

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. GIULIO CATALDI

PROCEDIMENTO R.G.E 281/2023

promosso da

(Attore principale)

contro

(Esecutata)

ELABORATO PERITALE



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 3
3. QUESITI	pag. 3
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
5. RELAZIONE	pag. 6
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 6
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 7
3° QUESITO – Stato di possesso.....	pag. 18
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 19
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 20
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 23
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 24
6. ALLEGATI	pag. 29



1. PREMESSA

Con ordinanza del 11.06.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulio Cataldi convocava il sottoscritto arch. Francesco Portoghese, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°9216, per nominarlo Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe. In data 14.06.2023, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 30.11.2023 ore 11:00**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica almeno quindici giorni prima della suindicata udienza .

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO E ATTO DI PIGNORAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni (Foglio 167 - p.lla569);
 - 4.2) Visura storica per immobile **Foglio 2 - p.lla 569 – Sub.20**;
 - 4.3) Planimetria del 24/06/1963 **Foglio 2 - p.lla 569 – Sub.20**;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione attestante inesistenza pratiche di condono;
 - 5.2) Certificato della Soprintendenza Napoli di esistenza vincoli;
 - 5.3) Stralci zonizzazione PRG e relative N.T.A. e norme di attuazione;
 - 5.4) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Niccolò Tiecco del 22.05.2023;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio CASTALDO Luigi del 30.11.2011;
Atto di separazione beni notaio CASTALDO Luigi del 30.11.2011
Atto di compravendita notaio COVINO Fiorella del 01.03.2000;
 - 6.3) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate: Uffici di Napoli 2 del 03/08/2023;
 - 6.5) Certificazione oneri Condominiali.
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI;
- 10) ELABORATO FOTOGRAFICO (P) PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.

- verifichi la completezza della documentazione depositata ex art.567 2° comma c.p.c.;
- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;



- confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze con i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;
QUESITO 3: - C - Stato di possesso
- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultano registrati contratti di locazione;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;
QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica
- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;
QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti
- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili sono pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;
QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi
- determini il valore di mercato degli immobili; operi le opportune decurtazioni;
- procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 05.07.2023

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n°173 alle ore 11:40 Piano II dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Luca Vitale, e della sig.ra omissis(madre dell'esecutata) nata a Napoli il identificata con carta d'Identità rilasciata dal Comune di Napoli il, viene presa visione dell'immobile in esame, sulla base delle mappe catastali precedentemente acquisite dal sottoscritto, si procede al rilievo grafico e fotografico dello stesso e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche del cespite.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 03.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti gli stralci dei fogli di mappa terreni, e le visure storiche relative all'immobile in esame.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 04.08.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene inoltrata



regolare richiesta per copia dell'Atto (ULTRAVENTENNALE) utile allo svolgimento dell'incarico ricevuto. Viene acquisito in copia Atto di compravendita a firma del notaio COVINO FIORELLA rep. 39545 del 01.03.2000 ricevuto in data 24/08/2023. Si porta, a conoscenza, che, la Copia degli Atti a firma del Notaio CASTALDO LUIGI sono stati forniti al sottoscritto in via informale tramite il Custode dalla Debitrice in data 11/10/23.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 02.11.2023, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 03.08.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene inoltrata richiesta per il certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome della debitrice.

4.6 INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI NAPOLI: UFF. Condonò e Urbanistico

Dal sito istituzionale del Comune di Napoli, Uff. Condonò viene acquisito certificato di inesistenza pratiche, e individuazione dell'inquadramento Urbanistico relativo al cespite in esame con rispettive Norme di Attuazione.

4.7 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 03.08.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene richiesto certificato attestante l'esistenza di vincoli insistenti sul bene in esame certificazione reperita in data 08/08/2023.

4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

Si allega l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.9 INDAGINI PRESSO l'Amministratore di Condominio.

In data 07.10.2023 è stata reperita certificazione di esistenza di quote condominiali invase. Certificato alla data del 06-10-2023

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un ABITAZIONE di TIPO ULTRAPOPOLARE**, sito nel Comune di Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n°173, posto al piano secondo pignorato in danno della sig.ra omissis nata a omissis (NA) il omissis C.F.: omissis coniugata in regime di separazione dei beni, per



la piena proprietà.

Il sottoscritto, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO

- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate, la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da certificazione notarile a firma del notaio dott. NICOLO' TIECCO del 22.05.2023 (cfr.all.6.1) risulta completa e dalla stessa emerge che il cespite in esame risulta di proprietà della debitrice sig.ra omissis nata a omissis per la quota di 1/1; si evidenzia che nella stessa certificazione viene riportato che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita a firma del notaio COVINO Fiorella del 01.03.2000 rep.39545 (reperito dal sottoscritto presso l'archivio Notarile di Napoli), quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame.

Documentazione
ipocatastale

TITOLI DI PROVENIENZA

Il cespite in argomento è pervenuto per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà in virtù **atto di compravendita rogato dal Notaio CASTALDO Luigi il 30 Novembre 2011**, Rep. 18624/9476, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli il 02 Dicembre 2011 ai NN. 32225/22796 di Formalità dai Sig.ri omissis nato a omissis e la Sig.ra omissis (cfr.all.6.1). Si porta a conoscenza che in tale atto all'Art.6 le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta.

TITOLO ULTRAVENTENNALE

Ai coniugi sig.ri omissis la proprietà del bene prevenne in virtù di **atto di compravendita notaio Covino Fiorella rep. 39545 del 01.03.2000**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli il 03 Marzo 2000 ai NN. 4487/2838 di Formalità. (cfr.all.6.2).

Titolo
ultraventennale

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli risulta che:

la Sig.ra omissis è coniugata con il Sig. omissis dal ...;

annotazioni: Gli sposi, con atto in data 30/11/2011 rep.n. 18623 a rogito del Notaio LUIGI CASTALDO dei distretti



notarili di Napoli, Torre Annunziata e Nola, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

I coniugi sono entrambi residenti in omissis (cfr.all.9)

2° QUESITO

- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in **appartamento di tipo ultrapopolare**, ricompreso in un più ampio edificio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n°173, posto al piano secondo Int. 12 (oggi 21) avente ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale e con unico affaccio sul medesimo Corso.

L'edificio in cui è ubicato il bene presenta impronta regolare di forma pressoché "rettangolare" prospiciente su Corso San Giovanni a Teduccio e relativo spazio pubblico con accesso carrabile e pedonale dal Corso e precisamente dal civico n°173 attraverso il quale superato un cancello in ferro con inserti in vetro si entra all'interno del Fabbricato;

L'edificio in cui è ricompresa l'u.i. si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori) e presenta copertura piana. Così come ripotato nell'allegato fotografico lo stato manutentivo interno del più ampio fabbricato nel quale il cespite né è parte integrante risulta pessimo ed in particolare sul ballatoio prospiciente gli ingressi (alla sinistra di chi sale le scale) sono presenti delle puntellature con visibili interventi di recupero atti a ripristinare i coprifili del c.a. e l'intonaco del piano superiore. (cfr.all.P -Fotografico).

La retrostante area scoperta del piccolo complesso immobiliare è pavimentata con lastroni di porfido e non presenta aree trattate a verde o aiuole. L'accesso al fabbricato come precedentemente descritto, avviene tramite il superamento del cancello metallico sia carrabile che pedonale del civico 173, superato il quale, dopo aver percorso un breve tratto dell'androne condominiale svoltando a destra si accede al piccolo vano scale percorso il quale si arriva al pianerottolo del secondo Piano. L'ingresso del Cespite è individuato nella seconda porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo condominiale del II piano salendo le scale.

Esterno

Parti comuni





(Vista del più ampio fabbricato di cui il cespite in esame ne è parte integrante)

In origine, così come si evince dalla planimetria catastale del **1939** e da quanto descritto nell'atto del 01/03/2000 a firma del Notaio COVINO FIORELLA era costituito da soli 2 vani e con un unico affaccio sul Corso; Oggi, invece risulta composto da:

- Ingresso cucina con un piccolo affaccio sul ballatoio condominiale;
 - Una camera da Letto priva di finestra (Camera 1) ricavata dalla divisione di uno dei due originari ambienti;
 - Una piccola camera da letto (Camera 2) l'unica, con affaccio su Corso San Giovanni a Teduccio.
 - N°1 Bagno con altro piccolo affaccio sul ballatoio condominiale anch'esso ricavato dalla divisione di uno dei due originari ambienti;
- (**cf. all. fotografico**); l'edificio risulta dotato di un'unica scala e non è presente nessun impianto **ascensore**.

L'immobile pignorato, come precedentemente descritto, di **tipo ultrapopolare** in origine risultava composto da due soli vani (**cf. all.8.2**); oggi l'u.i. (difforme rispetto alla planimetria catastale del **1939** in virtù di una nuova e più funzionale distribuzione degli spazi interni) presenta una superficie netta complessiva pari a **mq 46.20**, ed è così composto:

- Un Ingresso-cucina, n°2 camere da letto, n°1 bagno e un piccolo balcone di 1,90 mq indicato in pianta con la lettera **(A)**. **Durante le operazioni peritali è stato rilevato anche** un area soppalcata ad uso ripostiglio posta al di sopra dell'area corrispondente al **wc 1** con un

Descrizione
dell'u.i.

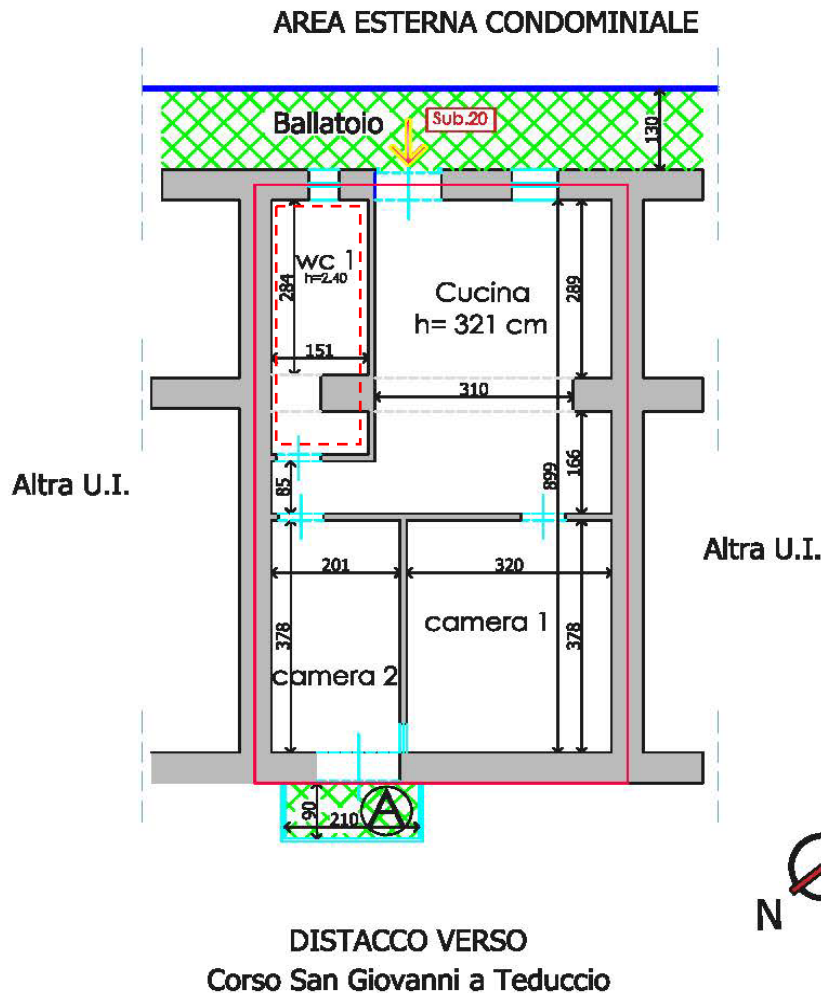




(Foto 1-2 Individuazione del Cespite sul prospetto prospiciente Corso San Giovanni a Teduccio)
(Foto 3 Cancello di Accesso civ.n°173 del più ampio Fabbricato nel quale è presente il cespite)



PIANO SECONDO



(Planimetria dell'appartamento pignorato con individuazione dell'area soppalcata)

doppio accesso uno dalla cucina, l'altro dal piccolo disimpegno dinnanzi alla camera **Camera2**.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato precedentemente, e nell'elaborato **grafico 8.2** prodotto dal sottoscritto, l'u.i. individuata dal **Sub. 20**, presenta una superficie netta calpestabile totale, in virtù dell'attuale distribuzione interna, pari a **mq 46,20** e una superficie commerciabile lorda complessiva pari a mq 57,00 escluso il balcone (A).





(Scatti fotografici che evidenziano la situazione di pessimo stato manutentivo rilevato)



SUPERFICIE CALPESTABILE IN Mq (Tramezzature escluse)- (cfr. elab. grafico 8-2)

SUPERFICIE CALPESTABILI NETTE (al netto delle tramezze interne):		
Appartamento a dest. residenziale Corso S. Giovanni a Teduccio n°173 – P. 2		
Piano Secondo Interno 12	mq 46.20	(sup. calpestabile netta)
Balcone (A)	mq 5.25	(superficie netta)
Tot.	mq 107.21	

SUPERFICIE LORDA IN Mq (Calcolata considerando il 100% dei muri perimetrali, ad esclusione di quelli in comune con terzi fabbricati o altre proprietà considerati al 50%, e considerando il 35% per i balconi fino a 25mq e 5% per la cantina.

SUPERFICIE COMMERCIABILE LORDA (Compreso tramezzi interni):		
Piano Secondo Interno 12	considerando il 100%	mq 57.00
Balcone (A)	considerato al 35%	mq 0.67
SUPERFICIE LORDA TOTALE:		mq 57.67

TOTALE SUP. COMMERCIABILE (arrotondata)	mq.58.00
--	-----------------

I dati catastali indicati in pignoramento possono essere considerati corretti, perché permettono l'individuazione di quelli attuali costituiti dalla soppressione della particella sez SGO fgl 2 pla 202 sub 20 per allineamento mappe operato dai competenti Uffici del Catasto, come verificato sui certificati di attualità catastale reperiti dal sottoscritto (cfr.all.4.2), essi sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SGO** Foglio **2** P.Illa **569** **SUB 20**

z.c. **14** Cat. **A/5** classe **6** consistenza **2 vani** Rendita **€ 86,76**

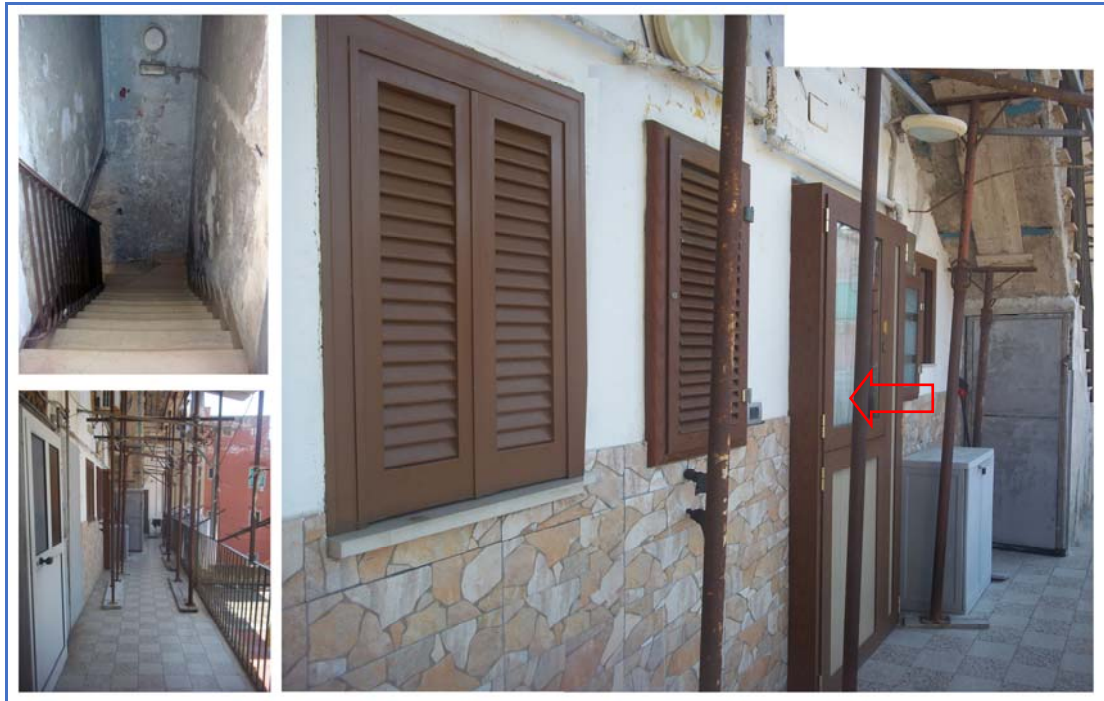
Indirizzo: Corso San Giovanni a Teduccio n.173 piano: Secondo (non indicato il numero di interno oggi 21.)

Intestazione:

- **Omissis** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
- L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito significative variazioni negli anni, e i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987. La planimetria catastale

Dati
catastali





(Prospetto retrostante – Aree esterne del più ampio Fabbricato LATO ballatoio e Ingresso al cespite)

risulta essere quella originaria e reca come data di presentazione la seguente: **22.12.1939** (trattasi quindi di un edificio ante 1942).

- Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.4**), che si riportano ai successivi paragrafi.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste l'appartamento in questione riporta la particella **569** del foglio **167**, riportato come ENTE URBANO.

Mappa
catastale

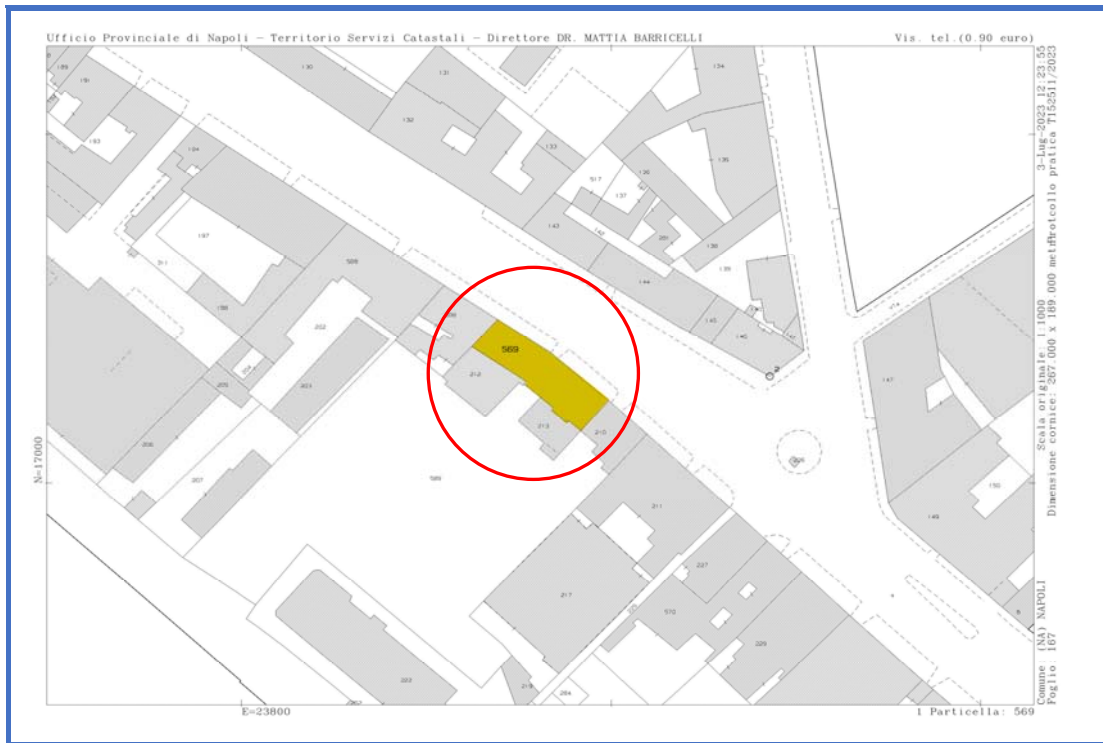
CONFINI

Il cespite in esame, come desunto dalla mappa catastale e dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

Confini

- **a nord** con Corso San Giovanni a Teduccio.;
 - **a sud** con ballatoio/piaberottolo condominiale;
 - **ad est** con altra U.I.;
 - **ad ovest** con altra U.I.;
- non risultano pertinenze ed accessori dagli atti ufficiali.





(Stralcio mappa catastale)

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- altezza utile interna misurata h = cm 320 e cm 2.40 sotto l' area soppalcata;
- pavimentazione interna in gress porcellanato;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- portoncino d'ingresso di tipo comune blindato con porta in alluminio esterna;
- pavimento e rivestimento dei servizi igienici in gress porcellanato;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio di colore marrone con vetrocamera e presenza di napoletane in ferro e in alluminio di colore marrone (balcone);
- impianto elettrico sotto traccia, assenza di impianto di riscaldamento;
- Presenza di Split e condizionatore.

Caratteristiche di finitura



(Particolari delle pavimentazioni presenti e degli infissi rilevati)





(Particolare dell'ingresso.)



(Particolare della cucina/camera 1.)

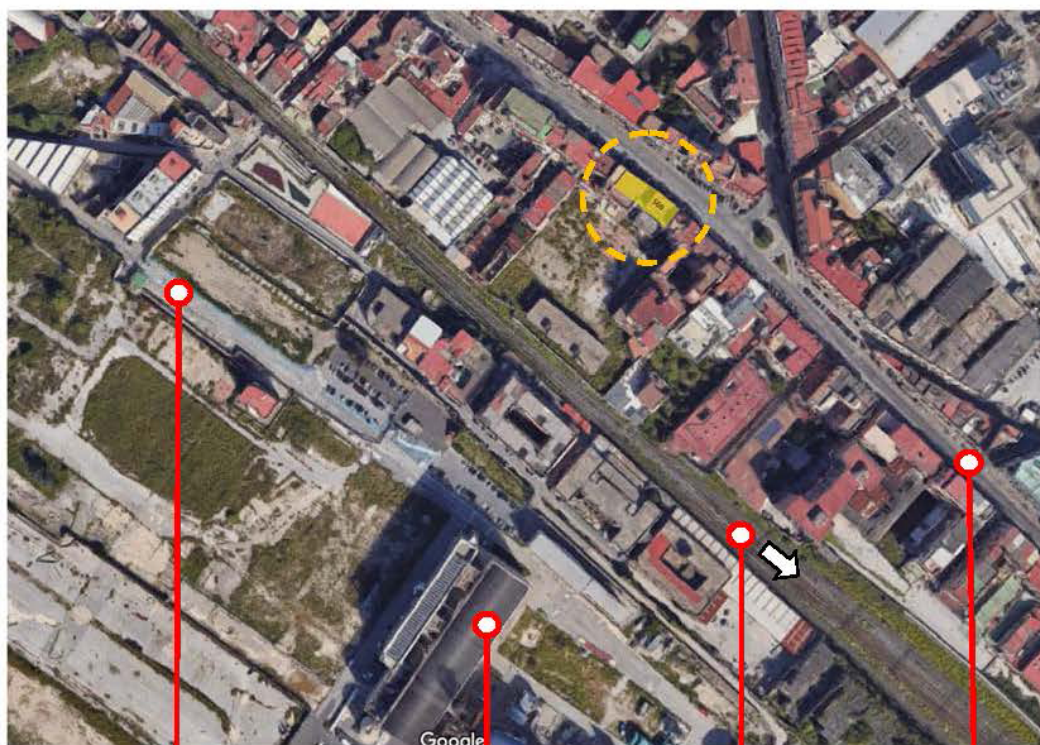
Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per verifica ed adeguamento impianti sono stimati in **€ 600**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite è risultato complessivamente **buono**, ad eccezione del più ampio fabbricato condominiale di cui ne è parte, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.fotografico).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Napoli, nella **SESTA MUNICIPALITA'** (uno dei 10 Municipi in cui è divisa la Città di Napoli) in un'area definita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come "**zona suburbana**". Quest'area che fu toccata in gran parte dalla **speculazione edilizia** avuta in città a partire dal Secondo Dopoguerra, ha favorito un'edilizia di bassa qualità soggetta a continui interventi di manutenzione.

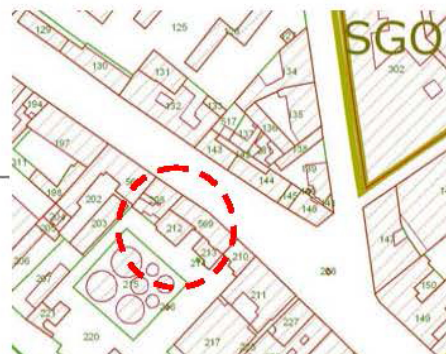




Stradone Vigliena

Centrale Elettrica
TirrenoLinea FERROVIARIA
Verso la Metropolitana
Fermata San Giovanni/BarraCorso San
Giovanni a TeduccioCOMUNE DI Napoli
MunicipalitàUbicazione cespite:
ZONA SUBURBANA

Stralcio Mappa catastale.



Il cespite in argomento si trova in un insediamento di edifici di base ottocentesca (Art.79 P.r.G.) di interesse storico e in un contesto prettamente popolare. L'area antistante al Fabbricato è oggi oggetto di interventi di riqualificazione e risistemazione Urbanistica. Ottimamente collegata ai più disparati servizi la zona è ricca di negozi, ristoranti, e numerose attività del settore terziario.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo in primis:

- Il fatto che negli ultimi decenni il Comune di Napoli ha avviato una

Ubicazione



serie di progetti per il **recupero della zona**, come la costruzione di **edifici per l'Università Federico II** e la riqualificazione dell'intero Corso e del porto di Vigliena, dove si trova lo storico Forte.

- in termini di accessibilità su gomma, la prossimità all'importante arteria stradale del Corso San Giovanni a Teduccio dalla quale si arriva all'importante Via Marina percorrendola verso Est e ai Comuni Vesuviani (Ercolano, Torre del Greco, etc.etc.) percorrendola verso Ovest .
- Nel quartiere è presente il raccordo E45, che collega la tangenziale all'autostrada A3.

La Vicinanza alla:

- **Fermata della Metropolitana FS (San Giovanni - Barra)**
- **Fermata della Stazione FS di Napoli Via Galileo Ferraris;**
- **All'Università degli Studi di Napoli Federico II - Scuola Politecnica e delle Scienze di Base - Complesso Napoli Est;**
- **Museo Nazionale Ferroviario di Pietrarsa (Vigliena);**
- **Ville vesuviane del Miglio d'Oro, le ville costruite fra il XVIII e il XIX sec.;**
- **Al Murale Diego Armando Maradona dell'artista Jorit che va ricordato come il più grande murale al mondo dedicato al calciatore, realizzato nel 2017;**
- **La Vicinanza a molteplici attività commerciali e di servizi;**
- **Vicinanza a Uffici Postali e Banche e istituti scolastici ;**
- **La vocazione commerciale nel settore terziario;**

ASPETTI NEGATIVI

Le caratteristiche negative riscontrabili sono principalmente:

- La collocazione del Cespite in un Area con intenso traffico ad alta densità di popolazione e un'elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali che non agevolano la possibilità di parcheggio lungo il medesimo Corso.
- La Vicinanza alla Centrale Elettrica Tirreno (alle spalle del Fabbricato).
- La vicinanza ad attività portuali caratterizzate da intenso traffico su gomma (Avanporto di Levante);
- La vicinanza a tratti costieri con presenza di Sversamenti Reflui fognari;

Considerato tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi e costanti nel tempo, per cui, le quotazioni assunte per il cespite saranno "**prudenziali**" per rendere l'immobile più appetibile sul mercato.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata

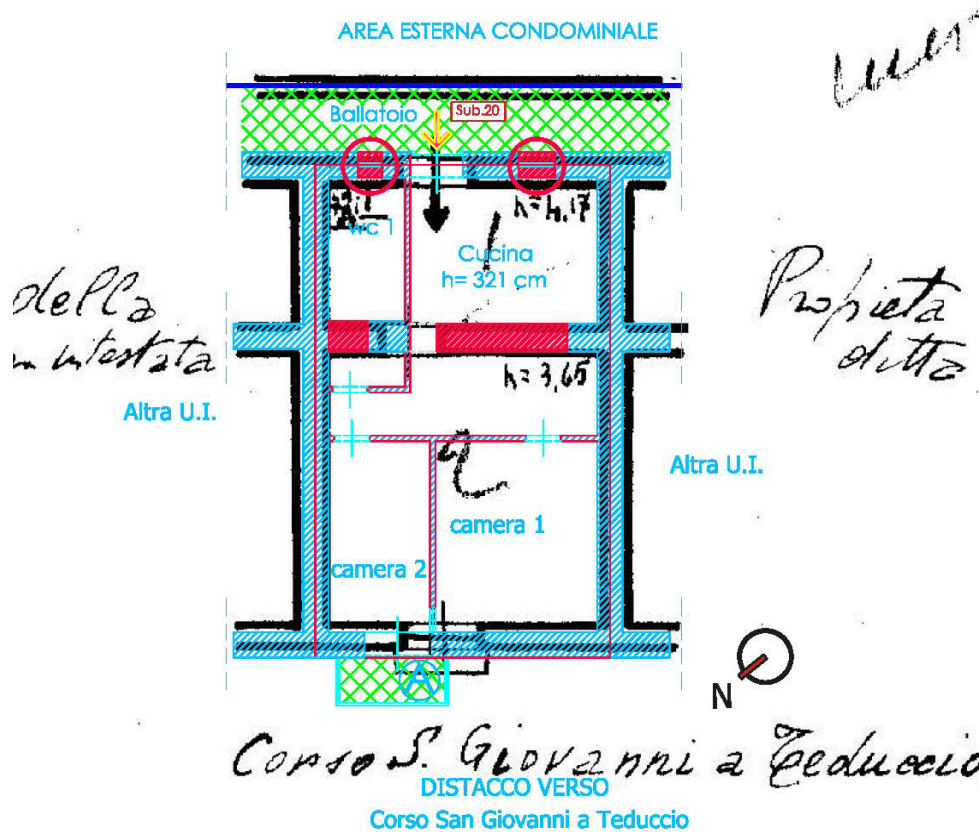


nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (cfr.all.8-3/4):

- **Diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica degli spazi interni con l'abbattimento di murature portanti e la realizzazione di tramezzature interne;
- **Modifica di prospetto :** Apertura di due piccole finestre (lato ballatoio) per l'aerazione della cucina e del Wc 1 non presenti nell'originaria planimetria catastale.

Difficoltà plan.
Catastale - stato
dei luoghi

Il sottoscritto non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché non legittime, e ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato al paragrafo 5° QUESITO.



(Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale del 1939)

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 29.09.2023 (inoltro richiesta 03/08/23) viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato (cfr.all.6.5), ma tali contratti registrati non sono stati forniti, talché non si evince se si riferiscano al presente immobile o ad altri immobili esclusi dalla presente procedura.

In sede di accesso è emerso e dichiarato in verbale, che l'immobile in oggetto è occupato dai genitori della debitrice la Sig.ra omissis a titolo di comodato d'uso gratuito e quindi, inopponibile alla procedura esecutiva. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

4° QUESITO

- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato con certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio Per Il Comune di Napoli che per l'immobile in esame al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004..(cfr. **all.5.3**).

L'immobile risulta al momento privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali).

Il fabbricato :

- **Ricade** nei vincoli Geomorfologici area di crisi di rischio Idraulico;
- **Rientra** nella ZONA IV della zooninazione acustica - Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie
- **Rientra in alcune fasce di rispetto**,
- Vincolo Aeroporto Legge 58-1963

ONERI CONDOMINIALI

In merito alla presenza di oneri di natura condominiale, alla data del 06/10/2023 da nota a firma dell'Amministratore di Condominio omissis fornita al sottoscritto dal custode nominato nella presente procedura (cfr.**all.10**), emerge che vi sono oneri condominiali pregressi per un importo pari ad **€ 414,38** (importo che andrà ulteriormente aggiornato in fase di vendita) di cui:

- Euro.131,38 per conguaglio al 31.12.2022, come approvato

Vincoli



dall'assemblea dei condomini del 24.07.2023;

- Euro.283,00 per quote ordinarie dalla mensilità di gennaio 2023 all'attuale di ottobre 2023.

Inoltre grava sullo stesso cespite un ulteriore debito di Euro.79,99 nei confronti della Top Energy. (cfr.all.6.5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile (cfr.all.6.1), e verificate mediante le visure ipotecarie sintetiche effettuate dal sottoscritto (cfr.all.6.3):

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 18.05.2023 ai nn. 14679/11344 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 02/05/2023, numero di repertorio 7186 emesso dal TRIBUNALE DI NAPOLI Sede Napoli a favore di omissis contro la Sig.ra omissis gravante sull'immobile di sua proprietà per i diritti pari a 1/1.**

Formalità
pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione del 02.12.2011 ai nn.32226/4969 - Ipoteca Volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di "Omissis SPA Sede in Napoli Codice Fiscale omissis", contro omissis capitale omissis per la complessiva somma di € omissis gravante sul cespite in oggetto. Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca, risulta indicato il Sig. omissis marito dell'esecutata:**

5° QUESITO

- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento risale ad **epoca certamente antecedente al 1942**, in quanto la planimetria catastale reperita dell'immobile in oggetto riporta la data di presentazione del **22.12.1939** (cfr.all.4.3). Sul titolo ultraventennale reperito dal sottoscritto a firma del Notaio Fiorella Covino del 2000 non è riportato alcun dato di licenza edilizia né di concessione (cfr.all.6.3) si evince, però, che la sua consistenza era di due vani così come riportato dalla planimetria catastale e che le opere realizzate erano antecedenti al 1967 dichiarando che successivamente a tale data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi. Si può quindi affermare che l'immobile è stato costruito sicuramente in data antecedente al 1942, e gli eventuali grafici di progetto risultano di difficile reperimento. Pertanto non sono

Titoli
autorizzativi



stati reperiti grafici di progetto né di condono, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla sola planimetria catastale del 1939.

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (**cf. all.5.1**), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome dell'esecutata e dei precedenti proprietari relativamente al cespite in oggetto.

Condono
edilizio

CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8-3/4**):

- **Diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica degli spazi interni con l'abbattimento di murature portanti e la realizzazione di tramezzature interne;
- **Modifica di prospetto :** Apertura di due piccole finestre (lato ballatoio) per l'aerazione della cucina e del Wc 1 non presenti nell'originaria planimetria catastale.

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

Per quanto alle difformità **di cui sopra**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi non potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01 in quanto si è intervenuti su parti strutturali del Fabbricato, inoltre, l'immobile ricadendo in **zona "A"** (Insediamenti di interesse storico Art.26) con classificazione tipologica "**CENTRO STORICO**" e trattandosi di un' **Unità edilizia di base ottocentesca** è sottoposta a restrittivi vincoli urbanistici che non permettono l'abbattimento di setti murari portanti o l'apertura di nuove finestre sempre su setti murari portanti. Per dette opere, così come confermato in sede di sopralluogo, nessun titolo autorizzativo risulta essere stato richiesto all'Amministrazione comunale competente.

E' previsto il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti. In virtù di quanto sopra, si stima per un ripristino dell'originario stato dei luoghi (previa verifica di ulteriori modifiche presenti sulla struttura dell'edificio), una spesa a corpo di **€4'000** ai quali va a sommarsi **€500** per la successiva pratica DOCFA.



Il sottoscritto non ritiene si debba presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, perché non legittime, e ritiene debba essere ripristinato l'originario stato dei luoghi.

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al PRG, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio:

Variante
al PRG

- ricade in **zona "A"** (Insediamenti di interesse storico Art.26) con classificazione tipologica "**CENTRO STORICO**" - **Unità edilizia di base ottocentesca o di ristrutturazione a blocco Art.79**. Gli interventi previsti nella Zona A - sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella Parte II delle norme di Attuazione.

- **Rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati

- **Rientra** nell'area di crisi rischio Idraulico

- **Rientra** nelle aree sottoposte a vincolo di fasce di rispetto aeroporto- Legge 58-1963

- Da certificazione dell'Ufficio Vincoli della Soprintendenza (cfr. all.5.3) si evince che:

al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004..

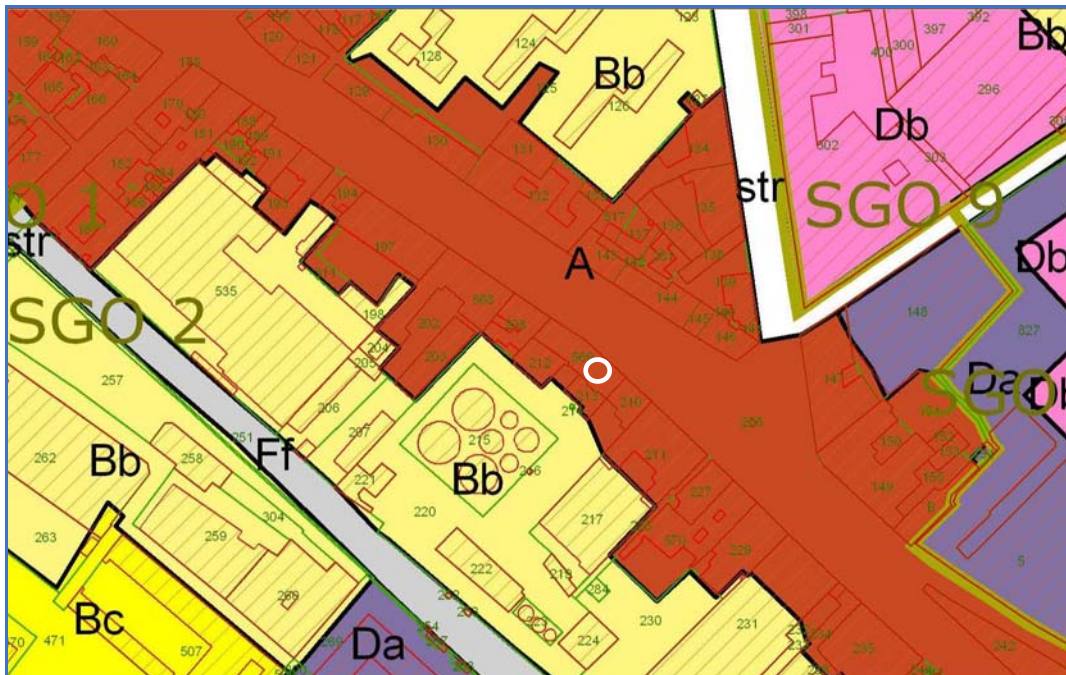
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cfr.all.5.3**).

Inesistenza
usi civici





(Stalcio Zoonizzazione PRG con l'individuazione del cespite e la rispettiva area "A". SCALA 1:200)



(Stalcio della Tav. Classificazione CENTRO STORICO con indicazione del cespite. SCALA 1:200)

6° QUESITO

- F - FORMAZIONE DEI LOTTI

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, l'u.i. potrà essere venduta esclusivamente in unico lotto

DIVISIBILITÀ DEL BENE



Per quanto riscontrato nei certificati ipotecari, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà dell'esecutata, si procede alla stima dell'intera quota del cespite ricadente nella procedura in oggetto.

7° QUESITO

- G - VALORE DEL BENE E COSTI

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dal sottoscritto (come da elab. grafici in **all.8-2**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 35%, cantine al 5%;
- **coefficiente di stato manutentivo appartamento (C_{CONS})** - *stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

Dati
metrici

CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
APPARTAMENTO PIANO II	Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
Foglio 2 p.IIa 569					
SUB.20	PIANO Secondo				
	Lorda coperta (netta 46,20 mq)	57,00	1,00	1,00	57,00
	BALCONI				
	BALCONE (A)	1,90	0,35	1,00	0,67
					57,67
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)				58,00

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte



da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2022; BIN Borsino Immobiliare anno 2023; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dal sottoscritto (*Tecnocasa, TECNORETE ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento reperiti:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE A5 (ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE) APPARTAMENTO in Napoli - ZONA SUBURBANA Corso San Giovanni a Teduccio.			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. II° Sem. 2022	Zona C29 -SEMICENTRALE (VIA Domenico Fontana)	880,00	1.350,00
BIN Borsa Imm. II° Sem.2022	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media	942,00	1.423,00
Indagini di Mercato	Zona - Fabbri. in vendita adiacenti C.so S.G. a Teduccio	1.293,00	1.600,00
<i>MEDIA</i>		<i>1.038,33</i>	<i>1.457,67</i>
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.250	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene (trattasi di abitazione di tipo economico) ed estrinseche della zona (suburbana), nonché delle caratteristiche e delle finiture del bene, dello stato manutentivo del più ampio fabbricato (ammalorato), nonché le quotazioni parametriche di riferimento ottenute dalla media aritmetica dei massimi delle quotazioni registrate nella zona di riferimento, il valore ottenuto sarà pari a: **€/mq 1.250** per la destinazione **Residenziale: Appartamenti di tipo ultrapolari**. Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine e nelle limitrofe zone (le indagini più significative sono riportate nell'**cfr.all.7**).

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES -SETTEMBRE 2023 APPARTAMENTO in Napoli - ZONA SUBURBANA Corso San Giovanni a Teduccio.				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
TECNORETE	C.sa S. G. a Teduccio	€ 79.000,00	45	(Stato Buona)
TECNOCASA	C.sa S. G. a Teduccio	€ 48.000,00	80	(Stato Buona)
TECNORETE	C.sa S. G. a Teduccio	€ 59.000,00	40	(Stato Buono)
FACILE IMMOBILIARE	C.sa S. G. a Teduccio	€ 105.000,00	80	(Stato Buona)

Ad Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in un'area più ampia che include la zona di Barra, Ponticelli e San Giovanni a Teduccio per immobili residenziali di diversa fascia in media **€ 1.366 al metro quadro**, con **un aumento del 1,71% rispetto a Settembre 2022** (1.343 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di **€ 1.368 al metro**



quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.323 al metro quadro.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 58,00$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento l'importo prudenziale di:

$$\text{€/mq. } 1.250 \text{ destinazione residenziale ultrapolare (} Q_r \text{)}$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 58,00 \times 1.250 = \text{€ } 72'500.$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi, per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti, per sanare le difformità catastali riscontrate, nonché per i costi di ripristino, e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi occulti (in cifra tonda). Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI DI RIPRISTINO E DI ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
Comune di NAPOLI: Corso San Giovanni a Teduccio n°173-Piano 2 Int.12									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$							
LOTTO UNICO	Appartamento int. 12 (Oggi 21)	72.500,00		300,00	4600	500	414,38	10%	60.017
	PIANO SECONDO								
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)									60'000

In definitiva, il prezzo base d'asta del cespite in esame, considerato **LIBERO** da oneri locativi, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):



LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Comune di NAPOLI Corso San Giovanni a Teduccio N°173 Piano II Int.12 € 60.000,00

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Quota pari alla piena proprietà, ubicato in Napoli AL Corso Sna Giovanni a Teduccio n° 173 Piano II - Int.12; Composto da:

- Un Ingresso-cucina, n°2 camere da letto, n°1 bagno e un piccolo balcone di 1,90 mq indicato in pianta con la lettera **(A)**. **Durante le operazioni peritali è stato rilevato anche** un'area soppalcata ad uso ripostiglio posta al di sopra dell'area corrispondente al **wc 1** con un doppio accesso uno dalla cucina, l'altro dal piccolo disimpegno dinnanzi alla camera **Camera2**
 - **a nord** con Corso San Giovanni a Teduccio.;
 - **a sud** con ballatoio/piaberottolo condominiale;
 - **ad est** con altra U.I.;
 - **ad ovest** con altra U.I.;
- non risultano pertinenze ed accessori dagli atti ufficiali.

Risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

- LOTTO UNICO:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SGO** Foglio **2** P.IIa **569** SUB **20**

z.c. **14** Cat. **A/5** classe **6** consistenza **2 vani** Rendita € **86,76**

Indirizzo: Corso San Giovanni a Teduccio n.173 piano: Secondo (non indicato il numero di interno.)

Intestazione:

- Omissis nata a omissis (NA) il omissis (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

La particella in esame non sembrerebbe gravata da censi, livelli o usi civici e ricade in zona "**A**" (Insediamenti di interesse storico) del PRG. In definitiva, il prezzo base d'asta del **LOTTO UNICO** al netto delle decurtazioni e correzioni, considerato LIBERO, è il seguente:

PREZZO BASE D'ASTA - INTERO CESPITE

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Comune di NAPOLI: Corso San Giovanni a Teduccio N°173 - Piano II Int.12 € 60'000,00

Dati
catastali



Il sottoscritto così come disposto dall'incarico ricevuto, ultimate le operazioni peritali inoltrata copia della bozza della relazione peritale alle parti costituite nei termini prescritti, non avendo ricevuto osservazioni in merito al proprio elaborato, deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di **n°28** pagine più allegati restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Napoli 03.11.2023

L'esperto Stimatore
Arch. Francesco Portoghese

