetto estraneo alla procedura) in favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Si evidenzia che il fabbricato è indipendente e nel cortile comune non risulta costituito un Condominio.

i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade in area demaniale (*cf. allegato 4*).

j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici, né sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (*cf. allegato 4*).



k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di fabbricato unifamiliare, ubicato all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale, non è costituito un Condominio ma per le spese necessarie riguardanti il cortile e l'ingresso si provvede a divisione tra abitanti del cortile.

Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso nè atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1) Criterio di stima

L'immobile nel caso di specie è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" e in questo caso specifico non è possibile anche l'utilizzo contemporaneo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poiché non si conosce la rendita reale dell'immobile che qui non è attiva inoltre non è possibile utilizzare il metodo "Cost Approach" poiché sottovaluterebbe l'immobile che si sta valutando.

Il metodo "Market Comparison Approach" rappresenta un protocollo di operazioni su: valori di immobili oggetto di compravendita, misure reali dell'immobile da valutare, valutazioni obiettive sulla zona al contorno dell'immobile da valutare, al termine della quale sequenza, si ha un valore economico che rispecchia il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato" in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata. I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati



lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:

- zona: la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);
- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;
- superficie: la quantificazione del fatto che la possibilità di spendere cifre inferiori è posseduta da un numero superiore di persone interessate all'acquisto di immobili, per cui all'aumentare della superficie si trova un numero di potenziali acquirenti inferiore;
- immobile: la quantificazione delle qualità architettoniche, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'unità immobiliare;
- intrinseci: la quantificazione delle qualità strutturali che sono connesse alle rifiniture dell'unità immobiliare.

Il prodotto di tutti questi coefficienti rappresenta **il coefficiente di ragguglio**.

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate, in quanto offerte le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario.

Il metro quadrato oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale appartenente e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.



Ovviamente i confronti con tali metodi debbono essere svolti a parità di tipologia di misurazione e ciò deve essere esattamente indicato nella relazione di valutazione ed in tal caso, ove fosse necessario, trasformare le superficie lorde in nette e viceversa, previa conoscenza delle configurazioni delle unità immobiliare da confrontare.

Ove invece si conoscano i più probabili valori di mercato o i valori di vendita di unità immobiliari, appartenenti allo stesso edificio con medesimi coefficienti di ragguglio, non è detto che gli stessi siano uguali, in quanto la configurazione diversa, dà alle stesse unità, valori diversi.

Per effettuare quindi, la comparazione in modo corretto si utilizzano i seguenti coefficienti, derivanti da pubblicazioni del settore della trattazione immobiliare, i quali riducono le superfici che sono di minore importanza, per cui i coefficienti sono solo riduttivi:

- abitabile o agibile (per locali commerciali): 100%
- balconi o terrazze: 30%;
- box e locali di parcheggio chiusi: 55%
- cantina o locale deposito: 60%;
- soffitta o sottotetto accessibile: 50%;
- cortili o giardini: 10%.

Tutte le superfici valutate al netto e ridotte degli opportuni coefficienti sommate tra di loro formano la **superficie raggugliata**.

Dato che il momento della offerta o dell'effettiva vendita delle unità immobiliari può essere diverso dal momento della valutazione, l'applicazione del **coefficiente temporale** aumenta o riduce il valore per riportarlo al valore attuale seguendo l'andamento temporale dell'ISTAT per i valori di vendita degli immobili.

Ciò premesso, il protocollo si compone dei seguenti passaggi:

- 1) calcolo **della superficie raggugliata;**
- 2) calcolo **del coefficiente di ragguglio;**
- 3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**
- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita;**
- 5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
- 6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base);**
- 7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata** si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;



Applicazione al caso specifico del protocollo (abitazione al piano rialzato e lastrico solare con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato):

1) calcolo della superficie raguagliata;

piano rialzato: Cucina - Soggiorno = 23,04 mq + Letto Doppio = 11,81 mq + Letto Matrimoniale = 13,71 mq + Bagno = 6,13 mq + Disimpegno = 5,94 mq
= **60,63 mq;**
sommano i parziali: 60,63 = **mq 60,63 superficie raguagliata**

2) calcolo del coefficiente di raguaglio;

zona: centralità: centrale (1,10); collegamenti: buoni (1,03); posizione: depressa (0,95); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), scuole (1,05), banche (1,03), parchi pubblici (1,10)
 $1,10 \times 1,03 \times 0,95 \times 1,19 =$ **1,28 coefficiente di zona**

Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura portante (1,00); la cui età di costruzione è rinvenuta oltre i 50 anni (0,95); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto è dotato di posto auto pubblico (0,90);
 $1,00 \times 0,95 \times 0,90 =$ **0,86 coefficiente edificio**

Superficie la superficie utile è compresa tra 60 e 120 mq per cui non vi è modifica del valore in quanto superficie ordinaria per appartamento (1,00)
1,00 Coefficiente di superficie

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano rialzato ed è raggiungibile da scala esclusiva (0,90); esposizione prevalente: l'immobile ha esposizione verso sud (1,00); vedute ed affacci: l'immobile ha la veduta su strade e giardini (1,00)
 $0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ **0,90 coefficiente immobile**

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo buono con vasca, lo scarico è a cassetta interna, la rubinetteria non presenta particolarità ma sono due lavabi incassati nel marmo, i rivestimenti sono buoni (1,03); impianti tecnologici: non sono presenti radiatori ma vi sono condizionatori inverter, l'impianto elettrico risulta da verificare (1,00); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura recenti (1,02); infissi: costituiti all'esterno con ante in alluminio anodizzato preverniciato e



rivestiti in legno e vetro e dall'interno con infissi in alluminio, rivestiti in legno e vetro, le porte sono in legno e a scrigno (1,02); finiture: l'immobile presenta faretti per l'illuminazione, scala in alluminio (1,05); manutenzione: l'immobile risulta occupato e ben mantenuto (1,00).
 $1,03 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{1,1}$ **coefficiente intrinseco**

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha: $\mathbf{1,28 \times 0,86 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,13 = \underline{\underline{1,11}}$ **coefficiente di ragguaglio**

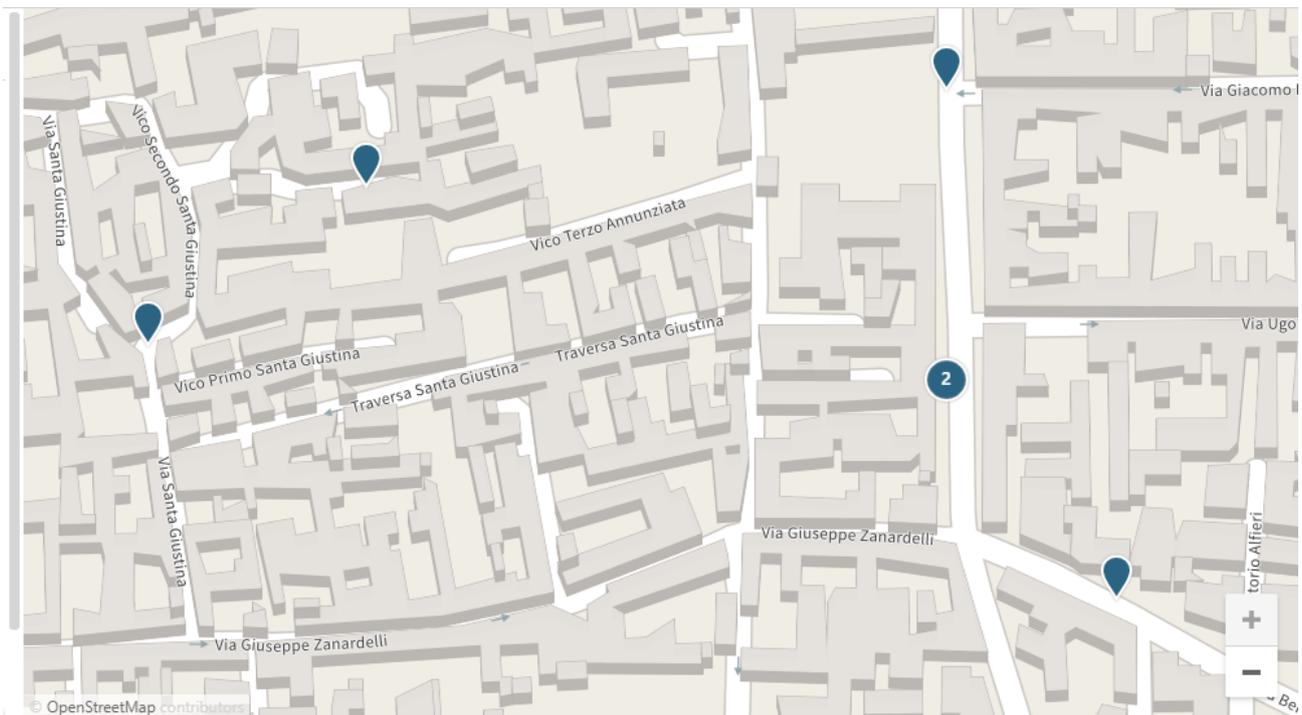


Fig. 17 individuazione della zona di ricerca di mercato dove sono posizionati gli immobili.

3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**

Si è svolta valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 135 mq posto in vendita ad €. 76.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 79% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:



$1,00 \times 0,80 \times \text{€} . 76.000,00 / (79\% \times 135 \times 1,0) = \text{€} . 570,09$ **valore unitario immobile rispetto alla sup netta.**

Si è svolta altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 78 mq posto in vendita ad €. 87.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 79% che rappresenta il rapporto tra la superficie raggugliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} . 87.000,00 / (79\% \times 78 \times 1,0) = \text{€} . 1.129,50$ **valore unitario immobile rispetto alla sup netta**

Si è svolta infine, altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 40 mq posto in vendita ad €. 56.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguglio pari a 1,00; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 79% che rappresenta il rapporto tra la superficie raggugliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times \text{€} . 56.000,00 \times 0,80 / (79\% \times 40 \times 1,0) = \text{€} . 1.417,72$ **valore unitario immobile rispetto alla sup netta**

- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita;**

si effettua la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2020, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B3 ARZANO - CENTRALE per abitazioni civili economiche; tali dati sono forniti in valore unitario con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 79% che rappresenta il rapporto tra la superficie raggugliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione.

Nel caso specifico il valore minimo corrisponde a €. 660,00/mq mentre il massimo è pari a €. 1.000,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.



€. 807,19/ (0,79) = **€. 1.027,40 valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.**

5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto; la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione. I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi esclusa quella della ricerca storica per la quale si è applicato il coefficiente inflattivo.

6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base);**

al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:

$(€.570,09 + €.1.129,50 + 1.417,72 + 1.027,40) / 4 = \mathbf{€. 1.036,18 VMUB}$

7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata**, si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

$1,11 \times €. 1.036,18 \times 60,63 = \mathbf{€.69.651,41}$ che rappresenta il valore di mercato più probabile.

8) Fonti d'informazione

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, sono state consultate:

- 1) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, secondo semestre 2020;
- 2) Immobiliare.it, tecnocasa, ecc.;



9) Valutazioni corpi**A. appartamento piano rialzato e lastrico solare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Rialzato			
cucina - soggiorno	23,04	€ 1.148,79	€ 26.468,23
letto matrimoniale	13,71	€ 1.148,79	€ 15.749,97
bagno	6,13	€ 1.148,79	€ 7.042,11
letto doppio	11,81	€ 1.148,79	€ 13.567,26
disimpegno	5,94	€ 1.148,79	€ 6.823,84
	60,63	€	€ 69.651,41
- Valore corpo:			€ 69.651,41
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 69.651,41
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 69.651,41

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile	60,63	€ 1.148,79 €	€ 69.651,41

1) Adeguamenti e correzioni della stima

eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;	3%	€	2.089,54
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;	3%	€	2.089,54
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	3%	€	2.089,54
differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	3%	€	2.089,54
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	3%	€	2.089,54
Stato d'uso e manutenzione	0%	€	-
Stato di possesso	0%	€	-
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE	0%	€	3.802,39
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute	0%	€	-
Prezzo base d'asta del lotto		€	55.401,31

m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.



n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica dell'esecutata, e la stessa è residente all'attualità ad OMISSIS via OMISSIS n. OMISSIS, int. 2 (già OMISSIS), come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS e che, alla data del pignoramento la stessa era residente in OMISSIS alla traversa OMISSIS (*cf. allegato n. 4*).

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile dell'esecutata da cui risulta che la stessa risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni dal OMISSIS, avendo contratto matrimonio in comunione legale dei beni in data OMISSIS a OMISSIS e avendo cambiato stato del regime patrimoniale.

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO
Arch. Barbara Izzi

