

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. dott.ssa **Fabrizia FIORE**.

OGGETTO: procedimento n°248/2022, Ruolo generale delle esecuzioni, procedimento di esecuzione immobiliare promosso da :

PRISMA SPV S.R.L.

contro

XXXXX XXXXXXXXX

1 PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24.06.2022 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare il 02.08.2022 ai nn.40059/30583, la PRISMA SPV S.R.L. pignorava i seguenti immobili di proprietà del sig. XXXXX XXXXXXXXX (piena proprietà):

- Appartamento sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, P.IIa 1014, sub 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 126 mq, rendita 468,68 Euro, piano 1;
- Autorimessa sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, P.IIa 1014, sub 8, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 15, rendita 61,20 EURO, piano S1;
- Autorimessa sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, P.IIa 1014, sub 11, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 18, rendita 73,44.

In data 17.11.2023 il G.E. dott.ssa Fabrizia FIORE conferiva alla sottoscritta dott. arch. Francesca PIANESE (con studio in Aversa alla Via Armando Diaz n. 35, iscritto all'Albo

degli Architetti della Provincia di Caserta al n.3509) l'incarico di Esperto stimatore nella causa in oggetto.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A monte degli accertamenti inerenti il procedimento in oggetto, si colloca un'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi che la sottoscritta ha svolto con un minuzioso sopralluogo durante il quale è stato eseguito sia un rilievo geometrico dell'immobile che un rilievo fotografico dello stesso, necessari per la identificazione oggettiva ed inequivocabile di quanto oggetto di valutazione.

E' stata, poi, eseguita una ricerca con accessi fisici e/o telematici presso i seguenti uffici:

- ufficio del Catasto di Napoli;
- ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Comune di Mugnano di Napoli;
- Ufficio Regione Campania Usi Civici.

2

Le operazioni peritali sono state effettuate presso i luoghi oggetto della controversia, siti in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D.

2.1 RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO.

Dopo un attento studio dei fascicoli di ufficio la scrivente ha provveduto ad effettuare un'accurata ricerca catastale telematica presso l'Ufficio del Territorio (al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni).

Al N.C.E.U. (Allegato 3.1 - 3.2 - 3.3) sono state effettuate ricerche per immobile ed al N.C.T. (Allegato 3.4) è stato prelevato un estratto di mappa catastale per l'individuazione planimetrica degli immobili, ubicati nel comune di Mugnano di Napoli (NA) ed essi sono risultati così censiti all'ufficio competente del Catasto:

- *Appartamento: Foglio 2, P.III 1014, sub 3 a nome del sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà);*

- Autorimessa: Foglio 2, P.Illa 1014, sub 8 a nome del sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà);
- Autorimessa: Foglio 2, P.Illa 1014, sub 11 a nome del sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà).

2.2 RICERCHE PRESSO AGENZIA ENTRATE - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Si è provveduto, poi, a due telematiche presso l'AGENZIA ENTRATE - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE a carico sia dell'esecutato che della società dante causa nonché a richiedere copia dell'atto di acquisto costituito dall'atto di compravendita del 06/06/2000 per notar Monica Gazzola, Rep.1874, trascritto il 12/06/2000 ai nn.20128/14103 (Allegato 1.1).

2.3 RICERCHE PRESSO IL COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI

Oltre alle richieste a mezzo PEC sono stati effettuati **6** accessi presso il Comune di Mugnano di Napoli di cui 3 all'Ufficio dell'Anagrafe, per accertare e documentare il regime patrimoniale dell'esecutato e ottenere il certificato di residenza storica dello stesso. Gli altri tre accessi sono stati effettuati presso l'Ufficio Tecnico al fine di approfondire e documentare la situazione urbanistica relativa all'immobile acquisendo il titolo edilizio ed i relativi grafici di progetto nonché la certificazione di mancanza di altra documentazione.

3

2.4 CONTROLLO PRELIMINARE.

Nel mese di gennaio del 2024 è stata depositata la relazione per la verifica della documentazione del procedimento in oggetto; in particolare, a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio e delle altre ricerche effettuate presso i competenti Uffici si è proceduto ad individuare:

- il creditore procedente;
- il titolo esecutivo posseduto;
- l'assenza di altri creditori intervenuti nella procedura;

- l'assenza di comproprietari;
- la presenza del certificato notarile;
- la data del titolo di acquisto che supera il ventennio antecedente la data del pignoramento.

A seguito di tali verifiche la scrivente non ha riscontrato particolari anomalie per cui non ha ritenuto opportuno avvisare il G.E. tranne che per una piccola incongruenza, relativa al regime patrimoniale dell'esecutato, tra quanto affermato nella relazione notarile (separazione dei beni) e quanto risultante dall'Estratto dell'atto di matrimonio prodotto dal creditore nel quale, invece, non risultava riportata alcuna annotazione circa il regime patrimoniale scelto dai coniugi, risultando unicamente annotata la costituzione di un fondo patrimoniale stipulato in data 17/07/2013.

Al fine di risolvere l'incongruenza mi sono recata, come accennato, personalmente presso l'Anagrafe del Comune di Mugnano, dove risulta trascritto il matrimonio, ed ho accertato che sull'atto di matrimonio **risultava regolarmente anche l'annotazione del regime di separazione dei beni scelto al momento del matrimonio.**

Successivamente la sottoscritta ha prodotto, con separato deposito, nel fascicolo della procedura il predetto **estratto di matrimonio integrato dalle effettive annotazioni che viene allegato anche alla presente relazione** (Allegato 1.2)

Posso quindi confermare che gli immobili pignorati sono stati acquistati in regime di separazione dei beni e, quindi, che essi risultano essere di esclusiva proprietà del debitore esecutato.

Si è provveduto, pertanto, a continuare la stima richiesta.

2.5 SOPRALLUOGHI PERITALI.

Sentito telefonicamente il Custode Giudiziario della procedura in oggetto, avv. Enrica Castelluzzo, il C.T.U., in accordo con esso, fissava per il giorno 11.12.2023 l'inizio delle operazioni di rilievo; in tale data la scrivente si recava con mezzo proprio in località Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D ed individuava l'immobile oggetto di espropriazione. Era presente il sig. XXXXX XXXXXXXX che consentiva l'accesso.

Alle ore 16:00 iniziavano le attività peritali; il sottoscritto C.T.U. procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi oggetto di espropriazione e li identificava: essi sono consistenti in un appartamento posto al primo piano e n. 2 autorimesse di pertinenza poste al piano

seminterrato di un fabbricato con struttura portante in travi e pilastri e solai in latero-cemento composto da quattro piani fuori terra. Immediatamente dopo si provvedeva ad effettuare anche un opportuno rilievo planimetrico dell'immobile, oltreché un adeguato rilievo fotografico. Le operazioni terminavano intorno alle ore 16:30 ed il C.T.U. riteneva concluse le indagini peritali in sito, salvo eventualmente informare il Custode Giudiziario per ulteriori verifiche peritali ove necessarie. Il tutto è documentato nel verbale di sopralluogo, redatto del Custode avv. CASTELLUZZO (Allegato 2.1).

3 RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il pignoramento, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 02.08.2022 ai nn. 40059/30583 è relativo alla piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- Appartamento sito in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, al primo piano, riportato al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 3;
- Autorimessa sito in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, al primo seminterrato, riportato al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 8;
- Autorimessa sito in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, al primo seminterrato, riportato al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 11;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in virtù del titolo di acquisto dalla XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX anteriore al ventennio rispetto al pignoramento, rappresentato dall'atto di compravendita del 06/06/2000 per notar Monica Gazzola, Rep.1874, trascritto il 12/06/2000 ai nn.20128/14103.

Non vi sono "difformità formali" nei dati di identificazione catastale; i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali.

Va segnalato che dagli accertamenti effettuati e dall'atto di pignoramento nonché dalla relazione notarile, risulta che il debitore, unitamente alla moglie XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, avevano costituito in fondo patrimoniale gli immobili staggiti, giusta atto per notar Marco Krog, rep.n. 19357, racc.n.8308, regolarmente annotato nell'atto di matrimonio.

Risulta però che il Tribunale di Napoli, con sentenza 210/2020, già agli atti della procedura, su istanza della creditrice ha dichiarato l'inefficacia nei suoi confronti del fondo patrimoniale di cui sopra, per cui la costituzione di detto fondo non ostacola l'ulteriore iter del procedimento

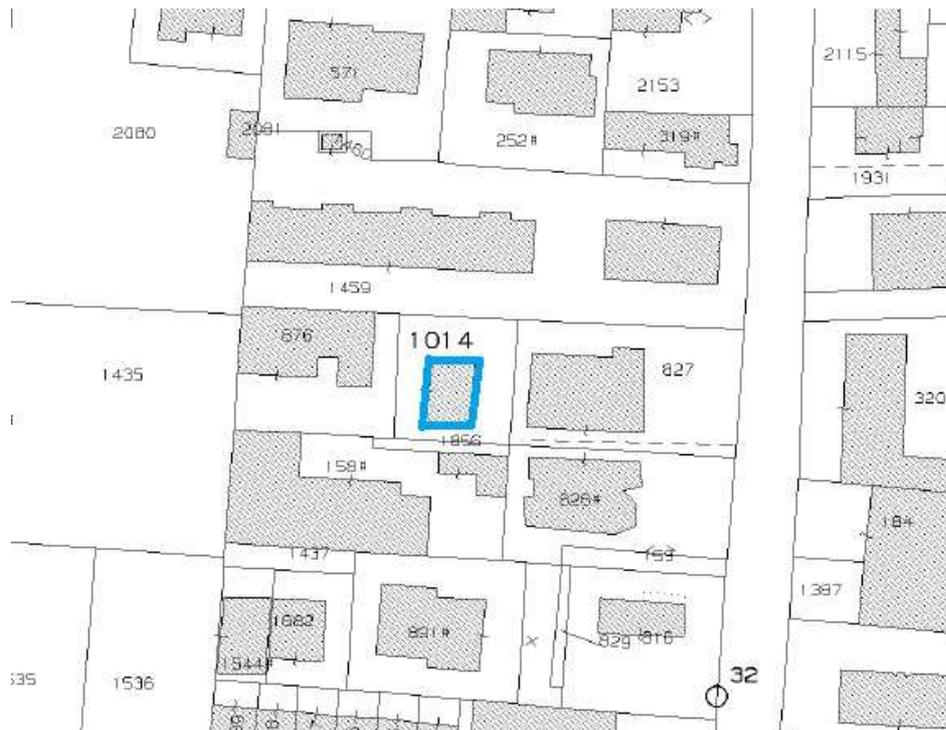
Dalla lettura dell'atto di acquisto si rileva che le due autorimesse **hanno carattere pertinenziale** rispetto all'appartamento. Pertanto ritengo necessario formare **un lotto unico**. Secondo il parere della scrivente, a prescindere da tale assorbente questione, la formazione di un lotto unico garantisce anche la maggiore appetibilità sul mercato. Trattasi, infatti, di appartamento , altrimenti privo di posto auto, e di due box auto singoli facenti parte dello stesso fabbricato. I box auto, ai quali si accede tramite rampa comune ad altri proprietari, consentendo il ricovero di due autoveicoli rappresentano un motivo di grande interesse per potenziali acquirenti dell'appartamento come alternativa al parcheggio sulla pubblica via di una seconda autovettura che quasi sempre una famiglia possiede. La predisposizione di più lotti è anche sconsigliata perché porre in vendita l'appartamento senza almeno un box auto farebbe scendere in percentuale maggiore l'appetibilità dell'appartamento stesso. Del resto trattasi di locali con una superficie appena sufficiente per il parcheggio di un'autovettura e non è ragionevole ritenere di ricavare una somma maggiore offrendoli in vendita singolarmente. Infine per consentire l'accesso alle rimesse ad un terzo estraneo al fabbricato potrebbe comportare la costituzione di una servitù di passaggio in suo favore a carico delle parti comuni dell'immobile che consentono l'accesso ai box.

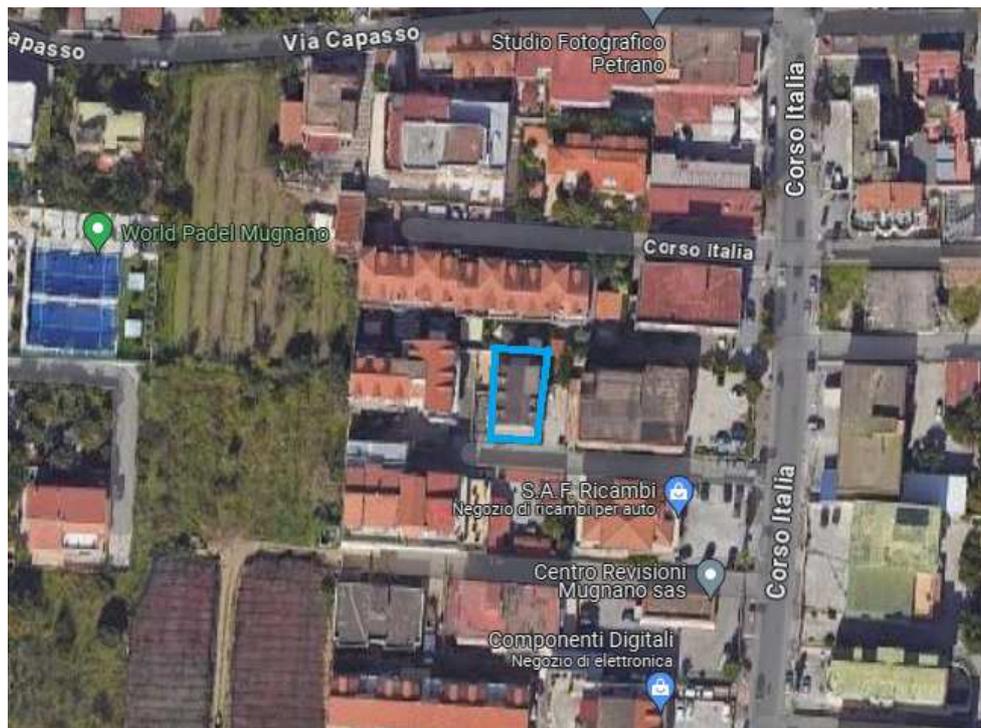
Dal punto di vista catastale la particella 1014 confina:

- a nord con la particella 1459;

- ad est con la particella 827;
- a sud con le particelle 1856;
- ad ovest con la particella 876.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale (allegato 3.4) e l'ortofoto relativi agli immobili in oggetto.





QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

8

Si ritiene per le ragioni indicate precedentemente di formare un unico lotto così composto:

1. appartamento sito in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, al primo piano, riportato al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 3 (Allegato 3.1);
2. autorimessa sita in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, al primo seminterrato, riportato al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 8, BOX n. 4 (Allegato 3.2);
3. autorimessa sita in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, al primo seminterrato, riportato al N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 11, BOX n. 7 (Allegato 3.3).

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili costituenti il Lotto unico che la scrivente ha riportato sia mediante idonea planimetria cartacea (Allegato 4.1) che con opportuna documentazione fotografica (Allegato 5).

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D , zona semi-centrale del medesimo Comune ; tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi immobili destinati ad abitazioni e locali commerciali.

Durante il sopralluogo peritale la scrivente ed il Custode Giudiziario hanno constatato che l'immobile in oggetto è occupato dal debitore sig. XXXXX XXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare. L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione generale mentre le due autorimesse (BOX) in uno stato di conservazione discreto.

Tanto l'appartamento quanto i due box sono parti di un fabbricato con struttura in travi e pilastri e solai latero-cemento composto da quattro piani fuori terra e privo di ascensore.

Dalle dichiarazioni dell'esecutato rese in sede di accesso il fabbricato non risulta costituito in un formale condominio e non vi è un amministratore.

I beni pignorati non hanno un posto auto assegnato ma esiste un piccolo cortile comune . Nell'atto di acquisto è espressamente previsto il divieto di parcheggio in tale cortile di autovetture essendo consentita solo la sosta /fermata temporanea ma non il parcheggio, il quale non risulta essere, comunque, regolamentato.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,80 ed è composto dai seguenti ambienti: un ingresso/salotto (S di 21,73 mq), una cucina (K di 14,47 mq), un disimpegno (D1 di 4,28 mq), due camere (L1 di 14,50 mq e L2 di 17,89 mq) e due bagni (B1 di 4,65 mq e B2 di 7,16 mq). È inoltre presente un terrazzo esposto a sud-est-ovest (che serve la camera L1, L2, la cucina K e l'ingresso/salotto S) di 47,08 mq. (Allegato 4 – Foto da n.1 a n.8).

Per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, a seguito delle misure planimetriche rilevate e verificate dalla scrivente, si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Appartamento	84,68	100,66	1,00	100,66
Terrazzo	47,08	51,68	≤ 25mq > 25 mq	10,17

			0,30	0,10	
TOTALE					110,83

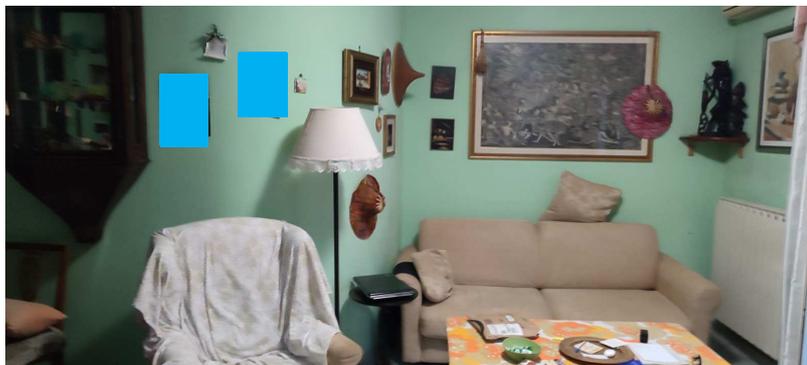
L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica** ed i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa **€ 500,00**.

Si riportano di seguito le foto interne ed esterne dell'appartamento.



1.Cucina K

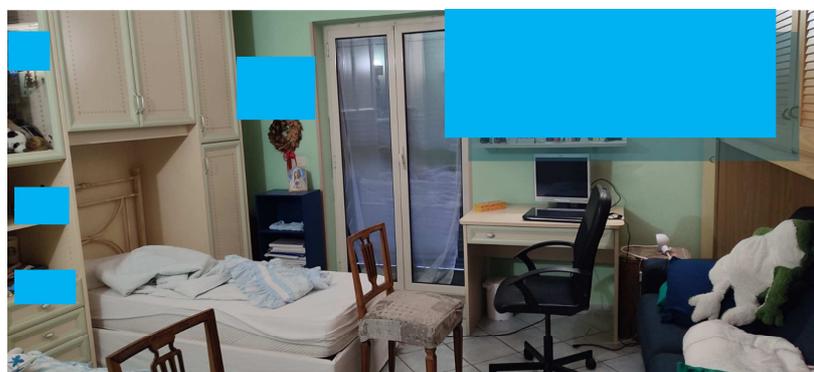
10



2.Salotto S



3. Bagno B1



4. Letto L2



5. Letto L1



6. Disimpegno D



12

7. Bagno B2



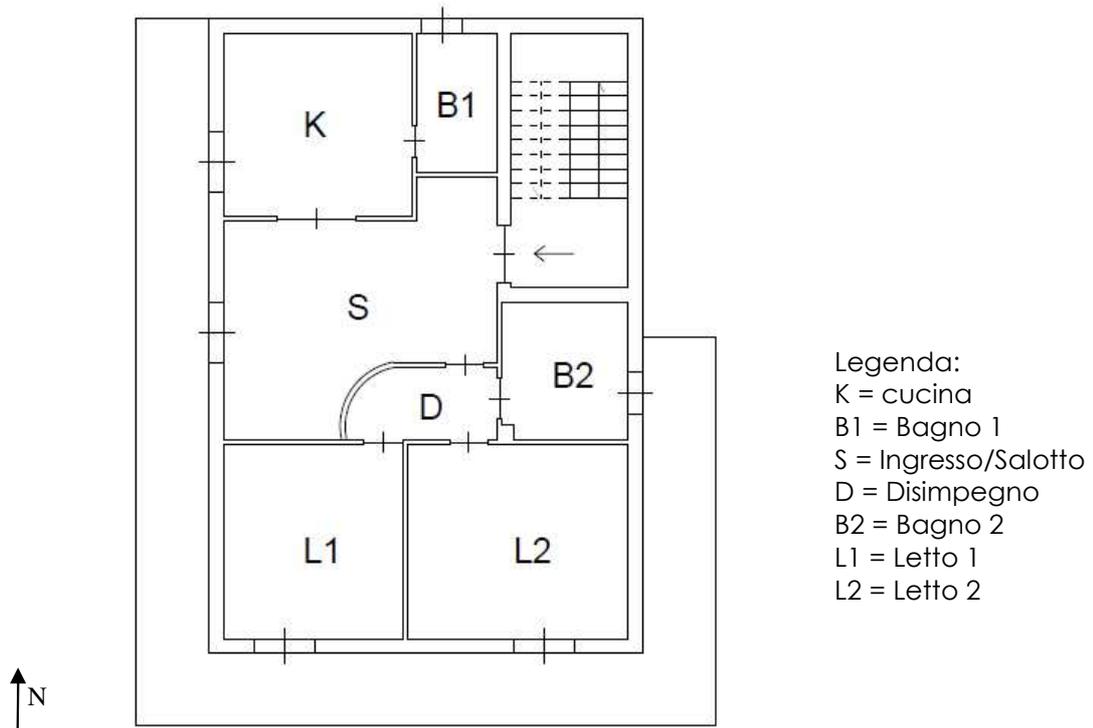
8. Terrazzo

Per quanto riguarda, invece, l'attuale stato di manutenzione e la presenza di impianti, si può affermare che:

- l'appartamento è totalmente rifinito sia all'interno che all'esterno. Le aperture sono costituite da infissi in alluminio e vetrocamera e sono protette esternamente da persiane in ferro. Le pareti interne dell'immobile sono rasate a gesso, intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dei bagni, che risultano rivestiti con mattonelle fino ad un'altezza di 2,40 m, e di parte della cucina fino ad un'altezza pari a 2,40 m. Tutti i pavimenti interni sono in gres ed in buono stato;
- l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico entrambi risalenti all'epoca della costruzione avvenuta nel 1999; è, inoltre, dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio alimentati da caldaia murale a gas metano. Vi è l'aria condizionata in vari ambienti. L'illuminazione naturale dei vani, analizzandola in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative; inoltre i vani risultano essere ventilati in maniera normale, garantendo quindi, un regolare e sufficiente ricambio d'aria. Gli ambienti sono normalmente soleggiati. Lo stato manutentivo è buono e gli impianti interni sono pienamente efficienti.

13

La seguente planimetria è rappresentativa dell'attuale stato dei luoghi che è conforme a quello catastale (Allegato 3.5).



Planimetria Particella 1014 subalterno 3

AUTORIMESSE - BOX 4 e BOX 7

Si procede di seguito alla descrizione della prima e della seconda autorimessa facenti parte con l'appartamento al lotto unico in valutazione, che la scrivente ha riportato sia mediante idonea planimetria cartacea (Allegato 3.6 - 3.7) che con opportuna documentazione fotografica (Allegato 4 - da n.9 a n.11)

Identificate rispettivamente:

- in N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 8, BOX n. 4;

- in N.C.E.U. al Foglio 2 del Comune di Mugnano di Napoli (NA), particella 1014, subalterno 11, BOX n. 7.

Come sopra riportato entrambe le rimesse (BOX) fanno parte del medesimo fabbricato ove è sito l'appartamento e sono ubicate al piano S1 al quale si accede tramite rampa e corsia di manovra comune. Esse si trovano alla fine della corsia di manovra a destra (BOX

7) ed a sinistra (BOX 4) della stessa in una posizione che consente un accesso abbastanza agevole.

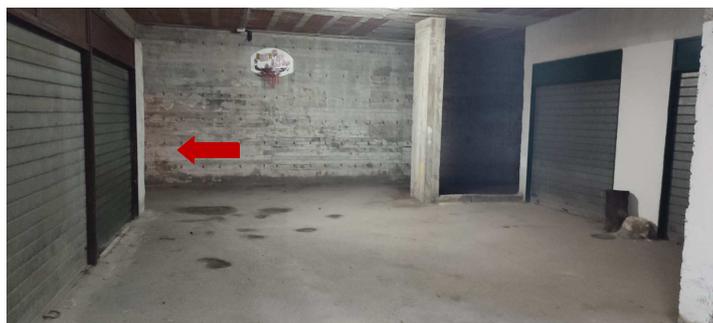
Durante il sopralluogo peritale la scrivente ed il Custode Giudiziario hanno constatato che entrambe si presentano in un discreto stato di conservazione e sono caratterizzate da un unico ambiente ciascuno.

Per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, a seguito delle misure planimetriche rilevate dalla scrivente, si ha:

PER L'AUTORIMESSA (BOX N.4) PARTICELLA SUB.8:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Rimessa (Box 4)	14,89	18,32	0,50	9,16
TOTALE				9,16

Si riportano di seguito le foto interne ed esterne dell'immobile.



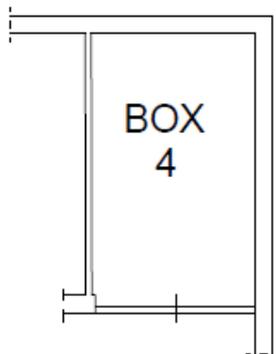
9.Foto seminterrato



10.Foto BOX 4

La seguente planimetria è rappresentativa dell'attuale stato dei luoghi ed è conforme a quella catastale.

16



Planimetria particella 1014 subalterno 8

Per quanto riguarda, invece, l'attuale stato di manutenzione del primo box (4), si può affermare che:

- si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture. La pavimentazione è in cemento. È presente solo un serramento metallico in lamiera ondulata. L'altezza interna è di m 2,80;

- l'immobile è dotato di impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione avvenuta nel 1999, è privo di infissi tali da consentire l'illuminazione naturale.

PER L'AUTORIMESSA BOX N 7 PARTICELLA SUB.11:

Per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, a seguito delle misure planimetriche rilevate dallo scrivente, si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Rimessa (BOX 7)	16,50	21,14	0,50	10,57
TOTALE				10,57

Si riportano di seguito le foto interne ed esterne dell'immobile.



9.Foto seminterrato

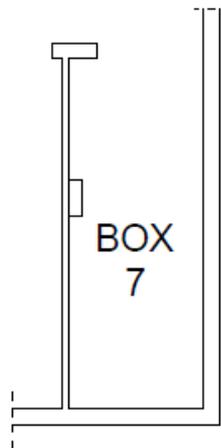


11.Foto BOX 7

Per quanto riguarda, invece, l'attuale stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, si può affermare che:

- si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture. La pavimentazione è in cemento. È presente solo un serramento metallico in lamiera ondulata. L'altezza interna è di m 2,80;
- l'immobile è dotato di impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione avvenuta nel 1999, è privo di infissi tali da consentire l'illuminazione naturale.

La seguente planimetria è rappresentativa dell'attuale stato dei luoghi.



Planimetria particella 1014 subalterno 11

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono catastalmente così censiti:

- Appartamento sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), al Corso Italia n.77/D, censito al N.C.E.U. Foglio 2 P.Illa 1014 sub 3, cat. A/2 classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie cat. 126 mq, rendita 468,68 euro, piano 1, a nome del sig. XXXXX XXXXXXXXX (Allegato 3.1);
- autorimessa sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), al Corso Italia n.77/D, censito al N.C.E.U. Foglio 2 P.Illa 1014 sub 8, cat. C/6, piano S1, a nome del sig. XXXXX XXXXXXXXX (Allegato 3.2);

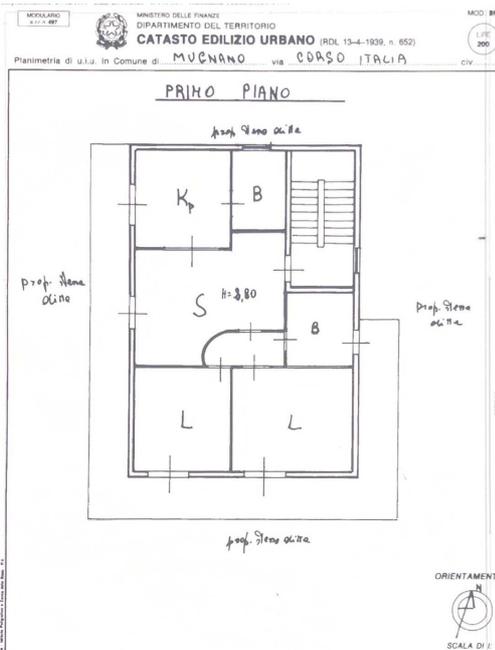
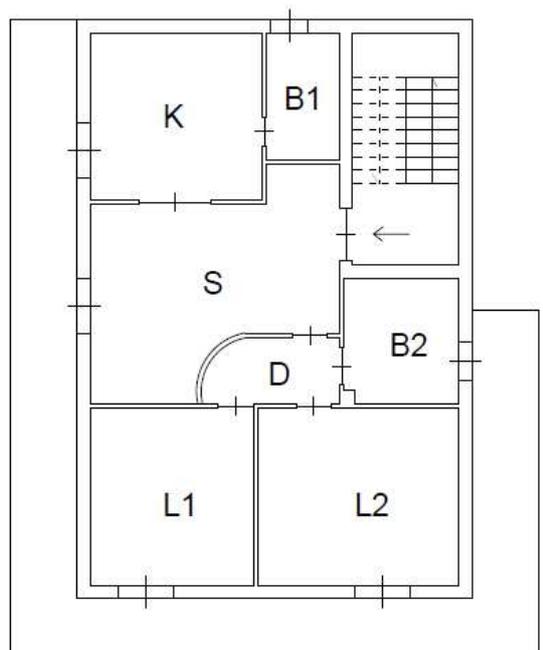
- autorimessa sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), al Corso Italia n.77/D, censito al N.C.E.U. Foglio 2 P.IIa 1014 sub 11, cat. C/6 , piano S1, a nome del sig. XXXXX XXXXXXXX (Allegato 3.3).

Dalle visure catastali storiche (Allegato 3.8) effettuate dallo scrivente l'appartamento risulta intestato:

N.C.E.U. - P.IIa 1014 sub 3,

- dal **27.12.1999** alla XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX (piena proprietà) in virtù di Costituzione del 27.12.1999 in atti dal 11.01.2000;
- dal **06/06/2000** al sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà, in regime di separazione dei beni) in virtù di atto di compravendita del 06.06.2000 in atti dal 12.09.2000.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali. Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali. Si riportano di seguito le piantine catastali e le planimetrie dello stato di fatto.

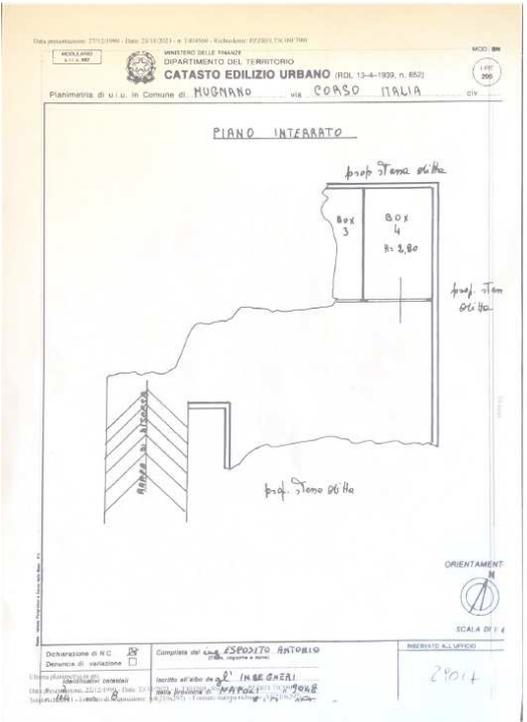
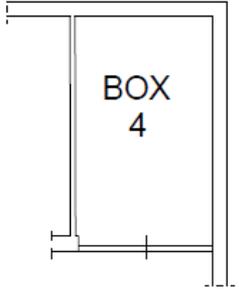
Piantina Catastale P.IIa 1014 sub 3 (Allegato 3.5)	Stato di fatto P.IIa 1014 sub 3 (Allegato 5.1)
	

Dalle visure catastali storiche (Allegato 3.6) effettuate dallo scrivente la prima rimessa (box 4) risulta intestata:

N.C.E.U. - P.IIa 1014 sub 8

- dal **27.12.1999** alla XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX (piena proprietà) in virtù di Costituzione del 27.12.1999 in atti dal 11.01.2000;
- dal **06/06/2000** al sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà, in regime di separazione dei beni) in virtù di atto di compravendita del 06.06.2000 in atti dal 12.09.2000.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali. Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali. Si riportano di seguito le piantine catastali e le planimetrie dello stato di fatto.

Piantina Catastale P.IIa 1014 sub 8 (Allegato 3.6)	Stato di fatto P.IIa 1014 sub 8 (Allegato 5.2)
	

Dalle visure catastali storiche (Allegato 3.7) effettuate dallo scrivente la seconda rimessa (box 7) risulta intestata:

N.C.E.U. - P.IIa 1014 sub 11

- dal **27.12.1999** alla XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX (piena proprietà) in virtù di Costituzione del 27.12.1999 in atti dal 11.01.2000;
- dal **06/06/2000** al sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà, in regime di separazione dei beni) in virtù di atto di compravendita del 06.06.2000 in atti dal 12.09.2000.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali. Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali. Si riportano di seguito le piantine catastali e le planimetrie dello stato di fatto.

Piantina Catastale P.IIa 1014 sub 11 (Allegato 3.7)	Stato di fatto P.IIa 1014 sub 11 (Allegato 5.3)

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

Prospetto sintetico:

LOTTO UNICO :

- Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato in travi e pilastri privo di ascensore ed è composto da un ingresso/salotto, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e due bagni per una superficie utile complessiva pari a 84,68 mq; presenti inoltre un terrazzo esposto a sud-est-ovest per una superficie utile complessiva di 47,08 mq. L'appartamento confina ad est con il subalterno 1 (Bene comune non censibile - Scale) ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla 1014, sub 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup.cat. 126 mq, rendita € 468,68; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento catastale.

- Piena ed intera proprietà di autorimessa pertinenziale ubicata nel medesimo fabbricato al piano seminterrato (S1) alla quale si accede tramite una rampa esterna posta a sinistra rispetto all'ingresso del fabbricato ed è posizionata sul fondo del seminterrato sul lato sinistro ed è composta da un unico ambiente per una superficie utile di 14,89 mq. L'autorimessa BOX 4 confina ad ovest con il subalterno 7 (BOX 3) e a sud con il subalterno 1 (Bene comune non censibile - Rampa di discesa e area di manovra) ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla 1014, sub 8, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 61,20; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento catastale.

- Piena ed intera proprietà di autorimessa pertinenziale ubicata nel medesimo fabbricato al piano seminterrato (S1) alla quale si accede tramite una rampa esterna posta a sinistra rispetto all'ingresso del fabbricato ed è posizionata sul fondo del seminterrato sul lato destro ed è composta da un unico ambiente per una superficie utile di 16,50 mq. L'autorimessa BOX 7 confina ad ovest con il subalterno 10 (BOX 6) e a nord con il subalterno 1 (Bene comune non censibile - Rampa di discesa e area di manovra) ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla 1014, sub 11, cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 73,44; il descritto stato

dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento catastale. Vi è Concessione Edilizia n.137/98 del 27/10/98, cui NON è conforme lo stato dei luoghi costituita da una parziale difformità nella disposizione interna dell'appartamento nonché, per ciò che concerne le autorimesse, le difformità sono individuate nella mancata presenza del vano scala e della realizzazione di un ulteriore box (Box 4, presente allo stato dei luoghi e di proprietà dell'esecutato) e dell'ampliamento del Box 7 di proprietà sempre dell'esecutato. Non vi è, inoltre, certificato di conformità degli impianti né di agibilità/abitabilità. E' possibile procedere alla regolarizzazione di tali anomalie ed alla sanatoria delle difformità ed al rilascio dell'agibilità/abitabilità, mediante un costo di € 4.000,00, oltre € 500,00 per la certificazione energetica.

PREZZO BASE € 138.154,02

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Come si evince dal titolo di acquisto (Allegato 1.1), dal certificato notarile (Allegato 1.3), dalle visure catastali (Allegato 3.1 - 3.2 - 3.3) e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, gli immobili oggetto di esecuzione sono così pervenuti all'esecutato:

- in data 06/06/2000 al sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà, in regime di separazione dei beni) dalla XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX ,in virtù di atto del 06.06.2000 repertorio n. 1874 - compravendita trascrizione n. 14103.1/2000 in atti dal 12.09.2000 - immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 1014, subalterno 3 - 8 - 11

Esso rappresenta l'unico atto di acquisto nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 02/08/2022;

Oltre alla trascrizione del pignoramento (Allegato 1.4) esiste altra trascrizione rappresentata dalla domanda giudiziale NN. 48238/37204 del 18/12/2016, d'inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale effettuata con atto per Notar Krogh Rep. 19357, Racc. n. 8308, con successiva annotazione della sentenza di accoglimento del

Tribunale di Napoli n.210/2020, ai nn. 10135/1617 del 3/3/2021, che non è impeditiva all'ulteriore iter del procedimento._

Dalla lettura dell'atto di acquisto emerge che parte del prezzo venne pagato mediante accollo di quota di mutuo ipotecario stipulato dalla società venditrice e gravante pro quota sull'immobile staggito.

Al fine di verificare lo stato di tale iscrizione ipotecaria gravante sull'immobile è stato necessario estendere la visura (Allegato 1.11) anche a carico della società venditrice XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX ed è risultato , relativamente alla detta iscrizione ipotecaria la seguente situazione :

ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/1999 - Registro Particolare 6382 Registro Generale 30680
Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 1136 del 04/08/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO su Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI (NA)

Documenti successivi correlati:

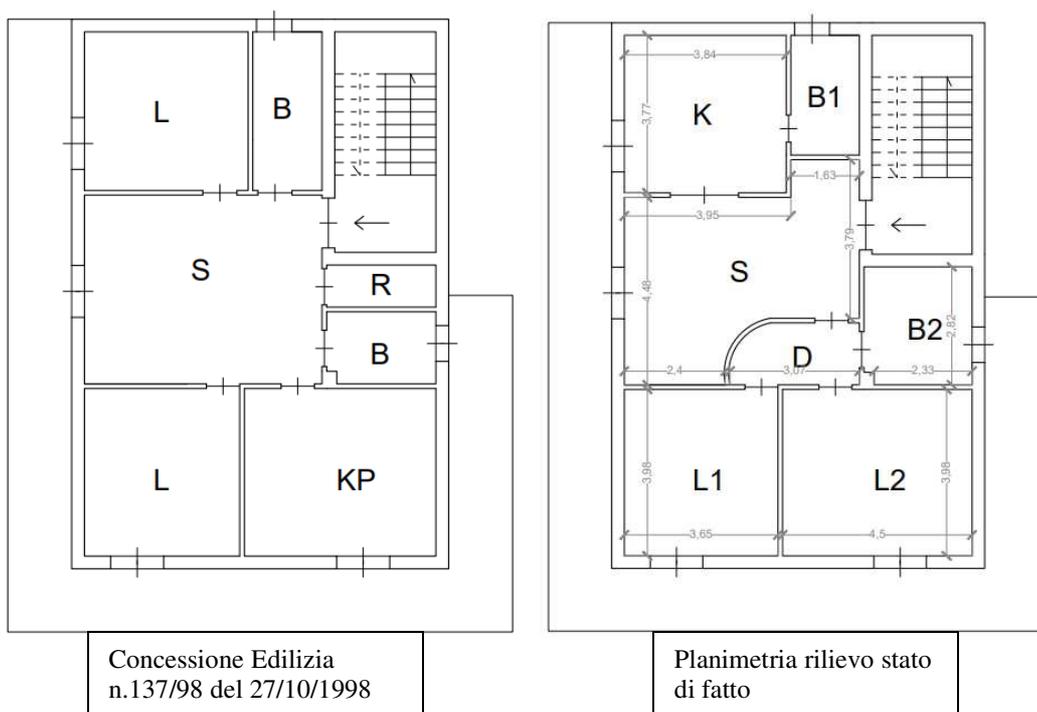
- 1 - Annotazione n. 2227 del 03/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 2228 del 03/05/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3 - Annotazione n. 2229 del 03/05/2004 (QUIETANZA E CONFERMA)
- 4 - Annotazione n. 2230 del 03/05/2004 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 5 - Comunicazione n. 3595 del 05/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2007. Cancellazione parziale eseguita in data 09/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 6 - Comunicazione n. 3604 del 05/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 09/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 7 - Comunicazione n. 3609 del 05/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 09/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

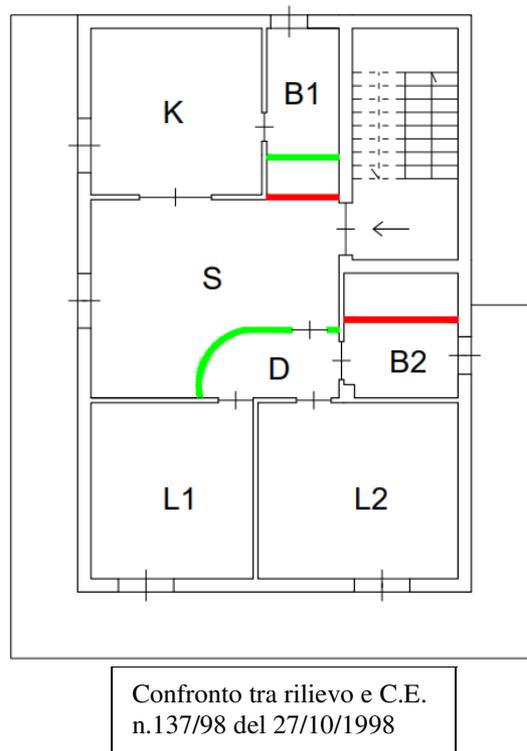
24

Si è potuta , quindi, rilevare l'avvenuta cancellazione della iscrizione che , comunque, non risultando rinnovata prima del ventennio è divenuta inefficace.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La sottoscritta architetto ha effettuato personalmente debite ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (NA) a seguito delle quali ha accertato nei registri delle autorizzazioni edilizie del Comune che, relativamente agli immobili pignorati, vi è la presenza di un solo provvedimento autorizzativo e, cioè, la Concessione Edilizia **la n. 137/98** rilasciata alla società XXXX XXXXXXXXXXXXX, il cui amministratore era il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, peraltro richiamata nell'atto di acquisto. (Allegato 1.5). Dall'analisi degli elaborati grafici (Allegato 1.6) relativi alla detta Concessione n.137/98 è emerso che tale autorizzazione riguarda l'intero fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di esecuzione. Il fabbricato risulterebbe ultimato in data 18/10/1999 alla stregua della dichiarazione effettuata dalla società costruttrice/venditrice nell'atto di vendita. Detto ciò, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica assentita. Da detto confronto, per quanto riguarda l'appartamento, sono emerse alcune difformità costituite dalla mancanza di un ripostiglio posto in corrispondenza del servizio B2. Detto ripostiglio, nella Concessione Edilizia, occupa una porzione di spazio del servizio attualmente presente. Inoltre, vi è la costruzione di una parete curva di forma irregolare, che divide la zona giorno dalla zona notte.



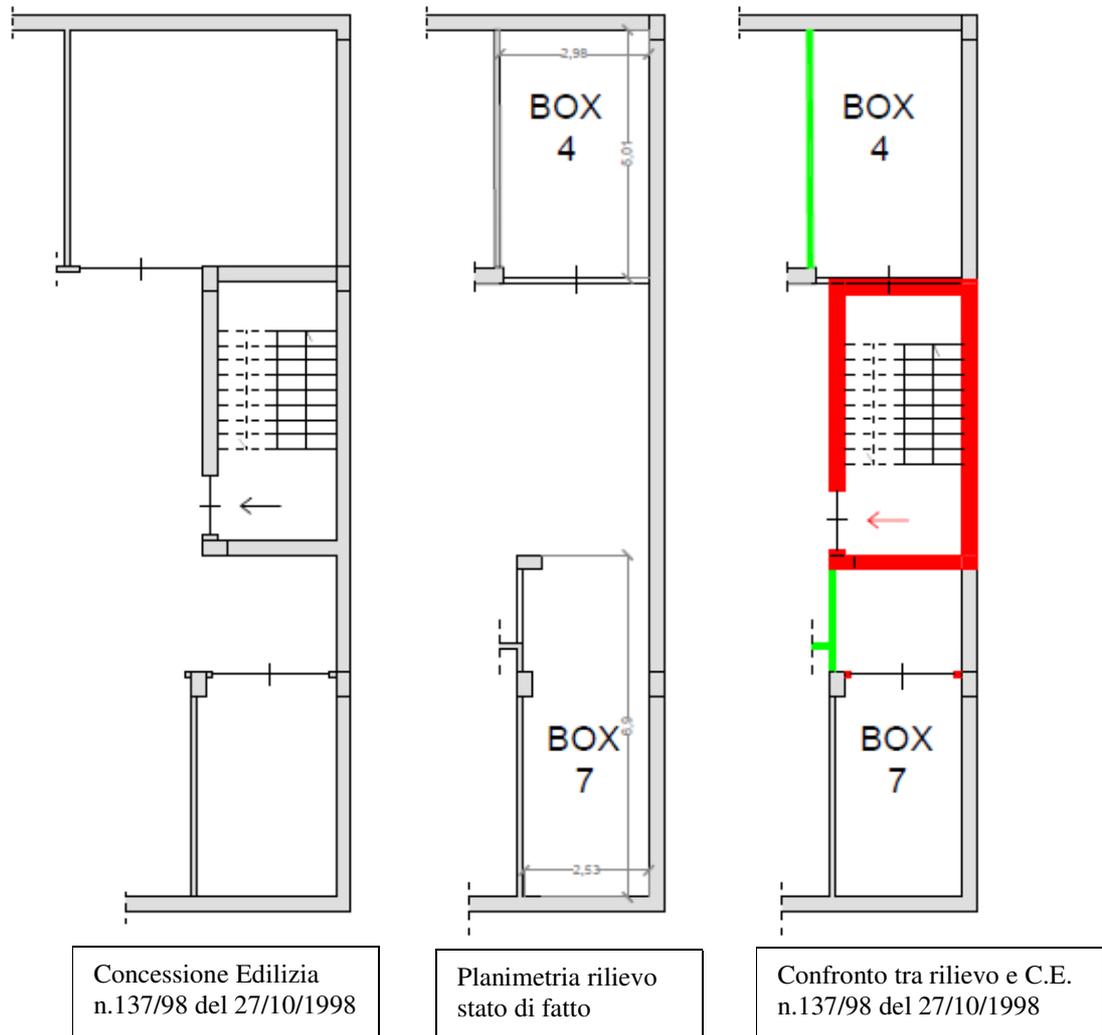


LEGENDA

Campitura verde: Rilevata sui luoghi e non presente nella Concessione Edilizia;

Campitura rossa: Presente nella Concessione Edilizia e non rilevata sui luoghi.

Per quanto riguarda le autorimesse, la sovrapposizione dei grafici della Concessione Edilizia e dei grafici dello stato di fatto, evidenzia che le difformità sono relative alla mancata presenza del vano scala e alla realizzazione di un ulteriore box (Box 4, presente allo stato dei luoghi e di proprietà dell'esecutato) e dell'ampliamento del Box 7 di proprietà sempre dell'esecutato.



LEGENDA

Campitura verde: Rilevata sui luoghi e non presente nella Concessione Edilizia;

Campitura rossa: Presente nella Concessione Edilizia e non rilevata sui luoghi.

Tutte le difformità rilevate risultano sanabili mediante SCIA in Sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 che qui di seguito si riporta :

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino

all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Si tratta di interventi che rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria, così definite dall'art. 3 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 che qui si riporta :

"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

28

Si stima un costo per la regolarizzazione di € 2.500,00

Non è stato possibile finora ottenere copia del certificato di agibilità/abitabilità che sempre dalle dichiarazioni della società venditrice, riportate nell'atto di vendita, sarebbe stata richiesta in data 18/10/1999 - protocollo n.15860. Tuttavia , solo dopo , richiesta di accesso agli atti del 29/02/2024 (Allegato 1.8) e del 06/03/2024 (Allegato 1.9) e ripetute sollecitazioni di persona e via telefono, il Comune di Mugnano con Pec del 14/03/2024 (Allegato 1.10) ha infine comunicato che agli atti del Comune non risulta altra documentazione oltre alla citata concessione edilizia n.137/98 .

Pertanto si deve allo stato ritenere che non sia stata rilasciata l'agibilità/abitabilità per ottenere la quale si stima un ulteriore costo di €1.500,00

Totale costi stimati per la regolarizzazione urbanistica (€1.500,00+€2.500,00): €4.000,00

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Così come già precedentemente descritto durante le operazioni peritali lo scrivente ha potuto constatare che l'immobile è occupato dal sig. XXXXX XXXXXXXX, insieme al suo nucleo familiare.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Relativamente ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sull'immobile in oggetto, che restano a carico dell'acquirente, si rileva che:

- ◇ non sono presenti domande giudiziali tranne quella d'inefficacia del fondo patrimoniale già segnalata in precedenza che non è di ostacolo alla vendita forzata ;
- ◇ non vi è un regolamento condominiale trascritto;
- ◇ non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ◇ non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ◇ non è stato possibile verificare la presenza di provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

29

In relazione agli immobili oggetto di stima gravano i seguenti vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ◇ pignoramento immobiliare notificato in data 24.06.2022 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare il 02.08.2022 ai nn.40059/30583 ai nn 40059/30583, la PRISMA SPV S.R.L. pignorava i seguenti immobili di proprietà del sig. XXXXX XXXXXXXX (piena proprietà) degli immobili censiti al catasto fabbricati al Foglio 2 particella 1014 subalterno 3 - 8 - 11;
- ◇ vi sono le difformità urbanistiche regolarizzabili con oneri a carico dell'acquirente come segnalato in precedenza ;
- ◇ non sono presenti difformità catastali.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, sito a Napoli al Centro Direzionale - isola A6, la scrivente ha potuto constatare, con il funzionario sig. XXXX, che i beni oggetto di esecuzione non sono gravati da censo, livello o uso civico, che non vi è stata affrancazione da tali pesi e che il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.

Lo scrivente si riserva, se richiesta, di produrre la certificazione ufficiale.

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

Durante il sopralluogo, il sig. XXXXX XXXXXXXX ha dichiarato alla sottoscritta ed al custode, come da verbale allegato, che non è costituito alcun condominio per cui mancano delibere e contabilità .

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

30

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Dal punto di vista dottrinario gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi.

Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

In definitiva, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali.

Nel caso in esame, dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, si è ritenuto opportuno determinare solo **il valore di mercato** che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è stato necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite. In genere in letteratura i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti *sintetico-comparativi* ed *analitici*.

METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO O DELLA COMPARAZIONE DIRETTA (MARKET APPROACH).

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima *sintetico-comparativo* o della *comparazione diretta (Market Approach)*: esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca presso le agenzie immobiliari della zona in cui sono ubicati gli immobili (per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Mugnano di Napoli (NA)), ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il *valore di mercato* di un immobile.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento; (vale per i terreni e per i fabbricati).
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale; (vale per i fabbricati).
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani; (vale per i fabbricati).
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti; (vale per i terreni e per i fabbricati).

32

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

Quantificazione delle caratteristiche intrinseche mediante coefficienti correttivi

Caratteristiche di localizzazione

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
MIGLIORE	1,00
INTERMEDIA	0,95
PEGGIORE	0,90

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 0,95;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 0,95;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 0,95.

Caratteristiche di posizione

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAZIONE DEI VANI	COEFFICIENTE
SUD	1,00
SUD-EST	1,00
SUD-OVEST	1,00
EST	0,97
OVEST	0,97
NORD-EST	0,93
NORD-OVEST	0,93
NORD	0,90

33

L'appartamento del **LOTTO UNICO** è caratterizzato da esposizione prevalente sul lato sud-est, per cui si ritiene opportuno considerare un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** è caratterizzato da orientamento prevalente sul lato nord, per cui si ritiene opportuno considerare un coefficiente pari a 0,90;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** è caratterizzato da orientamento prevalente sul lato sud, per cui si ritiene opportuno considerare un coefficiente pari a 1,00.

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

	EDIFICIO SENZA ASCENSORE	EDIFICIO CON ASCENSORE
PIANO	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
INTERRATO	0,75	0,85
TERRANEO	0,85	0,90
PRIMO	0,98	0,98
SECONDO	0,95	1,00
TERZO	0,90	0,99

QUARTO	0,80	0,98
--------	------	------

L'appartamento del **LOTTO UNICO** è sito al primo piano di un fabbricato privo di ascensore, si considera un coefficiente pari a 0,98;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** è sito al piano interrato di un fabbricato privo di ascensore, si considera un coefficiente pari a 0,75;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** è sito al piano interrato di un fabbricato privo di ascensore, si considera un coefficiente pari a 0,75.

Caratteristiche tipologiche :

Coefficiente di vetustà :

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

34

Nel caso specifico del **LOTTO UNICO** (appartamento, BOX 4 e BOX 7) per gli immobili oggetto di esecuzione il coefficiente da prendere in esame è 0,95.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva :

	COEFFICIENTE
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA E FINITURE PRESENTI	1,00
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA E FINITURE PRESENTI	0,90
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA E FINITURE ASSENTI	0,70

Nel caso specifico del **LOTTO UNICO** (appartamento, BOX 4 e BOX 7) per gli immobili oggetto di esecuzione il coefficiente da prendere in esame è 0,90.

Coefficiente di manutenzione :

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
BUONO	1,00
DISCRETO	0,95
SUFFICIENTE	0,90
NON BUONO	0,70

L'appartamento del **LOTTO UNICO** è sito al primo piano di un fabbricato privo di ascensore, si considera un coefficiente pari a 0,95;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** è sito al piano interrato di un fabbricato privo di ascensore, si considera un coefficiente pari a 0,90;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** è sito al piano interrato di un fabbricato privo di ascensore, si considera un coefficiente pari a 0,90.

Coefficiente di forma dei vani :

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0,70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
REGOLARE (QUADRATA O RETTANGOLARE)	1,00
IRREGOLARE	0,70

35

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00.

Coefficiente di funzionalità: Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
FUNZIONALE	1,00
POCO RAZIONALE	0,95

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00.

Coefficiente legato alla presenza di impianti :

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
SUFFICIENTE	1,00
INSUFFICIENTE	0,70

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00.

Coefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

36

FRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
ADEGUATO	1,00
BUONO	0,95
PARZIALE	0,90
INSUFFICIENTE	0,80
INADEGUATO	0,70

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 0,95;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 0,95.

Caratteristiche produttive

Tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, i coefficienti legati alle caratteristiche produttive possono variare tra:

PRODUTTIVITA'	COEFFICIENTE
MIGLIORE	1,00
INTERMEDIA	0,95
PEGGIORE	0,90

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 4 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00;

L'autorimessa BOX 7 del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a 1,00.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si può a questo punto effettuare la stima del bene oggetto di espropriazione mediante il procedimento sintetico comparativo.

Si adotterà come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tompanature esterne e dei tramezzi interni.

Si individuano quindi in sequenza: i coefficienti di deprezzamento totali dei vari immobili; le superfici convenzionali dei cespiti; i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche; le stime finali.

37

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO.

	APPARTAMENTO
Coef. localizzazione	0,95
Coef. orientamento	1,00
Coef. quota	0,98
Coef. vetustà	0,95
Coef. tecnica costr.	0,90
Coef. manutenzione	0,95
Coef. forma vani	1,00
Coef. funzionalità	1,00
Coef. impianti	1,00
Coef. destinazione	1,00
Coef. produttività	1,00
Coef. Totale deprezzamento	0,80*

**valore arrotondato da 0,76*

	AUTORIMESSA BOX 4
Coef. localizzazione	0,95
Coef. orientamento	0,90
Coef. quota	0,75
Coef. vetustà	0,95
Coef. tecnica costr.	0,90
Coef. manutenzione	0,90
Coef. forma vani	1,00
Coef. funzionalità	1,00
Coef. impianti	1,00
Coef. destinazione	0,95
Coef. produttività	1,00
Coef. Totale deprezzamento	0,50*

**valore arrotondato da 0,46*

	AUTORIMESSA BOX 7
Coef. localizzazione	0,95
Coef. orientamento	1,00
Coef. quota	0,75
Coef. vetustà	0,95
Coef. tecnica costr.	0,90
Coef. manutenzione	0,90
Coef. forma vani	1,00
Coef. funzionalità	1,00
Coef. impianti	1,00
Coef. destinazione	0,95
Coef. produttività	1,00
Coef. Totale deprezzamento	0,52

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE

APPARTAMENTO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, si sono computate le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- Il terrazzo è stato valutato per il 30% fino a 25 mq della relativa superficie e per il 10% per la restante superficie.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, ci si rifà alle disposizioni date dall'agenzia del territorio sulla base del D.M.23.03.1998 n.138.

In particolare si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo		Sup. Commer.[mq]
Appartamento	84,68	100,66	1,00		100,66
Terrazzo	47,08	51,68	≤ 25mq 0,30	> 25 mq 0,10	10,17
TOTALE					110,83

RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere, per le stime in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultate, relativamente ai prezzi dei beni immobili in Mugnano di Napoli (NA), agenzie immobiliari del luogo e soprattutto i tecnici che operano in zona. 39

Secondo le indicazioni dell'agenzia immobiliare consultata (**Affiliato Tecnocasa Maremi S.R.L.** di Via Napoli n.236 a Mugnano di Napoli (NA)) e dei tecnici locali, per abitazioni situate in zona C1 - semicentro viene definito un prezzo al mq (al netto dei coefficienti di deprezzamento) pari a **1.725,00 €/mq**.

Pertanto il prezzo unitario da applicare nel caso specifico risulta pari a :

$$0,80 \times 1.725,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.380,00 \text{ €/mq}}$$

È da considerare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce per abitazioni civili con stato conservativo "normale", in quella zona, un prezzo a mq che varia tra i 1.200,00 €/mq e i 1.800,00 €/mq; nel caso specifico lo stato conservativo può considerarsi "normale" pertanto il prezzo definito è da considerarsi in linea con i valori OMI.

Il valore dell'immobile in oggetto è pertanto pari a :

CONTEGGIO ESTIMATIVO

$$110,37 \times 1.380,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 152.310,60}$$

(diconsi euro centocinquantaduemilatrecentodieci/60)

Il valore ottenuto, pari a **€ 152.310,60** deve essere deprezzato del 15% in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti;

per cui si arriva al valore finale di € 152.310,60 x 0,85 = **€ 129.464,01**

(diconsi euro centoventinovemilaquattrocentosessantaquattro/01)

AUTORIMESSA BOX 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, si sono computate le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- L'autorimessa BOX 4 è stata valutato per il 50% della relativa superficie.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, ci si rifà alle disposizioni date dall'agenzia del territorio sulla base del D.M.23.03.1998 n.138.

40

In particolare si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Rimessa (Box 4)	14,89	18,32	0,50	9,16
TOTALE				9,16

RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere, per le stime in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultate, relativamente ai prezzi dei beni immobili in Mugnano di Napoli (NA), agenzie immobiliari del luogo e soprattutto i tecnici che operano in zona.

Secondo le indicazioni dell'agenzia immobiliare consultata (**Affiliato Tecnocasa Maremi S.R.L.** di Via Napoli n.236 a Mugnano di Napoli (NA)) e dei tecnici locali, per autorimesse situate in zona C1 - semicentro viene definito un prezzo al mq (al netto dei coefficienti di deprezzamento) pari a **1.540,00 €/mq**.

Pertanto il prezzo unitario da applicare nel caso specifico risulta pari a :

$$0,50 \times 1.540,00 \text{ €/mq} = \mathbf{770,00 \text{ €/mq}}$$

È da considerare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce per immobili simili con stato conservativo "normale", in quella zona, un prezzo a mq che varia tra i 690,00 €/mq e i 1.050,00 €/mq; nel caso specifico lo stato conservativo può considerarsi "normale" pertanto il prezzo definito è da considerarsi in linea con i valori OMI.

Il valore dell'immobile in oggetto è pertanto pari a :

CONTEGGIO ESTIMATIVO

$$9,16 \times 770,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 7.053,20}$$

(diconsi euro settemilacinquantatre/20)

Il valore ottenuto, pari a **€ 7.053,20** deve essere deprezzato del 15% in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti; per cui si arriva al valore finale di :

$$€ 7.053,20 \times 0,85 = \mathbf{€ 5.995,22}$$

(diconsi euro cinquemilanovecentonovantacinque/20)

AUTORIMESSA BOX 7

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, si sono computate le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- L'autorimessa BOX 7 è stata valutato per il 50% della relativa superficie.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, ci si rifà alle disposizioni date dall'agenzia del territorio sulla base del D.M.23.03.1998 n.138.

In particolare si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Rimessa (BOX 7)	16,50	21,14	0,50	10,57
TOTALE				10,57

RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere, per le stime in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultate, relativamente ai prezzi dei beni immobili in Mugnano di Napoli (NA), agenzie immobiliari del luogo e soprattutto i tecnici che operano in zona.

Secondo le indicazioni dell'agenzia immobiliare consultata (**Affiliato Tecnocasa Maremi S.R.L.** di Via Napoli n.236 a Mugnano di Napoli (NA)) e dei tecnici locali, per autorimesse situate in zona C1 - semicentro viene definito un prezzo al mq (al netto dei coefficienti di deprezzamento) pari a **1.540,00 €/mq**.

Pertanto il prezzo unitario da applicare nel caso specifico risulta pari a :

$$0,52 \times 1.540,00 \text{ €/mq} = \mathbf{800,80 \text{ €/mq}}$$

È da considerare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce per immobili simili con stato conservativo "normale", in quella zona, un prezzo a mq che varia tra i 690,00 €/mq e i 1.050,00 €/mq; nel caso specifico lo stato conservativo può considerarsi "normale" pertanto il prezzo definito è da considerarsi in linea con i valori OMI.

42

Il valore dell'immobile in oggetto è pertanto pari a :

CONTEGGIO ESTIMATIVO

$$10,57 \times 800,80 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 8.464,46}$$

(dicioni euro ottomilaquattrocentosessantaquattro/46)

Il valore ottenuto, pari a **€ 8.464,46** deve essere deprezzato del 15% in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti; per cui si arriva al valore finale di

$$\text{€ } 8.464,46 \times 0,85 = \mathbf{\text{€ } 7.194,79}$$

(dicioni euro settemilacentonovantaquattro/79)

Somma dei conteggi estimativi

- Appartamento: valore ottenuto pari a **€ 129.464,01**;
- Autorimessa BOX 4: valore ottenuto pari a **€ 5.995,22**;
- Autorimessa BOX 7: valore ottenuto pari a **€ 7.194,79**.

Il totale della somma del valore ottenuto è pari a **€ 142.654,02**.

A tale somma, **€ 142.654,02**, devono essere sottratte:

- le spese tecniche da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica (€500,00);
- le spese tecniche ed amministrative da sostenere per rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica (€4.000,00);

In definitiva con riferimento agli immobili pignorati, il prezzo a base d'asta detratto delle spese precedentemente descritte è pari a :

€ 138.154,02

(euro centotrentottomilacentocinquantaquattro/02)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso specifico il bene è stato pignorato per l'intero e non vi sono , quindi, quote indivise . Gli immobili sono interamente di proprietà dell'esecutato.

43

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di residenza storico acquisito ed allegato (Allegato 1.7) risulta che il debitore esecutato ha avuto le seguenti residenze:

- iscritto con APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 01/03/1999 pratica 116 dal Comune di Giugliano in Campania (NA);
- primo indirizzo rilevato in Mugnano di Napoli (NA) VIA GIACINTO GIGANTE N. 17/B;
- dal 07/02/2000 in CORSO ITALIA N. 77/D.

Dal certificato di stato civile (Allegato 1.2) rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli, il sig. XXXXX XXXXXXXXX risulta aver contratto matrimonio in data 11/09/1993 in Mugnano di Napoli con la sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX scegliendo il regime della separazione dei beni.

Dallo stesso certificato risulta costituito il fondo patrimoniale di cui sopra si è già parlato che è stato dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale di Napoli sopra indicata .

4 **CONCLUSIONI**

La sottoscritta architetto è giunta alle seguenti conclusioni sintetizzate nel seguente prospetto :

Lotto	LOTTO UNICO
Diritti pignorati	Diritti pari a 1/1 della piena proprietà
Diritto reale	Diritti pari a 1/1 della piena proprietà
Immobili costituenti il Lotto	<p><u>Appartamento</u> ubicato in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, composto da un ingresso/salotto, cucina, un disimpegno, due camere da letto e due bagni. È inoltre presenti un terrazzo ed esposto a sud-est-ovest.</p> <p><u>Autorimessa BOX 4</u> ubicata in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, situata al piano interrato.</p> <p><u>Autorimessa BOX 7</u> ubicata in Mugnano di Napoli (NA) al Corso Italia n. 77/D, situata al piano interrato.</p> <p><i>(Rif.: Risposta ai Quesiti n.1 e n.4)</i></p>
Confini	<p>Dal punto di vista catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'appartamento è censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 2, P.Illa 1014 sub 3 e confina catastalmente con il sub 1 (bene comune non censibile - Scala); - Autorimessa BOX 4 è censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 2, P.Illa 1014 sub 8 e confina catastalmente con il sub 1 (bene comune non censibile - area di manovra e rampa di discesa) e sub 7 (BOX 3); - Autorimessa BOX 4 è censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 2, P.Illa 1014 sub 11 e confina catastalmente con il sub 1 (bene comune non censibile - area di manovra e rampa di discesa) e sub 10 (BOX 6); <p><i>(Rif.: Risposta al Quesito n.4)</i></p>
Riferimenti Catastali	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Appartamento</u> sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), N.C.E.U. Foglio 2 P.Illa 1014 sub 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 126 mq, rendita 468,68 euro, piano 1, a nome del sig. XXXXX XXXXXXXX. - <u>Autorimessa</u> sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), al Corso Italia n.77/D, censito al N.C.E.U. Foglio 2 P.Illa 1014 sub 8, cat. C/6, piano S1, a nome del sig. XXXXX XXXXXXXX; - <u>Autorimessa</u> sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA),

	<p>al Corso Italia n.77/D, censito al N.C.E.U. Foglio 2 P.IIa 1014 sub 11, cat. C/6 , piano S1, a nome del sig. XXXX XXXXXXXX.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.3)</p>
Corrispondenza Catastale	<p>Confrontando le planimetrie redatte in base ai rilievi effettuati con le piantine catastali si evince che non vi sono difformità.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.3)</p>
Conformità Urbanistica	<p>A seguito di ricerca effettuata nei registri delle autorizzazioni edilizie del Comune di Mugnano di Napoli è emerso che vi è una Concessione Edilizia edilizie n. 137/98 rilasciata alla società XXXX XXXXXXXXXXXXX, il cui amministratore è Sig. XXXXXXX XXXXXXXX. Detto ciò, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica assentita e nello stato di fatto dell'appartamento sono emerse alcune difformità costituite, per quanto riguarda l'appartamento, dalla mancanza di un ripostiglio posto in corrispondenza del servizio B2. Detto ripostiglio, nella Concessione Edilizia, occupa una porzione di spazio del servizio attualmente presente. Inoltre, vi è la costruzione di una parete di forma irregolare, che divide la zona giorno dalla zona notte.</p> <p>Per quanto riguarda le autorimesse, la sovrapposizione dei grafici della Concessione Edilizia e dei grafici dello stato di fatto, evidenzia che la difformità è relativa alla mancata presenza del vano scala e della realizzazione di un ulteriore box (Box 4, presente allo stato dei luoghi e di proprietà dell'esecutato) e dell'ampliamento del Box 7 di proprietà sempre dell'esecutato.</p> <p>Dall'analisi degli elaborati grafici relativi alla Concessione n.137/98 è emerso che tale autorizzazione riguarda l'intero fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di esecuzione. Detto ciò, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica assentita e nello stato di fatto vi è la mancanza di un ripostiglio posto in corrispondenza del servizio B2. Detto ripostiglio, nella Concessione Edilizia, occupa una porzione di spazio del servizio attualmente presente. Inoltre, vi è la costruzione di una parete di forma irregolare, che divide la zona giorno dalla zona notte.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.6)</p>
Prezzo Base	<p>Il valore venale complessivo del Lotto è stato stimato in €142.654,02. Tale importo è stato decurtato del 15 % in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti e delle spese da affrontare per l'ottenimento dell'attestazione energetica (€500,00) e le spese tecniche e amministrative per rendere conforme alla normativa</p>

	urbanistica (€4.000,00) arrivando al valore finale di € 138.154,02. (Rif.: Risposta al Quesito n.12)
--	---

Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice di Esecuzione per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano:

- Titolo di proprietà (Allegato 1.1);
- Estratto di matrimonio (Allegato 1.2);
- Certificato notarile (Allegato 1.3)
- Pignoramento (Allegato 1.4);
- Concessione Edilizia (Allegato 1.5);
- Grafici Concessione Edilizia (Allegato 1.6);
- Certificato residenza storico (Allegato 1.7);
- Pec 29/02/2024 (Allegato 1.8);
- Pec 06/03/2024 (Allegato 1.9)
- Pec Comune di Mugnano (Allegato 1.10);
- Visura a carico della società venditrice (Allegato 1.11);
- Verbale accesso (Allegato 2);
- Visure catastali (Allegato 3.1 – 3.2 – 3.3);
- Estratto di mappa (Allegato 3.4);
- Planimetria sub. 3 (Allegato 3.5);
- Planimetria sub. 8 (Allegato 3.6);
- Planimetria sub. 11 (Allegato 3.7);
- Visure storiche (Allegato 3.8);
- Fotografie (Allegato 4);
- Rilievo sub. 3 (Allegato 5.1);
- Rilievo sub. 8 (Allegato 5.2)
- Rilievo sub. 11 (Allegato 5.3).

Aversa, lì 21 marzo 2024

L'ESPERTO STIMATORE

(dott. Arch. Francesca Pianese)