TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV^ Sezione Civile

Procedura: [illegible]

R.G.E. n. 474/2024

INTEGRAZIONE SUL CALCOLO DEL VALORE D'USO DEL BENE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Margherita Lojodice

LOTTO UNICO

OGGETTO: Perizia di stima del valore d'uso del compendio immobiliare sito in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41 (catastalmente n. 49), composto dai seguenti cespiti:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

Il sottoscritto specifica che gli immobili riportati in NCEU di S. Giorgio a Cremano al Fg 2 Plla 96 Sub 116 e Sub 117 sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale immobile riportato in NCEU di S. Giorgio a Cremano al **Fg 2 Plla 96 Sub 45** cat A/2 classe 5 consistenza 10,5 vani superficie catastale 221 mq escluse aree scoperte 206 mq RC € 1.111,67

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

C.T.U.: **Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO**, con recapito professionale in Napoli iscritto all'Ordine degli Avvocati di Napoli
pec: **stefaniascottodiciccariello@avvocatinapoli.legalmail.it**

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

MANDATO: All'udienza del **16.03.2025** il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Margherita Lojodice conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere ad individuare il valore d'uso dell'immobile staggito, ai fini della emissione dell'ordinanza di delega alla vendita.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L' unità immobiliare pignorata, ad oggi, è ubicata in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 49 e riportata al N.C.E.U. al di S. GIORGIO A CREMANO al

Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 10,5 vani Rendita: Euro 1.111,67

Il sottoscritto precisa che l'immobile, come attualmente configurato, deriva dalla **fusione di due cespiti**, come meglio specificati in precedenza, a seguito di una VARIAZIONE del 16/12/2009 Pratica n. NA1096536 in atti dal 16/12/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98186.1/2009)

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota di piena proprietà e costituisce, allo stato, UNICO LOTTO, come precedentemente individuato.

Il lotto sopra descritto non è diviso e costituisce LOTTO UNICO, per una migliore vendibilità del bene, ma, in teoria, lo stesso **è divisibile in natura, per la conformazione rilevata.**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **06.02.2025**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante degli immobili pignorati.

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano SECONDO dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla porta ubicata sul lato sinistro, salendo dalla cassa scale, composto di 10,5 vani ed accessori.

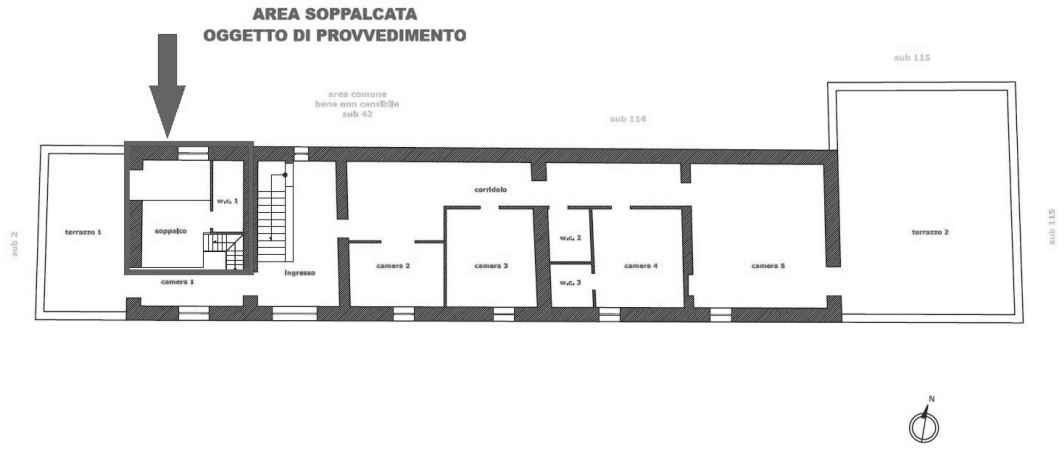
L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconate frontistanti le aree condominiali e/o scoperte, nonché terrazzi pavimentati di ampia quadratura.

Il bene confina a nord con il sub 114, 115 e con sub 42, a ovest con il sub 2 e a est con il sub 115.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con viale privato, con cortile e con proprietà aliena.

Il sottoscritto, per rendere una più semplice lettura dello stato dei luoghi riporta elaborato grafico



Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il sottoscritto, al fine di una più accurata descrizione dei luoghi, riporta quadro sintetico dello stato dei luoghi, ambiente per ambiente:

Ingresso:
si accede dalla scala che, partendo dalla porta d'ingresso ubicata al livello intermedio tra il primo e il secondo piano, smonta nell'ambiente de quo.
L'ambiente da accesso al corridoio e alla camera 1 e affaccia a nord e a sud.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile bianca.
La superficie netta è di circa **21,00 mq** con altezza pari a 4,10 m.

Camera 1:
si accede dall'ingresso.
L'ambiente da accesso al terrazzo 1, ubicato ad ovest della camera, al w.c. 1 e al soppalco.
L'ambiente affaccia a nord e a sud.
Ha una superficie netta di circa **22,50 mq** ed un'altezza pari a 4,10 m nella zona non soppalcata, mentre nella zona soppalcata l'altezza è pari a 2,40 m.
La pavimentazione è in gress porcellanato e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione della zona cucina rivestita con piastrelle.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

BENI SOTTOPOSTI A PROVVEDIMENTO DI ABBATTIMENTO
soppalco:
si accede dalla camera 1.
Ha una superficie netta di circa **12,50 mq** ed un'altezza di 1,70 m.
La pavimentazione è parquet.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

w.c. 1:
si accede dalla camera 1.
L'ambiente ha una superficie netta di circa **4,00 mq** ed un'altezza pari a 2,40 m.
La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

corridoio:
si accede dall'ingresso.
L'ambiente da accesso alla camera 2, camera 3, camera 4, camera 5 e al w.c.2.
Ha una superficie netta di circa **32,00 mq** con un'altezza media pari a 2,75 m,.
La pavimentazione è in parquet e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Camera 2:
si accede dal corridoio e affaccia a sud.
Ha una superficie netta di circa **11 mq** con un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Camera 3:
si accede dal corridoio e affaccia a sud.
Ha una superficie netta di circa **16 mq** ed un'altezza media di 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

w.c. 2:
si accede dal corridoio.
L'ambiente ha una superficie netta di circa **4,00 mq** ed un'altezza media di 2,75 m.
La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Camera 4:
si accede dal corridoio, affaccia a sud, e da accesso al w.c. 3.
Ha una superficie netta di circa **16 mq** con un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

w.c. 3:
si accede dalla camera 4.
L'ambiente ha una superficie netta di circa **3,50 mq** ed un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato.
Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

Camera 5:
si accede dal corridoio, affaccia a sud sull'area di pertinenza, e da accesso al terrazzo 2.
Ha una superficie netta di circa **35 mq** ed un'altezza media pari a 2,75 m.
La pavimentazione è in parquet e gli infissi sono in legno.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Terrazzo 1:
si accede dalla camera 1 e affaccia a ovest sull'area di pertinenza.
Ha una superficie di circa **25 mq**.
La pavimentazione è in cotto.

Terrazzo 2:
si accede dalla camera 5 e affaccia a est sull'area di pertinenza.
Ha una superficie di circa **80 mq**.
La pavimentazione è in cotto.

Fotografie interne del bene pignorato – porzioni di immobile da abbattere (SOPPALCO)



Vista locale camera 1 - soppalcato



Vista locale camera 1 - soppalcato

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

ACCERTAMENTI ESEGUITI IN ORDINE ALLA REGOLARITA' URBANISTICA:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme, catastalmente, a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, anche se il sottoscritto segnala che il pignoramento è stato esteso ai beni originari, costituenti il bene pignorato, così distinti:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;

Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

L'immobile, come attualmente configurato, deriva dalla fusione di due cespiti, come meglio specificati in precedenza, a seguito di una VARIAZIONE del 16/12/2009 Pratica n. NA1096536 in atti dal 16/12/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98186.1/2009)

Il pignoramento, oggi, risulta iscritto sui beni originari, così individuati

- Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116,** piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
- Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117,** piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11

e non sul bene oggi esistente, così individuato

- Abitazione di categoria A/2 di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 2 Particella 96 Subalterno 45,** piano 2, superficie catastale 221 mq escluse aree scoperte 206 mq RC € 1.111,67

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano secondo, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio; la disposizione degli spazi interni è conforme a quella attuale ma vi è la mancata graficizzazione del **soppalco esistente (opera abusiva).**

Il sottoscritto specifica

- che l'immobile, individuato al subalterno n. 45, **è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013**.

I lavori abusivi sono stati sanzionati ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del DPR n. 380/ 01 e vi è verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza dirigenziale n. 51/ 2013 (protocollo n. 15472 del 10.06.2014) regolarmente notificato in data 25.08.2014 al [redacted]

- che agli atti del Comune non risultano rilasciate pratiche di condono edilizio per l'abitazione;

- che agli atti del Comune non si riscontrano C.I.L. – C.I.L.A. – S.C.I.A. assentite per l'unità residenziale de quo.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1935, per cui il cespite **risulta regolare, urbanisticamente.**

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

L'immobile pignorato, individuato al subalterno n. 45, è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013, inerente alla esecuzione dei seguenti lavori:

1. **Soppalco con travi in legno aventi dimensioni paria circa m.3.10x1.30, 2.83x2.56, 1.45x0.45. Tale soppalco realizzato all'interno dell'unità immobiliare costituita da un unico ambiente ha una superficie di mq.12.23 circa ed uno spessore di cm.14. L'altezza del piano di calpestio di detto soppalco dal soffitto è di m. 1.46 mentre l'altezza sottostante dello stesso dal pavimento dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento è di m. 2.27. A tale soppalco si accede da una scala in ferro. La parte sottostante del soppalco risulta rivestito con materiale cartongesso entro il quale sono stati inseriti alcuni faretti. Tale soppalco è pavimentato con materiale in legno ed è protetto da ringhiera in ferro.**

Tale manufatto abusivo non può, in alcun modo, essere sanato e, non essendo sanabile, non viene computato tra le superfici utili a servizio dell'immobile.

I lavori abusivi sono stati sanzionati ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del DPR n. 380/ 01 e vi è verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza dirigenziale n. 51/ 2013 (protocollo n. 15472 del 10.06.2014) regolarmente notificato in data 25.08.2014 [redacted]

Il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello Stato, dei cespiti oggetto di pignoramento non risulta allo stato trascritto.

Il sottoscritto specifica che l'Ente ha dichiarato, espressamente, con nota n. 0052438/2025 del 01.10.2025 la **non esistenza di interessi pubblici prevalenti.**

Gli abusi riscontrati consistono, quindi, nella realizzazione/abbattimento di partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi e/o realizzazione di soppalco abusivo con aumento di superficie.

Dichiarazione di agibilità:

Attualmente agli atti del Comune di S. Giorgio a Cremano non risulta depositata alcuna certificazione di agibilità e/o abitabilità relativa all'appartamento di cui al subalterno n. 45;

VALORE DEL BENE:

Nella relazione di stima precedentemente depositata, il sottoscritto provvedeva al calcolo del valore di mercato del bene, detraendo i costi per l'abbattimento delle opere abusive, (rimozione soppalco) ammontanti ad € **€ 23.800,00**.

Dalla comparazione di due metodi di stima, il sottoscritto individuava il valore di mercato del cespite in oggetto e che lo stesso era assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 905.808,84**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 950.000,00**

½ (€ 905.808,84+ € 950.000,00)

€ 927.904,42 (euro novecentoventisettemilanovecentoquattro/42)

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Al suddetto valore venivano sottratti i seguenti importi:

1- oneri per abbattimenti e/o demolizioni ammontanti ad € **€ 23.800,00**.

2- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.000,00.**

3- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: ***€ 27.300,00***

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 927.904,42 - € 27.300,00 = € 900.604,42

€ 900.604,42

Data la particolarità del caso in esame il sottoscritto ritenendo che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 855.574,20

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = ***€ 856.000,00***

VALORE D'USO DEL BENE:

Il **valore d'uso** di un bene rappresenta l'utilità o i benefici economici attesi dalla sua diretta utilizzazione.

Il valore d'uso si calcola stimando il valore attuale dei flussi di cassa ipotizzabili o dei redditi netti generabili dal bene lungo la sua vita utile.

Lo scrivente specifica, quindi, che, a margine di quanto accertato e di quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati in uno al custode nominato, **la porzione oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio è esclusivamente quella riportata nel grafico di pag. 2 come camera 1.**

La porzione soppalcata ha una superficie netta di circa 12,50 mq ed un'altezza di 1,70 m.

La formula principale utilizzata in estimo per i beni capaci di produrre reddito si basa sul principio della capitalizzazione dei redditi futuri:

Vu = R/r

- **V{u}** = Valore d'uso
- **R** = Reddito netto medio annuo (o canone) producibile dal bene
- **r** = Saggio di capitalizzazione (espresso in percentuale), che riflette il rischio e il rendimento atteso dal mercato per investimenti simili

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Al fine della valutazione complessiva del bene, il sottoscritto specifica che il bene pignorato è oggetto di ordinanza sindacale di abusivismo soltanto per una piccola porzione dello stesso, mentre la maggior porzione del detto immobile, avente accesso indipendente è libera da pesi e/o ordinanze, appare congruo

A margine di tale considerazione, in risposta al quesito posto dal G.E. appare corretto:

Calcolare il valore di mercato del bene, per la porzione libera da pesi e/o ordinanze

Calcolare il valore d'uso della porzione sulla quale pende ordinanza dirigenziale

Il sottoscritto, in fase di stima del valore di mercato, computava l'intera superficie utile del bene pari a 222,00 mq.

Il sottoscritto, al fine di calcolare il valore d'uso riferito alla porzione dell'immobile per il quale è stata emessa ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio, specifica che la dimensione della camera 1, della quale, per il calcolo, si considera l'intera superficie è pari a 22,50 mq.

Pertanto, in riferimento al valore di mercato della maggior porzione del bene, il valore di vendita dello stesso andrebbe rimodulato, prendendo in considerazione soltanto la superficie esente dall'ordinanza e pertanto si avrebbe

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo

In ordine al metodo sopra riportato avremmo:

Valore bene = S.c. * V.u. = 199,50 mq * 4.080,22 €/mq = **€ 814.003,89**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi
In ordine al metodo sopra riportato avremmo:

Il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, (per la porzione libera da pesi) per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa ***€ 1.780,00.***

Canone annuo Totale = € 1.780,00 al mese x 12 = € 21.360,00 (Rtl)
Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = 21.360,00 – 5% = € 20.292,00
(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 20.292,00 /0,0240 = **€ 845.500,00 (diconsi euro OTTOCENTOQUARANTACINQUEMILACINQUECENTO/00)**

Valore bene = **€ 845.500,00**

½ (€ 814.003,89+ € 845.500,00)

€ 829.751,95 (euro ottocentoventinovemilasettecentocinquantuno/95)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

4- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.000,00.**

5- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: ***€ 3.500,00***

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

sicchè il valore dell'intero cespite si ridurrebbe a:

€ 829.751,95 - € 3.500,00 = € 826.251,95

€ 826.251,95

Considerate, infine, le particolari condizioni di vendita del bene oggetto della procedura, a tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- mancata reperibilità dei grafici allegati alla originaria licenza edilizia;
- riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto,** decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015.
- **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame il sottoscritto ritenendo che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 784.939,35

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta* = *€ 785.000,00

Il sottoscritto specifica che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Al fine di ottenere il valore complessivo del bene, a questa valutazione, andrebbe sommato il valore d'uso della porzione di immobile oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio.

Come già esplicitato in precedenza, la formula principale utilizzata per calcolare il valore d'uso di beni capaci di produrre reddito si basa sul principio della capitalizzazione dei redditi futuri:

Vu = R/r

- **V{u}** = Valore d'uso
- **R** = Reddito netto medio annuo (o canone) producibile dal bene
- **r** = Saggio di capitalizzazione (espresso in percentuale), che riflette il rischio e il rendimento atteso dal mercato per investimenti simili

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Adottando tale formula avremmo:

- **R** = Reddito netto medio annuo (o canone) producibile dal bene = € 2.376,00/ANNO
- **r** = Saggio di capitalizzazione (espresso in percentuale), che riflette il rischio e il rendimento atteso dal mercato per investimenti simili = 8%

Vu = R/r

Vu = € 2.376,00/0.08 = € 29.700,00

Sicchè il valore d'uso della porzione immobiliare sulla quale pende ordinanza di abbattimento è pari a **€ 29.700,00**

Determinato il valore d'uso, e sommando entrambi i valori desunti dai metodi di calcolo, avremo il valore complessivo del bene, che sarà pari a:

€ 785.000,00 + € 29.700,00 = € 814.700,00

€ 815.000,00 (arrotondato)

I) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, rassegna la presente relazione in data 13.05.2026.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.



Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959