

TRIBUNALE DI NAPOLI

V° SEZIONE CIVILE – G.E. DOTT. ATTANASIO

COMUNICAZIONE DI ORDINANZA

N. 1071/09 Ruolo Gen.

Napoli, lì 17.03.2011

Processo N.ro 1071/09 R. G. — Giudice Esec. Dott. ATTANASIO - Tribunale di
Napoli — V° Sezione Civile — “TREVI FINANCE N.3 S.r.l. c/o

PARTE CREDITRICE :

TREVI FINANCE N°3 S.R.L. – Studio Legale Avv. Giuseppe Vittorio LAGANI con
sede in Napoli alla Piazza Matteotti n°7

PARTE DEBITRICE :

residente in

residente in

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cronologia :

Rinvio 14.07.2011

- data di conferimento incarico : udienza del 21 Aprile 2011;
- data di consegna elaborato tecnico : 30 Maggio 2011

Timbro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

III. mo Giudice Esec. Dott. ATTANASIO**Tribunale di Napoli****V° Sezione Civile****NAPOLI**

**OGGETTO : Processo N.ro 1071/09 R. G. — Giudice Esec. Dott. ATTANASIO -
Tribunale di Napoli — V° Sezione Civile —. “TREVI FINANCE N.3 S.r.l. c/o**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA** con studio in Giugliano (NA) alla Via Giuglianiello n°93, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nell'udienza del **21.04.2011** dal **Giudice Esecuzione Dott. ATTANASIO**, al fine della risposta del mandato relazione quanto di seguito :

I. CENNI PROCESSUALI D'INTRODUZIONE AL MANDATO

➤ **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 30.07.2009 : PER TREVI FINANCE N. 3 S.r.l.** con sede in Conegliano Veneto (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, partita IVA n. 03527590263, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso al n. 28305, REA n. 278874 e per essa UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (già denominata UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI - BANCA PER LA GESTIONE DEI CREDITI, in forma abbreviata UGC BANCA S.p.A., come deliberato dall'Assemblea Straordinaria di UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI - BANCA PER LA GESTIONE DEI CREDITI del 15 aprile 2008 con verbale del Notaio Maurizio Marino di Verona rep. 64304 racc.16700), con sede in Verona, piazzetta Monte n.1, società appartenente al Gruppo Bancario Unicredit - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, capitale sociale Euro 44.230.000 codice fiscale e numero di iscrizione ai Registro delle Imprese di Verona n. 00390840263, partita VA n.02659940263, iscritta all'Albo delle Banche al n. 106393, quale mandataria giusta procura in data 22 gennaio 2008 n. 356675 di rep. e n. 77775 di Racc. Notaio dott. Pietro Sormani di Milano, di Unicredit S.p.A. con sede legale in Roma, Via Specchi n. 16— Direzione Centrale in Milano, Piazza Cordusio, Capitale Sociale € 6.683.084.257,50 interamente versato, Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma - Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (quale avente causa di Capitalia S.p.A a seguito di fusione per incorporazione, con effetto dal 10 ottobre 2007,

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:pimenza@libero.it

*(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

per atto a rogito del Notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 25 settembre 2007, rep. 18332/5864, registrato a Milano il 27 settembre 2007), a sua volta mandataria - giust procura atto Notaio Dott. Oleg Nicola Acconcia del 16 aprile 2004, rep. n. 64452, in persona del Legale Rappresentante ai sensi dell'articolo 28 del vigente Statuto Sociale, domiciliato in Verona, Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Vittorio Lagani in virtù di procura generale Rep. 43231 Racc. :13158 del 17 marzo 2009 ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dello stesso avvocato in Napoli, piazza Matteotti, 7

PREMESSO

- ✓ che la posizione debitoria di cui al presente atto, rientra nei contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 4 della legge 30 aprile 1999 n°130 "Legge sulla cartolarizzazione" e dell'art. 58 del T.U. Bancario stipulati tra Banca di Roma, MCC Spa, Leasing Roma Spa e Trevi Finance 3 Srl. di cui alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale — Foglio delle inserzioni — del 21 maggio 2001 n. 116 pag. 31 e ss;
- ✓ che Trevi Finance 3 S.r.l., società con sede legale in Conegliano (TV); Via Alfieri 1, ha attribuito a Banca di Roma S.p.a. mandato per lo svolgimento, nome e per conto di essa Trevi Finance 3 S.r.l., dell'amministrazione, gestione, incasso e recupero di crediti acquisiti dalle medesime nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della legge 130 del 30 aprile 1999;
- ✓ nell'ambito degli interventi di riorganizzazione del Gruppo Bancario Banca Roma, con decorrenza dal 10 luglio 2002, la ex Banca di Roma Spa pur conservando la licenza bancaria e la quotazione in borsa, ha assunto la funzioni di Holding, assumendo, in virtù del verbale delle deliberazioni all'assemblea ordinaria e straordinaria in data 16 maggio 2002 Rep. 41580 Racc. 11012 notaio Gennaro Mariconda di Roma, la denominazione sociale Capitalia Spa ed ha conferito per atto in data 14 maggio 2002 notaio Gennaro Mariconda di Roma Rep. 41572 Racc. 11009 ad altra società, la "nuova" Banca di Roma, già Minghetti Finanziaria Spa il ramo di azienda bancario facente capo alla stessa;
- ✓ Capitalia S.p.A., con effetto dal 10 ottobre 2007, per atto a rogito del Notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 25 settembre 2007, rep. 18332/5864, registrato a Milano il 27 settembre 2007, è stata fusa per incorporazione in UniCredit Spa (di seguito, "UniCredit");
- ✓ UniCredit è, conseguentemente, subentrata nel ruolo di Servicer dell'operazione di Cartolarizzazione Trevi Finance 3 S.r.l.;
- ✓ nel Contratto di Servicing è prevista la facoltà per il Servicer di delegare l'amministrazione dei Crediti Cartolarizzati e/o la gestione degli incassi e dei recuperi e la gestione delle procedure di recupero ad altra società;
- ✓ UniCredit ha ritenuto di affidare a UGC Banca S.p.A. l'incarico di porre in essere, in nome e per conto di essa UniCredit, tutti gli atti e di compiere tutto quanto necessario ed opportuno al fine di riscuotere, liquidare o altrimenti disporre dei e, più in generale, gestire i Crediti di essa Trevi Finance 3 Srl;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E.

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- ✓ che UniCredit, ha conferito a UniCredito Gestione Crediti Società per Azioni — Banca per la gestione dei crediti (in forma abbreviata "UGC Banca S.p.A") con atto in data 22 gennaio 2008, n. 356675 di rep. e n. 77775 di Racc. Notaio dott. Pietro Sormani di Milano, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali con conferimento, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, riduzioni, restrizioni, postergazioni e rinunce di ipoteche, privilegi e di qualsiasi altra garanzia in qualunque forma concessa, nonché surrogazioni a favore di terzi, il tutto anche senza estinzione totale o parziale del debito per conto di essa mandante;
- ✓ che UniCredito Gestione Crediti Società per Azioni — Banca per la gestione dei crediti (in forma abbreviata "UGC Banca S.p.A."), con delibera dell'Assemblea Straordinaria del 15 aprile 2008 con verbale del Notaio Maurizio Marino di Verona rep. 64304 racc.16700, ha variato al propria denominazione sociale in UniCredit Credit Management Bank Spa;
- ✓ che tra i crediti oggetto della precitata cessione è incluso anche quello vantato nei confronti ~~del~~ in virtù della sentenza n.7614/03 emessa dal Tribunale di Napoli a seguito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo n. 193/98 emesso dal Tribunale di Napoli e depositata in Cancelleria il 30/06/2003, resa esecutiva il 2 1/02/2004 e notificata agli opposenti il 10 marzo 2004;
- ✓ che, in forza della summenzionata sentenza di condanna in data 7 dicembre 2004 Capitalia S.p.A. iscrisse a proprio favore e

ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1^a in data ai nn.), sul terreno sito in Napoli presso la località Verdolino e riportato nel N.G.T. di detto Comune al Fl. 127, part.594 di are 8 e centiare 20;

VISTO

il precetto di pagamento, notificato in data 11 giugno 2009

luglio 2009 alle), con il quale s'ingiungeva il pagamento della complessiva somma di € 40.050,45 oltre interessi moratori ex art. 117 comma 7 D.Lgs. 385/93, così come liquidati in sentenza dal 28.01.1998 al soddisfo, oltre spese e competenze legali successive, ed ogni ulteriore spesa occorrente, rimasto a tutt'oggi privo di riscontro.

Tutto ciò premesso Trevi Finance n. 3 S.r.l. in persona del legale rapp.te p.t. dom.to per la carica presso la sede legale e per esse Unicredit Gredit Management Bank S.p.A.

CHIEDE

che a favore di Trevi Finance 3 Srl. venga eseguito pignoramento immobiliare sul seguente bene di proprietà della) nata) e così per) del bene immobiliare sito in Napoli località Verdolino e riportato nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 127, part. 594 di are 8 e centiare 20.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E.



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**II. OGGETTO DEL MANDATO**

Prestato il giuramento di rito nella udienza del **21.04.2011** la S.V. illustrissima mi affidava, prima di ogni attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , 2° co. c.p.c., segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti od idonei, compreso – o meno – della provenienza per lo più come a quella ventennale.

Inoltre di descrivere e valutare gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone la libertà da vincoli e da oneri reali sulla scorta dei documenti in atti, in particolare, ai sensi dell'art. 1731 bis disp. Att. c.p.c., dovrà :

- 1) *Descrivere sommariamente il bene, identificandolo con confini ed i dati catastali;*
- 2) *Illustrare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 3) *Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;*
- 4) *Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
- 5) *Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata, ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento.*
- 6) *Determinare il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. (ATA/AB)

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: vpalma@libero.it

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, in contemporaneità alla parte creditrice, nella persona _____ hanno interessato n°3 accessi presso i luoghi oggetto di vertenza, ubicati in **Napoli alla località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594**, la cui cronologia viene di seguito riportata :

Accesso - 1°) 06.05.2011 FISSATO MEDIANTE COMUNICAZIONE ORE 09,30 – 11,00;

Accesso - 2°) 13.05.2011 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 09,30 – 11,00;

Accesso - 3°) 17.05.2011 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 09,30 – 10,30;

IV. RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

A) PRIMO ACCESSO DEL 06.05.2011 ORE 09,30

Il primo accesso si è svolto il giorno **06.05.2011**, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **Napoli alla località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) _____ , parte debitrice, identificata mediante _____

Comune _____ il quale dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali.

In questa sede il C.T.U., esegue una ricognizione metrica e fotografica dei luoghi, le cui misure non sono oggetto di contestazione, inoltre da lettura del mandato e dei quesiti disposti dal G.I.

Inoltre il C.T.U. fa presente di aver eseguito le ricerche presso i P.U. di rito, ed inoltre rileva come il suolo di analisi, sia costituito da una porzione pavimentata ed un'altra coltivata con frutteti e vegetazione.

Alle ore **11:00**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le firma sui luoghi e precisamente in **NAPOLI alla località VERDOLINO e censito in catasto al foglio 127 particella 594**, alle ore **09:30** del giorno **13.05.11**, senza preavviso ai presenti, L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E.

B) SECONDO ACCESSO DEL 13.05.2011 ORE 09,30

L'anno duemiladieci il giorno **13 (tredici) del mese di Maggio alle ore 09:30**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **Napoli alla località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594**. Sui luoghi ha trovato :

1) **9, parte debitrice, in precedenza generalizzata**; il quale dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali.

In questa sede il C.T.U., esegue un rilievo di dettaglio dei luoghi di causa, rilevando sia la porzione pavimentata, sia la parte destinata a coltivazione e vegetazione, che si riserva di restituire nel proprio elaborato, inoltre rileva con foto i luoghi di causa. Alle ore **10:30**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **NAPOLI alla località VERDOLINO e censito in catasto al foglio 127 particella 594**, alle ore **09:30** del giorno **17.05.11**, senza preavviso ai presenti.

L.C.S.

C) TERZO ACCESSO DEL 17.05.2011 ORE 09,30

Il terzo accesso si è svolto il giorno **17 (diciassette) del mese di Maggio alle ore 09:30**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **Napoli alla località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594**

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) _____ **in precedenza generalizzato**, che dispone l'accesso;

In questa sede il C.T.U., continua le operazioni peritali, verificando lo schema geometrico del frazionamento del suolo di vertenza, e rinviene la delimitazione della servitù di passaggio riportata nell'atto di compravendita. Inoltre il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi, previa comunicazione alle parti costituite qualora sia necessario la verifica dei dati raccolti.

Alle ore **10:30**, sospende e conclude le operazioni peritali e si riserva di inviare alle parti costituite copia del proprio elaborato come disposto nel mandato del Giudice. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1) QUESITO : Descrivere sommariamente il bene, identificandolo con confini ed i dati catastali

Il suolo di vertenza è ubicato in Napoli alla Via Antonio Carrelli n°34, in località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594, con ingresso dalla strada citata, e delimitato mediante un muretto in tufo alto circa 90 cm con sovrastante ringhiera in metallo, (foto 1 – 2),



VISTA DELLA STRADA DI VERTENZA



VISTA DELLA STRADA DI VERTENZA

Superato l'ingresso con cancello in metallo, è possibile raggiungere il suolo di vertenza, accessibile mediante un viale interno di pertinenza sia del suolo, sia dell'edilizia insistente su di esso, rinvenuto durante gli accessi, utilizzato dalla:  (foto 3 – 4).



INGRESSO CON CANCELLO IN METALLO



INGRESSO CON CANCELLO IN METALLO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E.



Da quanto accertato, il suolo si presenta in un modesto stato di conservazione, il quale da quanto rinvenuto, si compone di due porzioni, di cui la prima destinata come spazio di pertinenza per l'edilizia, utilizzato per la sosta dei veicoli; e la restante seconda porzione, destinata a vegetazione ed accessibile mediante un piccolo cancello in metallo, dalla citata prima porzione; dalla cui indagine preliminare dei luoghi si rinviene una variazione geometrica, similare alla visura catastale deposta agli atti, e reperita presso l'Agenzia del Territorio, (foto 5 – 6).



VISTA DEL SUOLO DALL'ALTO

VISTA DELLA RECINZIONE

Di seguito si riporta in dettaglio un descrizione delle citate porzioni che formano il suolo, segue :

La **prima porzione** è accessibile dall'ingresso in metallo su strada, costituita da una pavimentazione in bitume, e delimitata su tre lati con un muro perimetrale in tufo, alto circa 90 cm con sovrastante ringhiera in metallo, e sul restante lato confinante con il viale di ingresso, a servizio sia dell'edilizia, sia del suolo di vertenza, avente un'estensione aerea di circa **310.00 mq**, (foto 7 – 8).



VISTA VIALE DI INGRESSO

VISTA

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: vinzenzo@libero.it

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La *porzione in esame* è accessibile dall'ingresso con cancello in metallo, la cui conformazione pressappoco pianeggiante, trova un rialzo in corrispondenza della strada, destinata per il transito e parcheggio dei veicoli di pertinenza dell'edilizia, (foto 9 – 10).



L'indagine attenta dei luoghi di causa, ha rinvenuto la presenza di un'ulteriore cancello in metallo, di invito per l'accesso alla seconda porzione di suolo, destinata a vegetazione, e per la residua parte ridotta, destinata per la coltivazione ad ortaggi, il tutto delimitata sul lato terminale discendente con una recinzione con rete metallica, (foto 11 – 12).



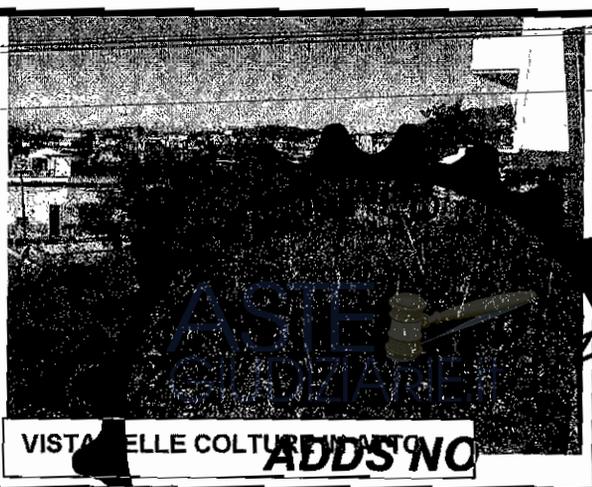
(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La **seconda porzione** è accessibile dal citato cancelletto in metallo interno, costituita da un calpestio in terra battuta, avente una conformazione acclive verso la direzione di percorrenza, e delimitata su tre lati con suoli attigui con una recinzione in rete metallica, e sul restante lato con un muretto in tufo alto circa 90 cm con sovrastante ringhiera in metallo, avente un'estensione areale di circa **510.00 mq**, (foto 13 – 14).



L'analisi attenta dei luoghi di causa, ha rinvenuto la presenza di una porzione di suolo, in parte destinato a vegetazione, e per la restante coltivato sebbene in piccola parte con ortaggi, oltre a rinvenire dalle indagini congiunte, la notevole conformazione acclive, nonché a gradoni della citata porzione di suolo, (foto 15 – 16).



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE CIVILE

- 12 -

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inoltre il suolo di vertenza è confinante a Nord con fabbricato di pertinenza; a Sud con altro porzione di suolo scosceso; ad Est con altro fabbricato a confine; e ad Ovest con altro suolo attiguo; accertando come lo stesso sia censito al catasto urbano al **foglio 127 particella 594**, avente i seguenti riferimenti catastali :

FG	P.LLA	QUALITA'	CL.	INTESTAZIONE	CONSISTENZA
127	594	FRUTTETO	2	ESTATICO – MAIONE - MINOPOLI	820 mq

Dalla documentazione reperita presso l'ente territoriale è evidente l'ubicazione in mappa della particella di vertenza censita al foglio 127 particella 594, e come la stessa sia stata originata dal **frazionamento n°153 in atti dal 20.04.1983 (allegato)**, conforme alla consistenza, alla classe e alla tipologia dell'accatastamento, inoltre dal confronto dello stato dei luoghi con la visura catastale reperita, è evidente come la conformazione geometrica dell'unità **sia rimasta invariata**.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia del Territorio è sorto come le parti debentrici

ragione , siano
e come la restante percentuale sia intestata congiuntamente ad
; inoltre come il suolo di vertenza sia proveniente
dalla **particella 571 frazionata con tipo n°414 in atti dal 19.05.1982 (allegato)**, e come sia stato
acquistato mediante atto di compravendita del **Notaio Federico DEL NOCE**
(allegato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. ATTANASIO



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

2) QUESITO : Illustrare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

L'immobile di vertenza è ubicato in Napoli alla Via Antonio Carrelli n°34, in località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594, raggiungibile dalla strada citata, costituito da due porzioni distinte, di cui la prima adeguatamente pavimentata ed utilizzata per la sosta dei veicoli; e la seconda, con calpestio in terra battuta, con vegetazione sparsa ed in parte coltivata.

In merito all'occupazione del suolo di vertenza, è stato accertato sui luoghi, come l'immobile di vertenza, sia occupato dalle parti debentrici, nella persona ~~.....~~, a conferma delle comunicazioni inviate e ricevute a firma della parte debitrice, nonché dalla presenza della parte debitrice sui luoghi di causa.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : " *Illustrare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ...*", il sottoscritto C.T.U. fa presente come il suolo di vertenza, identificati in catasto al foglio 127 particella 594, sia occupato ed utilizzato dalle parti debentrici, ~~.....~~ ~~date le comunicazioni ricevute, ed il disposto accesso della~~ parte, inoltre da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, si è rinvenuto che non esistono contratti di locazione registrati per il suolo di vertenza.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. ~~.....~~

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

3) QUESITO : Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico

Il suolo di vertenza è ubicato in Napoli alla Via Antonio Carrelli n°34, in località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594, e restituito nella Tavola grafica UNICA allegata alla presente.

Dalla documentazione reperita presso la conservatoria, si rinviene come il suolo sia pervenuto alle parti debitorie mediante **Atto del Notaio Federico DEL NOCE di Napoli -**
data 19 (ALLEGATO), e come dalla sua istruttoria siano sorte alcune considerazioni salienti, segue :

— Il suolo sia stato trasferito mediante atto di compravendita del Notaio

Pozzuoli del [redacted] - Rep. [redacted] del [redacted] trascritto al [redacted]
acquistato dai coniugi Sig.ri [redacted]

— Il suolo sia stato successivamente acquistato mediante atto di compravendita del Notaio

FLAVIO PRATTICO FU COSTANTINO di Napoli del [redacted] e trascritto al Rep. [redacted] Racc.
16132 del [redacted], alla Sig.ra [redacted] che acquista dai coniugi Sig.ri [redacted]

in corpo di terra di natura agricola e non
compreso nel piano di lottizzazione approvato della superficie di 5,98 are in località "Verdolino", censito in
catasto al foglio 127 particella 571 per un importo pari ad Lire 6.000.000, oggi pari ad Euro 3.098.74;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. [redacted]



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE CIVILE

- 15 -

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

— Il suolo sia stato successivamente acquistato mediante atto di compravendita del Notaio FEDERICO DEL NOCE di Napoli del _____, e trascritto al Rep. _____ acc. _____ del _____ alle parti _____

_____, che acquista dai coniugi Sig.ri _____ e dai coniugi _____, l'appezzamento di terreno di natura non agricola, sito nel Comune di Napoli alla località "Verdolino", censito in catasto al foglio 127 particella 594, di superficie 820 mq (derivante da frazionamento n°153 del 20.04.1983), confinante con beni di prop. MARINO Francesco e con Via Vicinale Verdolino; con beni di prop. ESPOSITO Gennaro; con terreno di prop. CANZANO Maria; con beni di prop. PANICO Gaetano; per un importo pari ad Lire 35.000.000, oggi pari ad Euro 18.076,00;

Dall'atto istruito si rinviene, come : 1) la parte venditrice € _____ chiarano di trovarsi in regime di comunione dei beni; 2) la parte venditrice coniugi Sig.ri _____, dichiarano di trovarsi in regime di comunione dei beni, ma di aver in corso procedimento di separazione; 3) la parte acquirente coniugi Sig. _____ dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale dei beni; 4) la parte acquirente _____ dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni; 5) la parte acquirente _____, dichiara di essere legalmente separata dal proprio coniuge.

In ordine alla provenienza le parti venditrice _____ dichiarano, in costanza del regime di comunione dei beni, che acquistarono l'appezzamento di terreno in oggetto dai coniugi _____, dai coniugi _____, in virtù del sopracitato atto del Notaio € _____

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. ATTANASIO



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INOLTRE :

— **Sul suolo incide la servitù di passaggio** a favore del confinante appezzamento, censito in catasto al foglio 127 particella 23 di 15.15 are, confinante con terreno dei costituendi, con proprietà

con proprietà _____ con Via Picchiatti, di proprietà della Sig. _____, che accetta la servitù di passaggio pedonale e rotabile da esercitarsi, senza limitazioni, su una striscia di terreno, di larghezza di 4.00 m, a partire dalla Via Vicinale Verdolino secondo tratto, fino a raggiungere il fondo di proprietà della Sig. _____, la cui porzione è distinta in un colore **giallo nell'allegato A dell'atto**, la cui ricostruzione è stata restituita dal sottoscritto, nella **Tav. 2 allegata** alla presente.

La parte acquirente _____ assume nei confronti del fondo dominante di proprietà, tutte le obbligazioni assunte dalla parte venditrice in ordine alla realizzazione e manutenzione della realizzanda strada sulla striscia di terreno a tale destinazione asservita.

— **Il suolo gode** di ogni garanzia di legge, anche per quanto concerne la libertà dell'immobile alienato da vincoli ed oneri pregiudizievoli, da efficienza ipotecarie e da diritti terzi in genere, fatta eccezione la servitù costituita con questo stesso atto in favore del limitrofo fondo di proprietà della signora _____

Infine il vincolo citato : **1) non comprende la servitù di sosta**, e quindi, lungo l'asse stradale sarà vietato il parcheggio degli autoveicoli; **2) comprende il diritto di installare condotte per l'allacciamento ai pubblici servizi**, per il fondo dominante, nel sottofondo della striscia di terreno asservita, con l'obbligo di ripristinare il manto di copertura della realizzanda strada, e di ottenere tutte le autorizzazioni all'immissione nella condotta di proprietà esclusiva degli utenti della strada vicinale Verdolino secondo tratto; **3) comprende l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria della strada a carico della proprietà del fondo servente**, comprese le eventuali riparazioni derivanti dalla asfaltatura, in che per la costituente servitù è stato stabilito un importo pari ad Lire 1.000.000, oggi pari ad Euro 516,46;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: vincenzo@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

4) QUESITO : Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Da quanto si rinviene dalla documentazione reperita, il suolo di vertenza è ubicato in **Napoli** alla **Via Antonio Carrelli n°34**, in località **Verdolino** e censito in catasto al foglio **127** particella **594**, sia pervenuto alla parte debitrice mediante **Atto del Notaio** **_____** e **Racc. _____** in data **_____** (ALLEGATO), e come su di esso gravano i seguenti :

— **diritto di servitù di passaggio** a favore del confinante appezzamento di proprietà della **Sig. _____** all'attualità trasferito mediante atto di compravendita del Notaio **MUSTILLI Lodovico di Napoli** – _____ – al Sig. _____ iato a _____ censito in catasto al foglio **127** particella **23** di 15.15 are, la cui soppressione ha originato le particelle **691** (ente urbano) di ca 56 e **692** (ente terreno) di are 14.59, visure allegate;

— **trascrizione n° _____** _____ **_____** _____ con sede in _____ n° C.F. **04502080635-E** CONTRO _____, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli in data **28.04.2004**, rep. n°168/2004, gravante sui diritti pari a **250/1000** dell'intero immobile in oggetto, (richiedente _____);

— **trascrizione _____** _____ **_____** _____ sede in **Conegliano (TV)**, C.F. **03527590263** e con _____ di atto notificato dall'Ufficio Giudiziario presso Corte di Appello di Napoli in data **30.07.2009** Rep. **3615** intimato per il pagamento della somma di **Euro 40.050,45**, oltre interessi e spese e gravante sui diritti di compravendita pari ad **½** dell'intero immobile sopra descritto;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. _____

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INOLTRE

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio anagrafico del Comune di Napoli, si rinviene come le parti debitrice [redacted] nato a Napoli [redacted] residente in Napoli [redacted] [redacted] nata a [redacted] e residente in Napoli – Soccavo – alla [redacted], hanno contratto matrimonio in data [redacted] e con atto del Notaio [redacted], ed abbiano scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli art. 162 e 215 del c.c. annotato il 05.07.2000; inoltre come gli stessi con provvedimento del T [redacted]

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, si rinviene come per il suolo di vertenza non risultano registrati contratti di locazione per conto delle parti del presente giudizio, nonché nei confronti di terzi;

INFINE

Negli atti di compravendita sopra citati, si rinviene come la vendita del suolo di vertenza, sia stata fatta ad eccezione di ogni diritto, azione e servitù relativa all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con pertinenze e dipendenze, nulla escluso ne accettato e con diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza citati.



ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: p.palmenzo@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) QUESITO : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ...

Le ricerche esperite sui luoghi, hanno accertato come sul suolo di vertenza, ubicato in **Napoli** alla **Via Antonio Carrelli n°34, in località Verdolino e censito in catasto al foglio 127 particella 594, non insistono edilizie residenziali**, e come il suolo si compone di due porzioni disgiunte, aventi una superficie pavimentata ed un calpestio in terra battuta.

Le ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, ha rinvenuto come nel certificato di destinazione urbanistica (allegato) :

✓ l'area rientra **nella zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale – sottozona Fb – abitati nel parco** disciplinati dagli art. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord – occidentale e nell'ambito "32 – Camaldoli" disciplinato dall'art. 162;

✓ l'area e' **classificata come bassa instabilità**, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici;

✓ l'area risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 25 gennaio 1958** emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

✓ l'area ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli (Dm 06/11/1995) come RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale;

✓ l'area rientra nell'area del Parco Metropolitan delle colline di Napoli approvato con DRGHA n.3922 del 14.07.2004 (Burc n.37 del 02.082004), in zona C - zona di riserva controllata;

✓ l'area non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di : "... verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ...", il sottoscritto C.T.U., da indagini sui luoghi, dai rilievi metrici eseguiti, da accertamenti condotti presso i pubblici, ritiene come **non insistono edilizie residenziali sul suolo di vertenza**, di pertinenza per il fabbricato adiacente, ubicato su altra particella, **inoltre come si rinviene dal certificato di destinazione urbanistica, l'area in esame deve ritenersi vincolata secondo le disposizioni della vigente disciplina edilizia ed urbanistica, tale da presentare i requisiti di commerciabilità di un suolo vincolato**, in aggiunta a come lo stato dei luoghi, sia rimasto immutato rispetto a quanto rinvenuto dalla visura catastale, allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenz@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

6) QUESITO : Determinare il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

CAPO I) VALUTAZIONE IMMOBILE DI VERTENZA

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, farò ricorso al sistema di stima sintetico in base a parametri tecnici, basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché dai prezzi vigenti nelle libere contrattazioni di compravendita. All'uopo sono state considerate le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'immobile che concorre al valore di stima.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che l'ambiente conferisce all'immobile stesso e possono, a loro volta, essere distinte in infrastrutturali ed ambientali : le prime riguardano l'accessibilità alla zona in esame e possono essere identificate nei collegamenti viari e nella possibilità di utilizzazione di mezzi pubblici; le seconde si riferiscono agli altri parametri esterni che influiscono sul valore del bene tra cui ad esempio, la densità abitativa, la presenza di aree adibite a parcheggi, la funzione e la posizione della zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della stima nell'ambito del territorio urbano.

Le caratteristiche posizionali intrinseche sono invece, quelle relative alla prospicienza, alla distribuzione piano - volumetrica dell'immobile, alla flessibilità di utilizzazione dello stesso per attività - commerciali ed a tutti gli altri aspetti che contribuiscono ad attribuire al bene una specifica qualificazione anche al fine di un suo sfruttamento di tipo commerciale.

CAPO II) CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la suddetta valutazione, è il metodo sintetico del costo di superficie definito nella **Legge 392/1978 - sull'equo canone -**,

Tale norma prevede la determinazione del Valore commerciale dell'immobile, moltiplicando :

Valore Commerciale = Costo €/mq x la Superficie Convenzionale (mq).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: pimmenzo@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

rettificando il costo mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto dei diversi requisiti dell'appartamento esaminato, quali :

- ✓ Superficie dell'appartamento;
- ✓ Tipologia catastale;
- ✓ Classe demografica;
- ✓ Ubicazione;
- ✓ Livello di piano;
- ✓ Vetustà;
- ✓ Stato di conservazione e manutenzione.

Tali coefficienti correttivi, sono stabiliti dalla **Legge 392/1978 - sull'equo canone -**, che applicati al caso particolare assumono dei valori numerici.

CAPO III) VALORE DELL'IMMOBILE

Il parametro utilizzato, per la determinazione del Valore Commerciale, è il costo di superficie ~~[€/mq], che viene ricavato da indagini di mercato su appartamenti simili, condotte nella medesima zona del territorio Comunale (parametro utilizzato nelle compravendite).~~

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su suoli agricoli ~~similari, possa essere desunto dai valori desunti dalla libera contrattazione di compravendita allegati, che mediamente risulta pari ad 100,00 €/mq, in condizioni normali.~~

Pertanto è possibile utilizzare valori distinti per le diverse porzioni su suoli, dato lo stato di consistenza rinvenuto per la prima porzione; e lo stato acclive, rinvenuto per la seconda porzione, segue :

- ✓ Valore Commerciale Suolo 1 = 110,00 €/mq;
- ✓ Valore Commerciale Suolo 2 = 90,00 €/mq;

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**, ci fornisce il Valore Commerciale, segue :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E.

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenz@libero.it



(Causa R.G. 1071/09 – G.E. Dott. ATTANASIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **La prima porzione di suolo** costituita da una pavimentazione in bitume, e delimitata su tre lati con un muro perimetrale in tufo, alto circa 90 cm con sovrastante ringhiera in metallo, e sul restante lato confinante con edilizia di pertinenza, avente una superficie convenzionale di circa **310.00 mq**, ed con un costo-base rettificato mediante coefficienti correttivi di **132,00 €/mq**, avrà un :

✓ **Valore Commerciale Suolo 1 = 132,00 €/mq x 310,00 mq = € 40.920,00;**

➤ **La seconda porzione di suolo** costituita da un calpestio in terra battuta, avente una conformazione acclive verso la direzione di percorrenza, e delimitata su tre lati con suoli attigui con una recinzione in rete metallica, e sul restante lato con un muretto in tufo alto circa 90 cm con sovrastante ringhiera in metallo, avente una superficie convenzionale di circa **510.00 mq**, ed con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di **108,00 €/mq**, avrà un :

✓ **Valore Commerciale Suolo 2 = 108,00 €/mq x 510,00 mq = € 55.080,00;**

il cui valore commerciale complessivo dell'intero suolo pignorato, risulta pari a **€ 96.000,00**

(novantaseimilaeuro/00), come risulta dalla stima effettuata in relazione alla consistenza e alla sua destinazione, nonché dagli accessi peritali condotti in loco, la cui valutazione è riportata distintamente nella tabella riassuntiva *allegata* alla presente relazione.

Inoltre è da precisare non sia possibile la vendita in lotti separati delle due porzioni di suolo, dato che l'ingresso agli stessi è unico ed in comune.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: p.palmenzo@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) N°2 Tavole grafiche;
- 3) Verbali di sopralluogo – Raccomandate;
- 4) Calcolo del Valore Commerciale;
- 5) RICERCHE PRESSO I PUBBLICI UFFICI
 - Atto di compravendita dell'unità pignorata;
 - RICERCHE AGENZIA DEL TERRITORIO;
 - RICERCHE UFFICIO TECNICO COMUNALE;
 - RIVERCHE PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE;
 - Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Specifica spese e competenze tecniche;

Tanto si doveva per gli adempimenti di competenza.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Con Osservanza
II C.T.U.

(Dott. Ing. Vincenzo PALMA)



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G.E. Dott. ATTANASIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it