

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

V[^] sezione

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 122/2023 promosso da

***** in danno della *****

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
redatta con i disposti della legge n. 132-2015

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)
previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli



Premessa

Con provvedimento del 6 giugno 2023, il G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 122/2023 dell'R.G.E. promossa dalla ***** in danno della *****.

L'8 giugno 2023, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, avvocato Teresa BASSO, fu fissato appuntamento per l'accesso al bene pignorato per il 23 giugno 2023 ore 12,00.

Nella data prevista, alla presenza del custode giudiziario, del signor ***** liquidatore della società debitrice nonché occupante di uno dei due alloggi, l'accesso si tenne regolarmente senza alcun ostacolo; le operazioni peritali proseguirono per complessivi due accessi, il secondo effettuato l'11 luglio 2023 alla presenza oltre che del liquidatore signor ***** , anche dell'occupante l'altro immobile, signor ***** , con l'esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito (*cf. verbali di accesso allegati*).

espletamento del mandato

1. verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile redatto dal notaio ***** del 5 aprile 2022, in sostituzione della documentazione ipo- catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze dei registri catastali e quelli immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.



Dalla certificazione ipo-catastale, tra l'altro, si evince che i dati catastali indicati nel pignoramento sono univocamente riconducibili alla sua nota di trascrizione del 17 marzo 2023 ed alla descrizione dei beni riportati nel titolo di provenienza a favore dell'originario dante causa della società debitrice (*compravendita per notaio Antonio Formisano da Napoli del 22 maggio 1998, rep. 41098*).

Nel corso dei sopralluoghi è stato verificato che gli immobili pignorati sono entrambi utilizzati ad uso abitativo, uno dal liquidatore della soc. debitrice e l'altro dal signor ***** , i quali vivono nei beni con le proprie famiglie (*cf. verbale d'accesso*).

2. **identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti;**

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, con l'atto notificato al debitore esecutato il 3 marzo 2023, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliare:

- unità immobiliare ad uso abitativo (*lotto 1 della presente*), posta nel Comune di Napoli, al quinto piano del complesso edilizio multiscale avente l'ingresso ufficiale da via Amerigo Vespucci, civico n. 9 (*ex Via Nuova Marittima*) ed ingressi secondari da via Einaudi e da Via Fiumicello a Loreto; all'alloggio si accede dalla scala principale del fabbricato posta nella galleria che collega Via Einaudi con Via Fiumicello a Loreto, riportato in catasto con gli identificativi sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 195, categ. A/2, classe 3, consistenza vani 5.5, R.C. 468,68;
- unità immobiliare ad uso ufficio (*lotto 2 della presente*), posta nel Comune di Napoli, al quinto piano del complesso edilizio multiscale avente l'ingresso ufficiale da via Amerigo Vespucci, civico n. 9 (*ex Via Nuova Marittima*) ed ingressi secondari da via Einaudi e da Via Fiumicello a Loreto; all'alloggio si accede dalla scala B del fabbricatoposta in angolo tra Via Fiumicello a Loreto e Via Pasquale Frustaci (*ex trav. Via Einaudi*), riportato in catasto con gli identificativi sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 578, categ. A/10, classe 6, consistenza vani 5.5, R.C. 3.152,87.

Il diritto di proprietà dei beni pignorati in capo al debitore (*due distinte unità immobiliari una ad uso abitativo ed una ad uso ufficio*), corrisponde a quello indicato nei titoli di provenienza in capo al debitore, atto di conferimento in società per notaio ***** da Frattaminore (NA) dell'11.02.2013, rep. 37349, trascritto il 15.02.1993 ai nn. 5293/4181.

I beni conferiti pervennero alla società conferente (*****) per acquisto fattone nella sua originaria denominazione, *****, denominazione cambiata con verbale di assemblea redatto dal notaio ***** del 28 luglio 2010, repertorio n. 34702, dalla società ***** con atto di compravendita per notaio ***** del 22 maggio 1998 rep. 41098.

I due titoli ed il verbale di assemblea sono stati acquisiti in copia ed allegati alla presente, in tutti i passaggi i dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, anche se nell'atto più antico, per il solo immobile n. 2, gli identificativi vengono indicati con il dato originario al netto delle variazioni successive.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata agli atti della procedura.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocatione dellaparticella indicata nel pignoramento ed in tutti gli atti del processo.

La mappa catastale è stata confrontata con l'aerofotogrammetria e la foto satellitare della zona, i tre elaborati non presentano discrasie che possano compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. **beni pignorati e loro descrizione, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica**

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di due unità immobiliari autonomamente utilizzabili, attualmente entrambe adibite ad abitazione, posti nel Comune di Napoli, al quinto piano del complesso edilizio multiscale avente l'ingresso ufficiale da via Amerigo Vespucci, civico n. 9 (ex Via Nuova Marittima) ed ingressi secondari da via Einaudi e da Via Fiumicello a Loreto.

Al fabbricato, di non recentissima costruzione (seconda metà anni '60), si accede direttamente dalla via pubblica attraverso quattro scale poste nei quattro angoli del palazzo e da una scala al centro del fabbricato denominata scala P (dove P sta per principale), quest'ultima presidiata dalla portineria, posta nella galleria coperta ad uso pedonale e

carrabile che collega le due strade laterali (*Via Einaudi e Via Fiumicello a Loreto*) entrambi perpendicolari a via Vespucci, e che disimpegna una serie di locali commerciali, anch'essi facenti parte del vasto complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati.

Gli immobili pignorati sono parte di un complesso edilizio ad uso misto, commerciale, residenziale e terziario, tipologicamente riconducibile ad un fabbricato polifunzionale tipico delle architetture postmoderne che contraddistinguono i fabbricati polifunzionali/direzionali inseriti nei centri urbani preesistenti, lo stesso, composto da undici piani fuori terra oltre a quello interrato serviti da una pluralità di scale, fu realizzato con strutture portanti, verticali ed orizzontali in cemento armato, presenta un grado di manutenzione generale delle parti comuni appena sufficiente, nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati segni di deterioramento che potessero creare pericoli e/o che necessitassero di interventi di recupero ad esclusione di piccoli distacchi d'intonaco sui frontini e le soffitte dei balconi.

La zona residenziale dove sono posti i beni, fu ristrutturata a partire dalla seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, con interventi edilizi moderni che sostituirono i vecchi fabbricati della zona costiera della città, bombardati durante l'ultima guerra, ancora oggi la ricostruzione della zona non è stata completata.

Le due unità pignorate sono poste al quinto piano del fabbricato, in particolare:

- la prima unità (*immobile n. 1 della presente*) ha accesso diretto dalla prima porta a sinistra del tronco di corridoio che si diparte dal pianerottolo di arrivo della scala P (*principale*), alla scala si accede dalla galleria coperta al piano terra del fabbricato;
- la seconda unità (*immobile n. 2 della presente*), ha accesso diretto dal corridoio che si apre di fronte alla uscita al piano della scala B (*porta d'ingresso in fondo di fronte*), alla scala si accede direttamente dalla strada dal varco posto all'incrocio tra Via Fiumicello a Loreto e Via Pasquale Frustaci.

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati è dotato del servizio di portierato (*presente solo nella scala principale*), di ascensore per ogni scala, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali con amministrazione condominiale regolarmente costituita, attualmente affidata all'avv. *****.



Gli immobili pignorati, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato, ******, con i dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

descrizione alloggio n. 1 piano 5° scala P int. 515

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale discreto, utilizzata quale abitazione dal signor ******, il quale ci vive con la propria famiglia e nella disponibilità del custode giudiziario, posta al quinto piano del fabbricato, interno n. 515, con accesso diretto del corridoio di disimpegno della scala (*prima porta a sinistra*), composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno-pranzo nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati un bagno di servizio e l'angolo cottura, corridoio di disimpegno, due camere da letto di cui una con la cabina armadio ed il bagno, non esistono balconi e/o spazi aperti.

Si precisa che i due bagni, il disimpegno e la cabina armadio non hanno finestre.

Il fabbricato di cui è parte il bene, di forma rettangolare alla base (*piani terra, primo e secondo*) ed a stella nella parte in elevazione, è servito da una pluralità di scale a cui si accede, per quelle poste negli angoli del complesso (*scale A, B, C e D*) direttamente dalle strade pubbliche mentre per la principale (*scala P*) dalla galleria coperta interna.

Il complesso edilizio non è dotato di cortili e/o spazi condominiali; lo stessorisale alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso, presenta la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato.

Allo stato l'immobile pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili, tutta la pavimentazione è in gres porcellanato; le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni in alluminio sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, funzionanti ed in buono stato, è allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile di 82.00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt.; tutto quanto descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari a 95,00 mq.



L'appartamento è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Vespucci, 9, sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 195, piano quinto, int. 515, categ. A/2, cl. 3, cons. vani 5.5, R.C. € 468,68; l'alloggio confina a nord con l'abitazione dello stesso fabbricato int. 516 e con il ballatoio di disimpegno, ad est con altro ballatoio di disimpegno, a sud con l'alloggio dello stesso fabbricato int. 514 e ad ovest con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto.

descrizione alloggio n. 2 piano 5° scala B int. 505

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale discreto, utilizzata quale abitazione dal signor ***** rappresentante della società ***** (soggetto giuridico titolare del contratto di locazione ad uso diverso, stipulato il 14 marzo 2012 con la ***** dante causa del debitore esecutato e di cui non si è potuto verificare la registrazione), il quale ci vive con la propria famiglia e nella disponibilità del custode giudiziario, posta al quinto piano del fabbricato, interno n. 505, con accesso diretto del corridoio di disimpegno che si apre di fronte alla uscita al piano della scala B (porta d'ingresso in fondo di fronte), composta dai seguenti ambienti: ampio saletta d'ingresso, soggiorno-pranzo nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati l'angolo cottura e la lavanderia, disimpegno, w.c., due camere da letto di cui una con la cabina armadio e bagno interno, completa la consistenza un piccolo balcone a livello.

Si precisa che i due bagni, il disimpegno, la cabina armadio e la lavanderia non hanno finestre.

Il fabbricato di cui è parte il bene, di forma rettangolare alla base (piani terra, primo e secondo) ed a stella nella parte in elevazione, è servito da una pluralità di scale a cui si accede, per quelle poste negli angoli del complesso (scale A, B, C e D) direttamente dalle strade pubbliche mentre per la principale (scala P) dalla galleria coperta interna.

Il complesso edilizio non è dotato di cortili e/o spazi condominiali; lo stessorisale alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso, presenta la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato.

Allo stato l'immobile pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili, tutta la pavimentazione è in gres porcellanato; le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni in alluminio sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, funzionanti ed in buono stato, è allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile di 116.00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt. oltre alla superficie del balcone di mq. 3,50 circa, tutto quanto descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari a 135,00 mq.

L'appartamento è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Vespucci, 9, sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 578, piano quinto, int. 505, categ. A/10, cl. 6, cons. vani 5.5, R.C. € 3.152,97; l'alloggio confina a nord con l'area di distacco verso via Frustaci, ad est con altri alloggi dello stesso piano, a sud con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto e ad ovest con il ballatoio di disimpegno e con le abitazioni dello stesso fabbricato interni nn. 504 e 506.

4. identificazione catastale beni pignorati

Gli alloggi pignorati oggetto della presente, sono riportati in catasto, in ditta al debitore esecutato, *****, con i seguenti identificativi:

- **alloggio n. 1 piano 5° scala P int. 515** - Comune di Napoli, Via Vespucci, 9, sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 195, piano quinto int. 515, categ. A/2, cl. 3, consistenza vani 5.5, Rendita Catastale € 468,68;
- **alloggio n. 2 piano 5° scala P int. 505** - Comune di Napoli, Via Vespucci, 9, sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 578, piano quinto int. 505, categ. A/10, cl. 6, consistenza vani 5.5, Rendita Catastale € 3.152,97.

Dei beni pignorati sono stati reperiti ed allegati alla presente, l'estratto storico catastale, le planimetrie (*del solo immobile n. 1 anche quella originaria*) e la mappa di zona.

Gli atti catastali attuali dell'immobile n. 1 risalgono al 26 settembre 2007 mentre quelli dell'immobile n. 2 risalgono al 30 ottobre 2009, entrambi sono l'aggiornamento di quelli originari risalenti ai primi anni '70 del secolo scorso, dalla loro costituzione, sono

stati, ognuno, modificato per una sola volta per l'aggiornamento per modifiche interne, la particella del catasto terreni (*foglio 145 n. 76*), su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrisponde a quella dove oggi sono allibrati i beni.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. MER, fg. 8, part. 76, sub. 195 e 578*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nell'atto di provenienza in favore del debitore.

Non sono state rilevate difformità sostanziali che potessero compromettere la univoca identificazione dei beni pignorati, tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, quest'ultimo come risultante dopo la ristrutturazione degli spazi interni e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite.

5. *dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote;*

I beni di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 17 marzo 2023, erano di proprietà, piena ed esclusiva, del debitore esecutato, società ***** , per essergli pervenuti con conferimento da altra società con atto per notaio ***** dell'11 febbraio 2013, rep. 37349, trascritto il 15 febbraio 1993 ai nn. 5293/4181.

6. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica;*

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

Trattandosi di parti, autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

7. *formazione dei lotti di vendita*

La piena proprietà dei beni pignorati, per la loro natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare due singoli lotti di vendita.

La costituzione dei due lotti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.



I beni pignorati, sono vendibili in due lotti così identificati:

immobili uno lotto uno

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, in uso al liquidatore della società debitrice, *****, signor *****, ubicato in Napoli al quinto piano, scala P, int. 515 del fabbricato, posto in Via Vespucci, 9, con ingresso dalla galleria coperta a cui si accede dalle due strade laterali, Via LuigiEinaudi e Via Fiumicello a Loreto;
- l'alloggio si compone di un ampio soggiorno-pranzo nella cui consistenza sono stati ricavati il bagno di servizio e l'angolo cottura, disimpegno, due camere da letto di cui una con la cabina armadio ed il bagno, non esistono balconi e/o spazi aperti, i due bagni, il disimpegno e la cabina armadio non hanno finestre;
- il bene è riportato in catasto alla sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 195, piano quinto int. 515, categ. A/2, cl. 3, consistenza vani 5.5, Rendita Catastale € 468,68, lo stesso confina a nord con l'abitazione dello stesso fabbricato int. 516 e con il ballatoio di disimpegno, ad est con altro ballatoio di disimpegno, a sud con l'alloggio int. 514 e ad ovest con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto;
- per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nel mese di giugno 1972 risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il fabbricato di cui sono parte i beni, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza della licenza edilizia del 217 del 6 maggio 1967 pratica n. 1633/63, al momento non reperibile e non consultabile;
- prezzo base lotto uno € 163.500,00 (*euro centosessantatremilacinquecento/00*).

immobili due lotto due

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, occupata dal signor in uso al liquidatore della società debitrice, *****, signor *****, rappresentante della *****, ubicato in Napoli al quinto piano, scala



B, int. 505 del fabbricato, posto in Via Vespucci, 9, con ingresso dalla scala B del complesso edilizio posta in angolo tra le Via Fiumicello a Loreto e Via Frustaci;

- l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: ampia saletta d'ingresso, soggiorno- pranzo nella cui consistenza sono stati ricavati l'angolo cottura e la lavanderia, disimpegno, w.c., due camere da letto di cui una con la cabina armadio ed il bagno interni, completa la consistenza un piccolo balcone a livello, i due bagni, il disimpegno, la cabina armadio e la lavanderia non hanno finestre;
- il bene è riportato in catasto alla sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 578, piano quinto int. 505, categ. A/10, cl. 6, consistenza vani 5.5, Rendita Catastale € 3.152,97, lo stesso confina a nord con l'area di distacco verso via Frustaci, ad est con altri alloggi dello stesso piano, a sud con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto e ad ovest con il ballatoio di disimpegno e con le abitazioni interni nn. 504 e 506;
- per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nel mese di giugno 1972 risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione di modifiche interne e della diversa categoria catastale, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il fabbricato di cui sono parte i beni, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza della licenza edilizia del 217 del 6 maggio 1967 pratica n. 1633/63, al momento non reperibile e non consultabile;
- prezzo base lotto due € 201.000,00 (*euro duecentounomila/00*).

8. ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 17 marzo 2023, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- gli immobili pignorati pervennero alla società debitrice con atto di conferimento in società per notaio ***** dell'11 febbraio 2013, rep. 37349, trascritto il 15 febbraio 1993 ai nn. 5293/4181;

- alla società conferente (*S.r.l. MAYA Immobiliare*) gli immobili pervennero per acquisto fattone nella sua originaria denominazione, ***** , denominazione cambiata con verbale di assemblea redatto dal notaio ***** del 28 luglio 2010, repertorio n. 34702, dalla società ***** con atto di compravendita per notaio ***** del 22 maggio 1998 rep. 41098.

9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento, sono conformi a quelli attuali, gli stessi consentono la univoca identificazione degli immobili pignorati.

10. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Gli atti catastali reperiti all'N.C.E.U., rappresentano gli immobili pignorati nella loro originaria disposizione interna (al netto delle modifiche apportate all'immobile n. 2 con la ristrutturazione); le modifiche interne all'alloggio n. 2, non compromettono la sua univoca identificazione, ragione per cui si ritiene di non dover procedere alla rettifica catastale.

Per il buon esito della procedura, se il G.E. e/o il delegato alla vendita dovessero ritenere necessaria la planimetria aggiornata dell'immobile n. 2, bisogna procedere ad inoltrare all'Agenzia del Territorio la variazione di aggiornamento della planimetria.

11. acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas

Relativamente alla provenienza dei beni pignorati, sono stati reperiti ed allegati alla presente copia dei seguenti titoli:

- atto di conferimento immobili per notaio ***** dell'11 febbraio 2013, rep. 37349, trascritto il 15 febbraio 1993 ai nn. 5293/4181;



- verbale di assemblea redatto dal notaio ***** del 28 luglio 2010, repertorio n. 34702;
- atto di compravendita per notaio ***** del 22 maggio 1998rep. 41098.

12. verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, in forza della licenza edilizia del 217 del 6 maggio 1967 pratica n. 1633/1963.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del Comune di Napoli, il fascicolo della pratica edilizia, in quanto al momento lo stesso è chiuso e non praticabile, motivo per cui gli atti in esso depositati non sono consultabili.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati sui luoghi e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*unicati atti tecnici reperibili*), è risultato che gli immobili, nella loro attuale consistenza non sono conformi a quanto originariamente riportato in catasto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in entrambi gli alloggi sono state rilevate opere e/o elementi che testimoniano una radicale ristrutturazione interna delle unità oltre al cambio di destinazione d'uso (*da abitazione ad ufficio privato*) e l'ampliamento con l'annessione di un originario terrazzino sul lato sud la cui realizzazione sarebbe stata subordinata al rilascio di un titolo edilizio autorizzativo (*autorizzazione, DIA, SCIA, CILA ecc*); titoli che dalle ricerche non risultano essere mai stati presentati/richiesti/rilasciati.

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è risultato il rilascio del permesso di abitabilità nel mese di giugno 1972.

Nell'ipotesi che dopo l'aggiudicazione, il nuovo proprietario, per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, riesca ad accertare la presenza di eventuali



difformità dei beni pignorati rispetto ai titoli edilizi rilasciati per la loro edificazione, si fa presente che **non risulta applicabile** la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in considerazione che le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), poi convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge in materia di condono edilizio), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive che saranno accertate successivamente alla presente, rientrassero per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 e successive (le conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva attengono al fatto che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

E' comunque possibile procedere alla legittimazione urbanistica dei due beni pignorati in riferimento alla ristrutturazione interna di entrambe le unità ed al ripristino della originaria destinazione d'uso e del terrazzo sul lato sud per il solo immobile n. 2 (le opere realizzate in assenza di titolo sono riscontrabili effettuando il confronto tra gli atti catastali attuali e pregressi ed i grafici di rilievo dello stato dei luoghi), con l'inoltro di una istanza di sanatoria ai sensi degli articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità) per il rilascio di un Permesso a Costruire e/o di CILA/SCIA in sanatoria.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria delle opere interne, possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale, in € 7.000,00 per l'immobile n. 1 ed € 16.000,00 per l'immobile n. 2, importi che tengono conto delle oblazioni, dei diritti amministrativi, dei lavori di ripristino e degli onorari del professionista incaricato.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di recente formazione di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dall'articolo 124 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.



La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare, di contro l'ambito territoriale è sottoposto al vincolo ambientale e rientra tra le tutele previste dal Piano Paesaggistico tenuto conto dei vincoli ambientali che tutelano il territorio e la linea costiera della Città (*l'area ove è posto il fabbricato è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39, 431/85 e del Decreto Leg.vo 490/99 e rientra nel piano territoriale paesistico in zona a protezione integrale*).

13. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica;

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo, nel caso di specie dalle indicazioni contenute nella zonizzazione di PRG, non avendo il riscontro con il titolo edilizio; i beni hanno destinazioni d'uso residenziale e ufficio, che sono compatibili con la zona urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso (*parcheggi, piazzali di manovra, rimessaggi etc.*).

14. riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122;

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., rappresentano lo stato dei luoghi delle due unità immobiliari nella loro configurazione attuale ad esclusione di poche incongruenze per il solo immobile n. 2 della presente; le stesse consentono la univoca identificazione dei beni pignorati.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nei registri immobiliari.

Il sottoscritto ritiene non necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.

15. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;



I beni pignorati, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, sono rispettivamente nel possesso, l'immobile n. 1 del liquidatore della società debitrice, signor ***** (senza alcun contratto) mentre l'immobile n. 2 è occupato dal sig. ***** che ci vive con la propria famiglia (lo stesso è il rappresentante della società ***** che aveva stipulato il 14 marzo 2012 con il dante causa del debitore un contratto di locazione ad uso diverso da abitazione, allegato alla presente) il richiamato contratto, stipulato da soggetto terzo e per usi diversi da quello per cui oggi viene utilizzato, non è opponibile alla procedura.

16. informazioni relative alle spese di gestione condominiale ad eventuali procedimenti in corso

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

L'amministratore del condominio è l'ing. ***** con domicilio in Napoli, Via Vespucci, 9, il quale ha comunicato che, alla data del 30 settembre 2023, l'amministrazione condominiale vanta i seguenti crediti nei confronti del debitore esecutato maturati nell'anno precedente e nell'anno in corso:

- per l'immobile n. 1 € 1.695,00;
- per l'immobile n. 2 € 2.918,54.

17. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

Per i beni di cui alla presente, non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che ne caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili che possano incidere sul trasferimento dei beni oggetto della presente;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientrano tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- i beni pignorati non risultano essere stato oggetto di sequestro penale.

Al momento quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato ed avente ad oggetto il bene pignorato di cui alla presente, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 5118/990 dell'11 febbraio 2008, a favore della ***** contro la ***** originario proprietario dei beni pignorati, per complessivi € 787.500,00, concessa a garanzia di mutuo erogato;
- trascrizione di domanda giudiziale per revoca atti ai nn. 23049/17571 del 17 agosto 2016, a favore di ***** contro il debitore ***** e la ***** , società conferente gli immobili pignorati e su di essi gravante;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 4180/572 del 16 febbraio 2017, a favore della ***** contro la ***** , gravante sugli immobili pignorati, per complessivi € 200.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli;
- trascrizione di domanda giudiziale per revoca atti ai nn. 7740/5996 del 20 marzo 2018, a favore di ***** , contro il debitore ***** e la ***** società conferente gli immobili pignorati e su di essi gravante;
- trascrizione di domanda giudiziale per revoca atti ai nn. 14092/10816 del 21 maggio 2018, a favore di ***** con sede in Napoli, contro il debitore ***** e la ***** , società conferente gli immobili pignorati e su di essi gravante;
- pignoramento immobiliare trascritto il 17 marzo 2023 ai nn. 8004/5997, a favore del creditore precedente, ***** , contro il debitore, ***** , avente ad oggetto i beni di cui alla presente.



Nel caso il bene venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, saranno cancellate le trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate.

18. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

La casistica del quesito, non ricorre per il bene oggetto della presente procedura.

19. indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.:

I beni pignorati non sono gravati da diritti reali a favore di terzi e non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

20. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

21. verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Dalle verifiche effettuate è risultato che i beni non sono e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

22. informazioni relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso

Come già anticipato, i beni pignorati sono parte di un fabbricato dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita; l'amministratore è l'*****, il quale ha comunicato che, alla data del 30 settembre 2023, l'amministrazione condominiale vanta un credito nei confronti del debitore esecutato maturato nell'anno corrente e nel precedente, in particolare:

- per l'immobile n. 1 € 1.695,00;
- per l'immobile n. 2 € 2.918,54.

23. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima:

Poiché l'immobile in questione, sono posti, in una zona residenziale, popolare e popolosa della Città di Napoli, ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali del centro urbano, realizzata nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle aree vicine alla confluenza tra Corso Garibaldi e Via Marina, per la riqualificazione delle zone danneggiate dai bombardamenti nel corso dell'ultima guerra, con discreta qualità del tessuto sociale e la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche ed ospedaliere, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia moderna con lo stato di conservazione delle parti comuni appena sufficiente,

data la destinazione d'uso dei due beni, la tipologia e le loro condizioni generali oltre al fatto che il fabbricato di cui sono parte gode di una buona viabilità collegata direttamente alle arterie principali del territorio comunale, il grado di recettività del mercato risulta essere discreto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quelli pignorati sono in condizione di essere immediatamente fruibili e quindi, capaci di produrre reddito nell'immediato, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nelle zona del Comune di Napoli dove sono posti gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 680,00 per l'immobile n. 1 e di € 780,00 per l'immobile n. 2 (*canoni di locazione che subiscono un appiattimento verso il basso dovuto all'assenza del posto auto e di balconate tipiche delle abitazioni ordinarie*), per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 8.160,00 per l'immobile n. 1 e di € 9.360,00 per l'immobile n. 2.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano all'incirca sul 25% del reddito.



Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a:

- immobile n. 1 - € 5.712,00;
- immobile n. 2 - € 6.552,00;

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3 %, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

- immobile n. 1 - $V = € 5.712,00 / 0,03 = € 190.400,00$;
- immobile n. 2 - $V = € 6.552,00 / 0,03 = € 218.400,00$;

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo al mq. di superficie commerciale, è oscillato tra € 1.700,00 ed € 2.000,00, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione per il mercato immobiliare della zona hanno un valore di circa 1.850,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari a:

- immobile n. 1, sup. commerciale mq. 95,00 x €/mq 1.850,00=€ 175.750,00;
- immobile n. 2, sup. commerciale mq. 135,00 x €/mq 1.850,00=€ 249.750,00;

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed alle problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni) non possono essere

sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente è stata specificata la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale dei beni periziati, dati che, seppur ad esuberanza, seguito indicati:
 - immobile n. 1 - superficie utile calpestabile mq. 82,00 circa;
 - immobile n. 1 - superficie non residenziale balconi mq-----;
 - immobile n. 1 - altezza libera mt. 2,95;
 - immobile n. 1 - superficie commerciale mq. 95,00 circa;

 - immobile n. 2 - superficie utile calpestabile mq. 116,00 circa;
 - immobile n. 2 - superficie non residenziale balconi mq. 3,50;
 - immobile n. 2 - altezza libera mt. 2,95;
 - immobile n. 2 - superficie commerciale mq. 135,00 circa;
- al quesito n. 22 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo dei beni;
- il valore indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), per l'immobile n. 1 è stato ridotto di € 7.000,00 mentre per l'immobile n. 2 è stato ridotto di € 16.000,00, oneri necessari alla legittimazione urbanistica dei due immobili relativamente alle modifiche interne, al cambio d'uso ed al ripristino dell'ampliamento, come indicato al punto 12;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il prezzo unitario è riferito a beni nelle stesse condizioni generali;



- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte del creditore, non è opponibile alla procedura;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia e dell'importo necessario alla legittimazione urbanistica*), è stato depurato dei debiti condominiali maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente come comunicato dall'amministratore: per l'immobile n. 1 € 1.695,00 e per l'immobile n. 2 € 2.918,54;
- non si ha notizia di procedimenti penali relativi al bene in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 122/2023 dell'R.G.E. promossa dalla ***** in danno della *****, posti nel Comune di Napoli, al quinto piano del fabbricato di via Vespucci, 9, individuati in catasto con i seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

immobile n. 1 - lotto n. 1 - alloggio sub 195

- Comune di Napoli, Via Amerigo Vespucci, 9, Scala P, interno 515, sez MER, foglio 8, particella 76, sub. 195, piano quinto, categ. A/2, cl. 3, cons. vani 5,5, R. C. € 468,68;
- il bene confina a nord con l'abitazione dello stesso fabbricato int. 516 e con il ballatoio di disimpegno, ad est con altro ballatoio di disimpegno, a sud con l'alloggio int. 514 e ad ovest con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto;

immobile n. 2 - lotto n. 2 - alloggio sub 578

- Comune di Napoli, Via Amerigo Vespucci, 9, Scala B, interno 505, sez MER, foglio 8, particella 76, sub. 578, piano quinto, categ. A/10, cl. 6, cons. vani 5,5, Rendita Catastale € 3.152,97;
- il bene confina a nord con l'area di distacco verso via Frustaci, ad est con altri alloggi dello stesso piano, a sud con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto e ad ovest con il ballatoio di disimpegno e con le abitazioni interni nn. 504 e 506;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda è pari pertanto a:

- **immobile n. 1 - € 163.500,00** (*euro centosessantatremilacinquecento/00*);

- **immobile n. 2 - € 201.000,00** (*euro duecentounomila/00*).

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente i beni, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 27 novembre 2023

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale di accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) copia titoli di provenienza;
f) ispezioni ipotecarie;
g) attestato amm. condominiale;
h) contratto di locazione;
i) parcella.