



TRIBUNALE DI NAPOLI

(5° Sez. Civ. Rep. Esecuzioni Immobiliari)



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n. [redacted] R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione : [redacted]
- Parti in causa : O [redacted] pia SPV C/o [redacted]



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SEZIONE A - CONTROLLI PRELIMINARI :

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

SEZIONE - B - PAG.03 Identificazione e descrizione attuale del bene.	SEZIONE - E - PAG.9 Regolarità edilizia ed urbanistica
SEZIONE - C - PAG.8 Stato di possesso.	SEZIONE - F - PAG.12 Formazione dei lotti
SEZIONE - D - PAG.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	SEZIONE - G - PAG.12 Valore del bene e costi

Immobile oggetto della procedura :

- **Unità immobiliare** sita nel Comune di Napoli alla Via " **SALITA DEI PRINCIPI N.21 p.terra** " – Distinta in Catasto Fabbricati :
sez.STE – Fg.3 – P.IIa 207 – sub.3 – categ. A/5 – vani 0,5
- **Detto immobile** è parte di un fabbricato localizzato sulla mappa catastale terreni al **fg 75 – p.IIa 222 - e cioè : -**



A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

Si riscontrano negli atti della presente procedura n°1 certificazioni notarile redatta dal Notaio Niccolò [redacted] concernente gli accertamenti ipotecari eseguiti sulla parte intestataria del bene pignorato [redacted].

La certificazione è stata sviluppata a ritroso (nel ventennio) dalla data di trascrizione del pignoramento (rif. atto del 19/03/2024 rep. 6282) - e - sino all'ultimo titolo derivativo ossia - "l'atto di compravendita rep.96362 del 06/06/2000" a favore del dante causa [redacted] nata a Napoli il 07/07/1970. (vedi succ. Parag. Storia titolare)

Stante i riscontri ipotecarie e catastali **si precisa** : - che gli identificativi catastali contenuti nel titolo esecutivo e la documentazione ipocastale prodotta dal creditore precedente **risulta coerente** con i dati attuali presenti nella banca dati (Catasto Fabbricati) ove risulta altresì presente la corrispondente scheda planimetrica riferita all'immobile **sub.3**.

- CRONISTORIA DATI CATASTALI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AD OGGI -

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/06/2024

Immobile di catasto fabbricati Casuali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/06/2024
Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
 Sez. Urb. STE Foglio 3 Particella 207 Subalterno 3

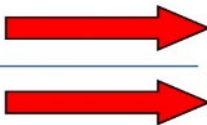
Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di NAPOLI (F839) (NA)
 Foglio 76 Particella 222

Classamento:
 Rendita: Euro 32.28
 Rendita: Lire 62.500
 Zona censuaria 7,
 Categoria A/5^h, Classe 8, Consistenza 0,5 vani
 Sez. Urb. STE Foglio 3 Particella 207 Subalterno 3
Indirizzo: SALITA DEI PRINCIPI n. 21 Piano T
Dati di superficie: Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte^{h)}: 58 m²
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (D. L. 30.12.1983 n. 486 art. 2)

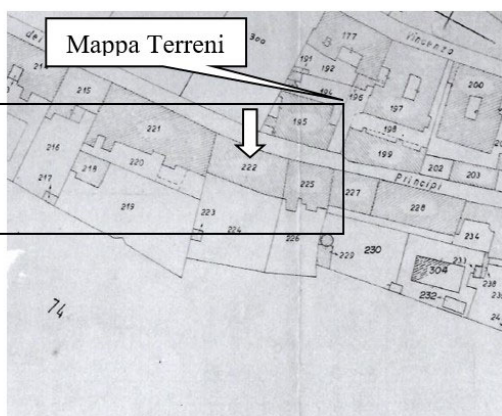
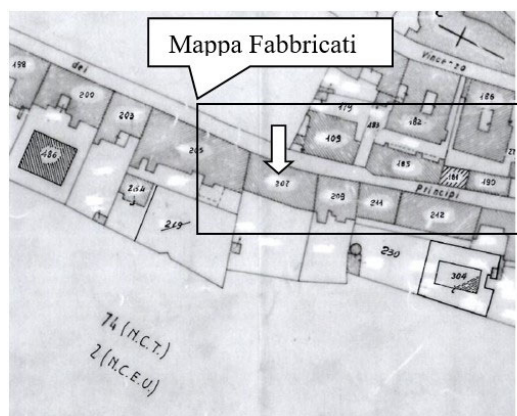
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° [redacted]
 Comune Napoli - Ditta **Manfredi Maria/Sandro**
 Via Salita Principi alla Sanità
 Verità N° 21
 PIANO PRINCIPALE

> **Intestati catastali**
 > 1. C. [redacted] ([redacted])
 nata a NAPOLI (NA) il [redacted]
 Diritto di: Proprietà [redacted] di separazione dei beni



PARTITA N. 37151 - Comune NAPOLI - Le parti di cui è composta M										scheda di cui questo è l'...									
INDICAZIONE DEI BENI										CAUSE ED ESTREMI DELLE MUTAZIONI									
Partita	Descrizione	Superficie	Valore	Indirizzo	Consistenza	Rendita	Superficie	Valore	Indirizzo	Numero	Data	Estremo	Indirizzo	Altre	Indicazioni				
1	[redacted]									1	19/03/2024	11.1.65			Impianto delle sott.terre Rettifica di errore imputabile agli Uffici per inesatta trascrizione all'impianto				
2	[redacted]									2	06/06/2000	11.1.65			C/Pranditi in data 21.1.64 atto not. Roggione in Comune Ver. rog. 5. Imp. totale 58,156 m ² n. 960 vol. 925				

Mod.55 – impianto meccanografico



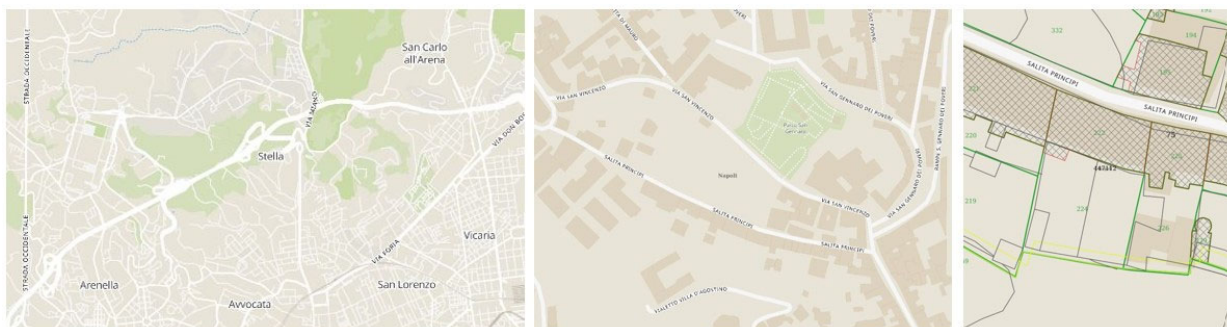
SEZIONE - B - Identificazione e descrizione attuale del bene :

premessa) L'immobile in esame è parte di un datato corpo di fabbrica distinto dal civ.22 che si sviluppa su un'antica arteria viaria " Salita dei Principi " posta nei pressi di un ben noto quartiere del **centro storico** denominato " **La Sanità** ". Detto quartiere è caratterizzata da numerosi complessi immobiliari a destinazione abitativa di datata epoca. **Nel merito il corpo di fabbrica in esame è costituito da n.4 piani e come introdotto ha il suo accesso primario dalla strada (dal portone distinto dal civ.22) - così come l'immobile in esame posto al piano terra e distinto dal civico 21.** Il corpo di fabbrica generale è nell'insieme costituito da varie unità immobiliari aventi destinazione abitativa - nella specie si rilevano censite : -

Elenco delle unità immobiliari censite sulla particella catastale n.207 -

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	1		Unità immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	2	007	1233611	Euro: 51,13	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	3	007		Euro: 32,28	SALITA DEI PRINCIPI n. 21 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	4	007	1177009	Euro: 39,77	SALITA DEI PRINCIPI n. 23 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	5	007	0039535	Euro: 49,58	SALITA DEI PRINCIPI n. 24 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	6	007	0039537	Euro: 61,97	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	7	007		Euro: 96,84	SALITA DEI PRINCIPI n. 20 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	8	007	0002308	Euro: 32,28	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 1
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	9	007	0012560	Euro: 167,33	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 1
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	10	007	1197788	Euro: 57,84	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 1
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	11	007	1205907	Euro: 130,15	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 1
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	12	007	1310193	Euro: 241,70	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 2
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	13	007	0012063	Euro: 72,30	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 2
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	14	007	1071710	Euro: 130,15	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 2
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	15	007	1285041	Euro: 130,15	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 3
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	17	007	0039535	Euro: 72,30	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 3
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	18	007	1174900	Euro: 148,74	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano 3
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	20				SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Interno A Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	21				SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Interno B Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	19		Bene comune non censibile		SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	16	007		Euro: 130,15	SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Interno 11 Piano 3
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	22		Bene comune non censibile		SALITA DEI PRINCIPI n. 22 Piano T
<input type="checkbox"/>	STE/3	207	23	007		Euro: 130,15	SALITA DEI PRINCIPI n. 19 Piano 1

- In termini di localizzazione il summenzionato corpo di fabbrica (come accennato in premessa) si sviluppa all'interno di un quartiere denominato *Rione Sanità* che nello specifico è posto a nord del Borgo dei Vergini con sviluppo sino alle pendici della collina di Capodimonte. Detto quartiere è altresì parte della **Municipalità 3 Stella-San Carlo all'Arena** e confine con i quartieri di Chiaiano – Piscinola – San Carlo All'arena – Arenella ed Avvocata - :



- Sotto il profilo territoriale ed urbanistico trattasi di un datato contesto urbano con presenza di manufatti risalenti in termini di età edificatoria al 1700/1800 con infrastrutture primarie e secondarie e servizi di trasporto pubblico di sufficiente livello il tutto così come di seguito meglio evidenziato e cioè :

- DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'AMBITO TERRITORIALE -

- Inquadramento territoriale :

Tipologia immobile pignorato		Unità immobiliare a destinazione abitativa categoria catastale A/5		
Comune Napoli	Localizzazione territoriale : - Rione Sanità		Centro Storico	
Ubicazione		Via Salita dei Principi	civ.21	corpo scala unico
- IDENTIFICAZIONE URBANISTICA -				
P.R.G	VARIANTE n°323 dell'11/06/2004	- Zona A – Insediamenti di interesse storico art.26 –		
P.R.G	CLASSIFI.TIPOLOGICA	- Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art.69		
VINCOLI P.R.G	ART.58	archeologico	SCHEDE TIPOLOGICA	
VINCOLI d.Lgs 42/2004	Ex art.136/157	Nessuno	Scheda 10	
VINCOLI d.Lgs 42/2004	Ex art.142 c.1 lett.M	Nessuno	Tipo : Art.70	
Architettonico di interesse Culturale L.1497/39		Nessuno	Variante 323/2004	

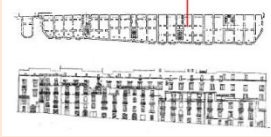


TAVOLA DI ZONIZZAZIONE + RISCONTRO VINCOLI PAESAGGISTICI ED ARCHITETTONICI



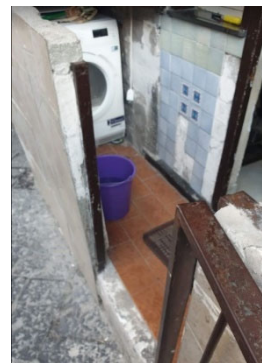
- Inquadramento infrastrutture urbanistiche :

Tipologie Edilizie previste	Abitazioni storiche d'impianto ed esercizi commerciali di vario genere
Tipologie Edilizie prevalenti	Abitazioni a prevalente destinazione abitativa ;

Infrastrutture 1° - 2° (strade/fogne/illuminazione)	1° e 2° presenti + trasporti	Grado di efficienza - sufficiente -
Banche	Nel raggio di 800,00 m	
Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 100,00 m	
Stazioni di rifornimento carburante	Nel raggio di 800,00 m	
Ufficio postale	Nel raggio di 500,00 m	
Uffici pubblici	Nel raggio di 800,00 km	
Farmacia	Nel raggio di 80,00 m	
Scuole	Nel raggio di 500,00 m	
Supermercato	Nel raggio di 150,00 m	
Ristorante	Nel raggio di 50,00 m	
Negozi - generi primari	Nel raggio di 20,00 m	
Fermate autobus	Nel raggio di 50,00 m	
Ospedali pubblici	Nel raggio di 1,00 km	
Stazione ferroviaria	Nel raggio di 2,00 km	
Stazione metropolitana	Nel raggio di 800,00 m	
Ingresso autostrada	Nel raggio di 2,00 km	
Aeroporto	Nel raggio di 4,00 km	

DESCRIZIONE TIPOLOGICA

PREMESSA) - L' accesso all'immobile in esame (civ.21) - avviene - così come accennato in precedenza – dalla strada attraverso un prelimitate spazio aperto ai lati e cioè più precisamente da una limitata area scoperta costituita da gradini e balaustrina perimetrale rivestita con mattonelle - interposto vano d'accesso con ringhiera in ferro. La predetta area è pavimentata all'interno con mattonelle in monocottura - il tutto - coperto da una tettoia con struttura in ferro e materiale plastico.



Descrizione Tipologica del contesto generale – L'immobile in esame (sub.3 – civ.21) che come descritto in premessa è parte di un complesso immobiliare avente una datata epoca di edificazione (1700/1800) con accesso diretto dal limitrofo portone distinto dal Civ.22 – in termini tipologici - **le parti comuni esterne** sono rappresentate dai prospetti rifiniti con intonaco di data epoca – sagome finestre e portafinestra con balconi sporgenti ed interposte ringhiere in ferro.

Si evidenzia che le condizioni d'uso e manutenzione delle predette parti comuni esterne (facciata) sono nell'insieme mediocri.

N.B.) non è stato possibile acquisire elementi circa la presenza di un regolamento di condominio e/o la presenza di un amministratore di condominio.

Descrizione Tipologica introduttiva del cespite sub.3) - Dalla predetta area esterna si accede all'immobile in esame che è composto da un vano primario avente la destinazione di soggiorno/angolo cottura ed annesso wc. **Si riscontra** poi un piccolo corpo scala che si diparte al piano ammezzato che risulta avere un soffitto a volta ed un apposito piccolo vano finestra (con visuale diretta nell'androne del civ.22) ed una attuale destinazione di camera da letto.

Descrizione interna del cespite) - L'immobile in esame - posto al piano terra – sub.3 civ. 21 – con accesso diretto dall'antistante strada attraverso un'annessa area scoperta e successivo vano composto da una porta in ferro con sovrastante sopralluce in

alluminio e vetro - un adiacente vano finestra composto da infisso in alluminio con vetro e persiana in ferro esterna **come descritto in precedenza è composto all'interno da un ambiente primario avente le seguenti caratteristiche tipologiche e cioè :**

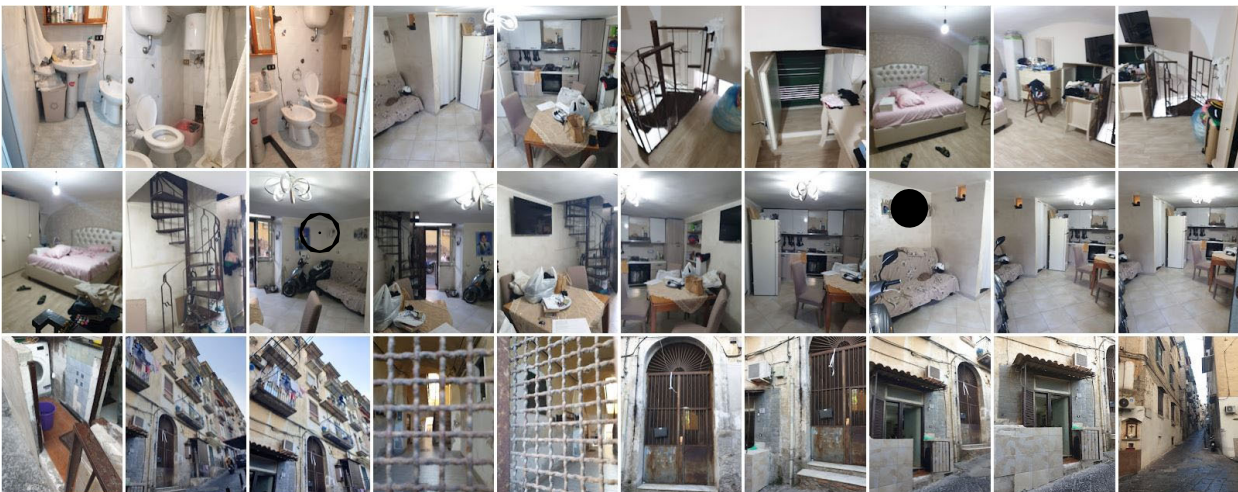
- una superficie calpestabile di mq 16,82 / h.1,98 / ; La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura colore chiaro ; le pareti sono intonacate e rivestite con pittura acrilica , il soffitto e tinteggiato con pittura a tempera ; l'angolo cottura è rivestito con mattonelle in monocottura smaltata.

Si riscontra poi – sempre all'interno del predetto ambiente - il vano wc avente una superficie interna di mq 2,87 / h.1,88 m / servito da una porta in pvc a soffietto – una pavimentazione ed un rivestimento in monocottura smaltata e soffitto tinteggiato.

I **servizi** presenti sono – un lavabo – un bidet – un vaso ed una doccia – i medesimi sono in porcellana vetrificata completi di miscelatori in ottone ed impianto per la produzione dell'acqua calda con boiler elettrico.

Livello ammezzato : - dal precedente vano (rif.piano terra) attraverso un apposito vano scala interno in ferro si accede al predetto livello ammezzato che risulta **avere le seguenti caratteristiche tipologiche e cioè :** - una superficie calpestabile di mq 20,67 / h.2.18 / ; La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura colore chiaro ; le pareti ed il soffitto sono intonacate e rivestite con pittura acrilica ; l'infisso finestra è composto da una struttura in alluminio con vetro e persiana esterna in ferro. - **Gli impianti presenti nell'immobile sub.3 sono l'impianto idrico ed elettrico.**

- N.B./ tutti gli impianti risultano mancanti dei certificati di conformità legge 37/08.



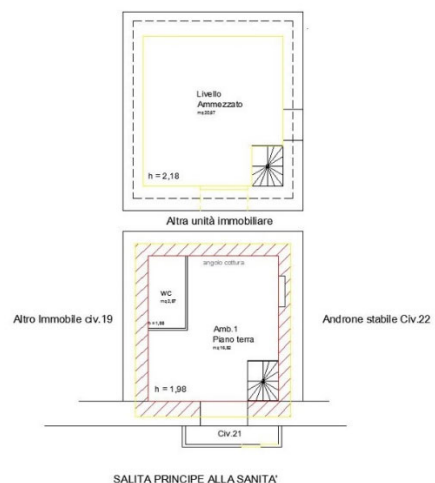
SUPERFICIE :

Piano Ammezzato :

TOTALE S.I.N.	22,00 MQ
TOTALE S.E.L.	30,00 MQ

Piano terra :

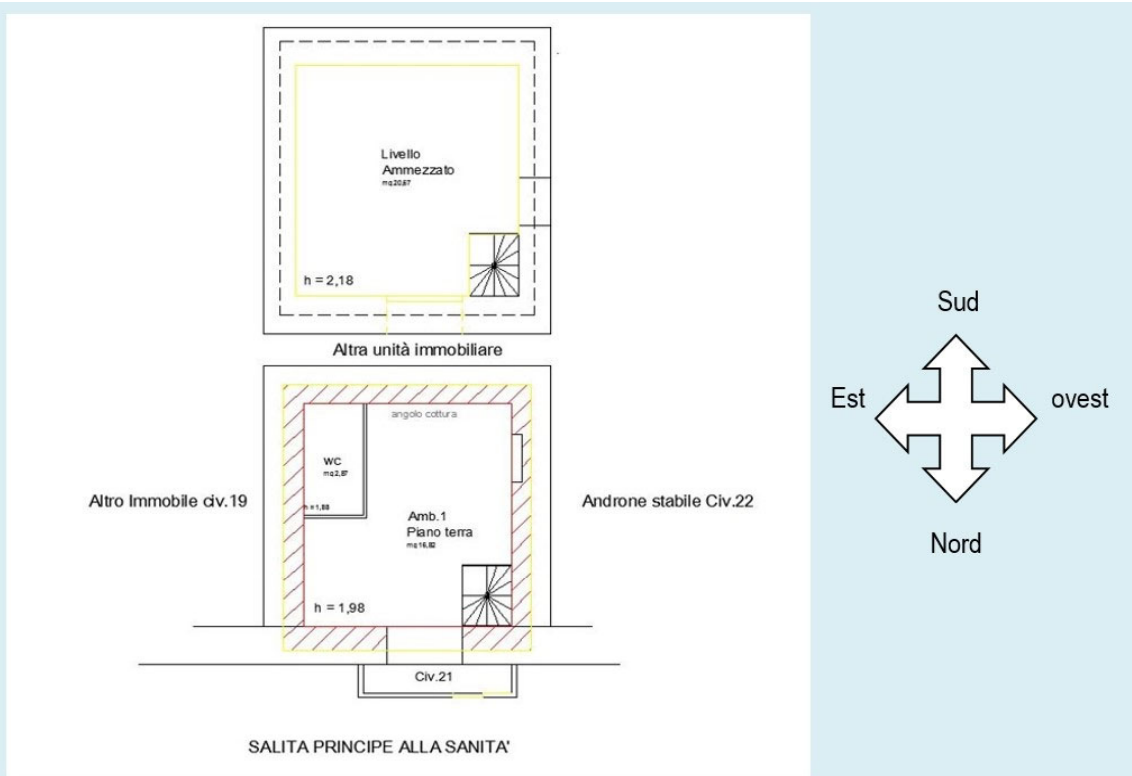
TOTALE S.I.N.	19,92 MQ
TOTALE S.E.L.	28,00 MQ



- CONFINI -

L'unità immobiliare in esame ha i seguenti confini :

A nord	Con Salita Principi	A sud	Con proprietà aliena
A est	Con altra prop. Civ.19	A ovest	Con androne stabile civ.22



N.B.) I confini attuali corrispondono ai dati contenuti nell'ultimo atto di provenienza rep.2896

- DATI CATASTALI -

Si evidenzia che il bene in esame in termini catastali è così identificato :

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/06/2024

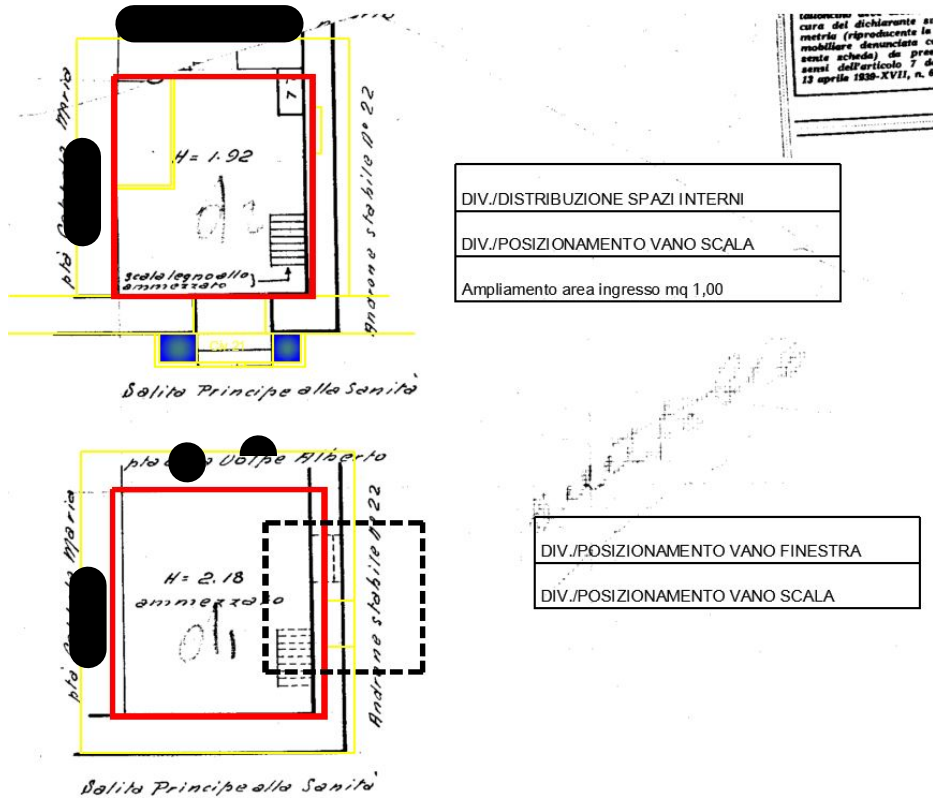
Comune di NAPOLI (F839) (NA)	Foglio 3	Particella 207	Subalterno 3	Partita 37151
SEZIONE STE	Categoria A/5	Classe 8	Consistenza 0,5 vani	Rendita: Euro 32,28
P.lle corrispondenti al catasto terreni	Foglio 75		Particella 222	
Indirizzo	VIA SALITA DEI PRINCIPI n. 21 Piano T			
Dati di superficie	Totale: 58,00 m2 - Totale escluse aree scoperte b): 58,00 m2			
Valore Catastale	€ 3.728,34 (ABITAZIONE PRINCIPALE)			

CONFORMITA' CATASTALE

I dati catastali relativi al bene oggetto della presente procedura e di cui agli atti esecutivi dalle risultanze catastali (rif. visure storiche ed accertamenti cartografici) sono coerenti ed identificano in maniera chiara il cespite oggetto del pignoramento.

Ciò nonostante si rilevano sull'originaria scheda catastale le seguenti difformità grafiche :

vedi - Dimostrazione grafica delle difformità Rif. sovrapposizione del grafico catastale con il rilievo stato dei luoghi.



STORIA TITOLARE

L'immobile in esame è pervenuto alla parte esecutata [redacted] con atto di compravendita per notar Licenziati Marco di Napoli del 03/03/2008 rep.2896 – da [redacted] – atto trascritto presso l'agenzia del Territorio di Na.1 il 06/03/2008 al n.5597 di formalità -) ; Alla sig.ra [redacted] il bene in esame sub.3 è pervenuto con atto di compravendita per notar Giuseppe di Transo di Napoli del 06/06/2000 rep.96362 dai Coniugi [redacted]. Provenienza ultraventennale - Alla predetta ultima parte l'immobile è pervenuto dalla sig.ra [redacted] con atto per notar Luigia Finoja Sanseverino di Napoli del 22/09/1987 repertorio 44778 raccolta 8417 reg.a.na.il 12/10/1987 al n.4708/V e trasc./il 09/10/1987 ai nn.20157/13527. Infine alla sig.ra [redacted] [redacted] 91 il bene era pervenuto da [redacted] con atto del 21/01/1964 per notar Pietro Rosanova (trasc.a na3 il 29/1/1964 ai nn.4653/3362)

SEZIONE - C - Stato di Possesso

L'immobile alla data attuale non è gravato dalla presenza di alcun contratto di localizzazione vedi ispezione Agenzia delle Entrate – Per lo stato attuale di occupazione vedi atti del custode giudiziario.

SEZIONE - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- non risultano domande giudiziali oltre a quelle riportate nella certificazione notarile;
- non risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelle riportate nella certificazione notarile ;
- non risultano atti di asservimento o cessione di cubature ;
- non risultano atti di servitù - uso - usi ed civici ;
- non risultano provvedimenti concernenti assegnazione casa coniugale al coniuge ;
- non vi è condominio e regolamento di condominio ;

- Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli :

premesse che i costi di cancellazione delle formalità - vedi certificazione notarile - riguardano i costi della tassa ipotecaria oltre ai costi di cancellazione dell'atto di **pignoramento - essi sono nel merito i seguenti :**

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Il totale è € 294,00

SEZIONE - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

premesse :

- **che** l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con la legge di cui al R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 che all'art. 4 la rese obbligatoria nell'ambito dei centri abitati e poi con il R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 che con l'art. 6 estese il predetto obbligo a tutto il territorio comunale il tutto superato con l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.
- **che** per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli **VIGeva l'obbligo** di richiedere la licenza edilizia così come disposto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII ;
- **che l'immobile in esame è parte di uno stabile edificato in epoca antecedente** il Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 n. 2372 così come dimostrato **dalle codificazioni tipologiche delle norme dettate dallo strumento urbanistico - rif. norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale** approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 - **(art.69/70) e cioè :**

art.69 e art.70 scheda 10 elemento preottocentesco a schiera : -

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopradescritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72

- elemento preottocentesco di schiera;
- blocco preottocentesco con vanella;
- blocco preottocentesco elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti i coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la 71 composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità 72 edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma

6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto

d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente

ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a 73 ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d);

è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale

permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Art. 70

(Elemento preottocentesco di schiera)

1. Per elemento preottocentesco di schiera si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello della casa monofamiliare associata all'unità produttiva e caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.8; sono schematizzate nelle schede 9 e 10 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in 74

relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, in relazione alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) in presenza di aggregazioni di schiera omogenee, l'accorpamento di più unità edilizie, che non comporti l'apertura di varchi interni, rimanendo in ogni caso prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e conseguentemente delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata e rimanendo in ogni caso escluso l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

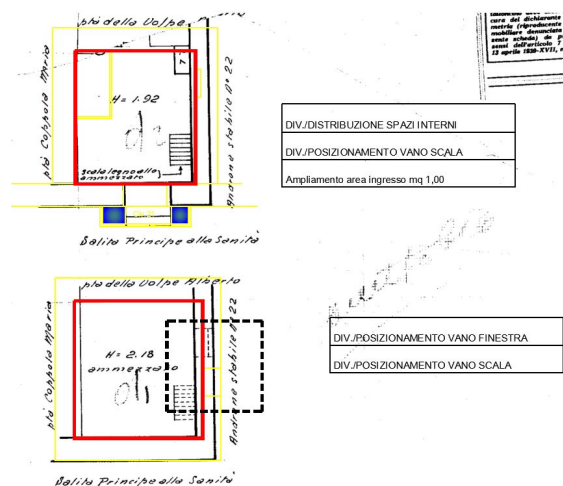
3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, come pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 a).

premesso altresì

- **che** le caratteristiche tipologiche di destinazione catastale attualmente riscontrate contrastano con le attuali norme urbanistiche dettate degli strumenti urbanistici comunali vigenti ;

- **che** inoltre l'analisi grafico comparativa con la scheda catastale evidenzia **delle** difformità interne quali : -



- **che** ad oggi non si riscontrano atti di condono edilizio - richieste di agibilità - attestato A.P.E - certificazione impianti termici elettrico ed idrico ;

Tutto ciò premesso

ai fini urbanistici (stante le norme urbanistiche dettate dal PRG e di abitabilità connesse al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975) - **si ritiene che le difformità di cui sopra** non potranno essere sanate PER cui ai fini estimativi **si prevederà sul valore venale del bene un decremento percentuale per costi di ripristino ed adeguamenti pari al 10%.**

SEZIONE - F - Formazione dei lotti

Le caratteristiche organiche dell'immobile non consentono di ipotizzare una vendita frazionata del bene per cui si ritiene operabile la formazione di un lotto unico rappresentato dall'identificativo catastale pignorato **sub.3**

SEZIONE - G - Valore del bene e costi

METODOLOGIA DI STIMA) Sulla base delle predette considerazioni circa le condizioni d'uso e sanabilità urbanistica dell'immobile - quest'ultime - connesse all'effettive destinazioni previste dallo strumento urbanistico - Ai fini della determinazione del valore di mercato si procederà preliminarmente alla stima del bene secondo l'originaria destinazione catastale con metodo monoparametrico e metodo MCA - meno i costi concernenti le attuali difformità – successivamente – si applicherà il criterio metodologico del valore di trasformazione il medesimo desunto dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato nella destinazione urbanistica potenzialmente più consona alle caratteristiche della zona in esame. - Il valore finale derivante da tale ultimo criterio verrà infine mediato con il valore del bene in esame.

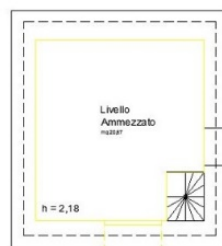
La superficie commerciale è stata determinata in base alle NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA RIF. D.P.R. N.138/98 - Allegato C. **ed a seconda dell'applicazione delle varie metodologie di calcolo in base ai seguenti parametri : -**

Superficie commerciale per il calcolo OMI) - SEL = mq 28,00 piano terra + (50% del piano ammezzato) mq 15,00 = mq 43,00

Superficie commerciale per il calcolo con MCA) - SIN = mq 19,92 + mq 11,00 = mq 30,92

Piano Ammezzato :

TOTALE S.I.N.	22,00 MQ
TOTALE S.E.L.	30,00 MQ



Piano terra :

TOTALE S.I.N.	19,92 MQ
TOTALE S.E.L.	28,00 MQ



- PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO -

N.B.) Per il calcolo del valore dell'immobile a destinazione di abitazione i valori tabellari rilevati dalla fonte OMI (Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate) e Camera di Commercio Napoli sono i seguenti :-

OMI	F1	A/5 (ABITAZIONE ECONOMICA)	€ 1.050,00	€ 1.600,00	A	€ 1.325,00
"		C/2 (DEPOSITO)	€ 360,00	€ 730,00	C	€ 545,00
Immo.it	F2	A/5 (ABITAZIONE ECONOMICA)	€ 1.046,00	€ 1.589,00	A	€ 1.318,00
"		C/2 (DEPOSITO)	€ 273,00	€ 751	C	€ 512,00

VALORI MEDI TABELLARI

A/5 (ABITAZIONE ECONOMICA)	F1 € 1.325,00	+	F2 € 1.318,00	:	2
Valore medio =			€ 1.321,50		

C/2 (ABITAZIONE ECONOMICA)	F1 € 545,00	+	F2 € 512,00	:	2
Valore medio =			€ 528,50		

**Valutazione con applicazione K
coefficienti di merito rif. Caratteristiche peculiari :**

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	43,00	Mq. Comm.li	45,15
	Sup. scoperta Mq.		Mq. Comm.li	
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi

APPARTAMENTO	PIANO : terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO : buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
	AFFACCIO : su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE : non assolata	0,93
	ALTEZZA SOFFITTI : inferiore a cm. 280	0,95
	VISTA : prevalentemente ostacolata	0,95
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : scadente	0,95
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

Calcolo del valore di mercato

<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€	1.321,50
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	45,15
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,74
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€.	44.152,64

Calcolo valore dell'immobile con il metodo MCA - Market Comparison Approach - :

N.B.) - Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di stima immobiliare che si basa sul confronto tra l'immobile da valutare (chiamato "subject") e altri immobili simili (chiamati "comparabili") che sono stati recentemente venduti e/o offerti in vendita nello stesso segmento di mercato.

Sviluppo dell'MCA :

1. "Raccolta dei dati": Si raccolgono informazioni dettagliate sugli immobili comparabili, inclusi prezzi di vendita, caratteristiche fisiche, e condizioni di mercato.
2. "Confronto": Si confrontano le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da valutare con quelle degli immobili comparabili.
3. "Aggiustamenti": Si applicano aggiustamenti ai prezzi degli immobili comparabili per riflettere le differenze con l'immobile da valutare. Questi aggiustamenti possono riguardare aspetti come la posizione, le dimensioni, lo stato di conservazione, e altre caratteristiche rilevanti.
4. "Determinazione del valore": Dopo aver effettuato gli aggiustamenti, si determina il valore di mercato dell'immobile da valutare basandosi sui prezzi aggiustati degli immobili comparabili.

Specificazioni sul metodo Applicato : -

n.b) il presente metodo Fornisce una stima accurata basata su dati di mercato reali - Il processo è sistematico e dimostrabile, rendendo la stima facilmente verificabile così come stabilito dagli **IVS International Valuation Standards (IVS)**

IVS International Valuation Standards (IVS) Sono un insieme di regole uniformi e condivise per la stima degli immobili. Questi standard sono stati sviluppati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), un'organizzazione non governativa fondata a Londra nel 1981 - Gli IVS mirano a standardizzare il metodo di valutazione degli immobili, garantendo che le stime siano accurate, trasparenti e verificabili. Questo è particolarmente importante per assicurare che le valutazioni immobiliari siano affidabili e comparabili a livello internazionale

COMPARABILI RELATIVI AL CONTESTO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO :



€ 39.000



Monolocale Vico Tronari 2, Sanità, Napoli

1 locale 32 m² 1 bagno Piano T
No Ascensore Arredato

MESSAGGIO

VISITA



€ 59.000



Monolocale Vico I San Severo A Capodimonte 10, Sanità, Napoli

1 locale 40 m² 1 bagno Piano T
No Ascensore Balcone Arredato

MESSAGGIO

VISITA



€ 56.000



Monolocale via Montesilvano 1, Sanità, Napoli

1 locale 40 m² 1 bagno Piano T
No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA



TABELLA DI CALCOLO :

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	30,92	100%	30,92
Superficie commerciale totale, m ²			30,92

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	39.000	59.000	56.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/04/2024	29/08/2024	29/08/2024	20/09/2024
Differenziale (in mesi)	5	1	1	
Prezzo marginale	65	98	93	
Prezzo della caratteristica	325	98	93	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	32,00	40,00	40,00	30,92
Prezzo unitario a m ²	1.219	1.475	1.400	
Differenziale	-1,08	-9,08	-9,08	
Prezzo marginale	1.219	1.219	1.219	
Prezzo della caratteristica	-1.317	-11.069	-11.069	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	150	150	150	
Prezzo marginale	4.800	6.000	6.000	

RISULTATI				
Prezzo corretto	38.008	48.029	45.024	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.188	1.201	1.126	
Prezzo corretto medio	43.687	43.687	43.687	
Scarto %	-13,00	9,94	3,06	
Scarto assoluto	-5.679	4.342	1.337	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.412,90
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 43.686,87 = € 1.412,90 x m² 30,92
 Valore stimato arrotondato: € 44.000,00

VALORE STIMATO € 44.000,00 <i>(euro quarantaquattromila/00)</i>

Valore medio abitazione = Valore OMI + MCA /2 = € 44.152,64 + 44.000,00/2 = € 44.076,32
 € 44.076,32 – Costi difformità urbanistiche (-10%) = **€ 39.668,68**

**Calcolo del valore potenziale rif. Attuali condizioni urbanistiche d'uso: -
 valutazione (destinazione deposito) con parametri tabellari**

Costi di trasformazione = (43,00 mq x 100,00 €/mq) = € 4.300,00
 V.T. = (mq 43,00 x €/mq 528,00) - € 4.300,00 = € 22.704,00 - € 4.300,00 = **€ 18.404,00**
€ 18.404,00

Valore Venale = Valore destinazione catastale A/5 + Valore di trasformazione C/2 : 2
V = € 39.668,68 + € 18.404,00 /2 = € 29.036,34
Arr./€ 29.000,00

- PREZZO BASE D'ASTA -

$$V = V_v - D$$

V_v = valore venale ;

D = decrementi di valore rif. " vendita forzata dell'immobile " + mancata garanzia inerenti a - vizi - oneri e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o prevista dalla presente procedura e/o comunque derivante da situazioni edilizie inerente il bene in esame e di cui evidenziato /- **5,00 % SUL VALORE STIMATO** ;

$$V = \text{€ } 29.000,00 \times (-5,00\%) = \text{€ } 27.550,00$$

TOTALE	- Prezzo a base d'asta	€ 27.550,00
---------------	------------------------	--------------------

- LOTTO UNICO -

– diritto di piena ed intera proprietà di locale terraneo a destinazione di appartamento ultrapopolare facente parte del fabbricato sito alla salita Principe civ.22 posto al pianoterra avente accesso autonomo dal civ.21 ; composto da numero 1 ambiente con wc ed ammezzato - confina : A nord Con Salita Principi - A est Con altra proprietà Civ.19 - A sud Con prop. aliena - A ovest Con androne stabile civ.22 è Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del comune di Napoli Sezione **STE - fg.3 - p.IIa 207 - sub.3 - categoria A/5 - Classe 8 - vani 0,5 - rendita € 32,28** - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ; L'immobile in esame è parte di un complesso edilizio realizzato in epoca antecedente 1942 e sotto il profilo urbanistico l'immobile è parte di uno stabile che in base alla attuale strumentazione edilizia Comunale Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 è classificata all'art.69 e all'art.70 scheda 10 come elemento preottocentesco a schiera. - L'immobile presenta difformità urbanistiche non sanabili con la presentazione di apposito titolo edilizio ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 - per cui ogni costo anche per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.

- PREZZO BASE - € 27.550,00

allegati alla relazione di stima :

- Documentazione catastale ;
- Documentazione titolare ;
- certificazioni anagrafiche ;
- planimetria del bene ;
- rapporto fotografico ;

Napoli 20/09/2024

L'esperto **Stimatore**

Salvatore Segreti REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REVIT101046LU202014
Issued on: 01/06/2024
Valid until: 30/05/2028
vi è firma digitale