

Tribunale di Napoli
V Sezione Civile – Reparto Esecuzioni Immobiliari
G E. Dr.ssa Maria Balletti

*Procedura di espropriazione immobiliare n. 326/2019 R.G.E. promossa da
Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro* [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Antonio Russo



TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile 5[^]bis

Causa: Monte dei Paschi di Siena S.p.A. / [REDACTED]

R.G.E. n. 326/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ISTRUTTORE: Dr.ssa Maria Balletti

OGGETTO: Perizia di stima dell'appartamento sito nel Comune di Napoli (NA) Municipalità S.Pietro a Patierno alla via delle Filandare n. 23 piano primo, interno 2 al catasto indicato come via Casoria piano 1.

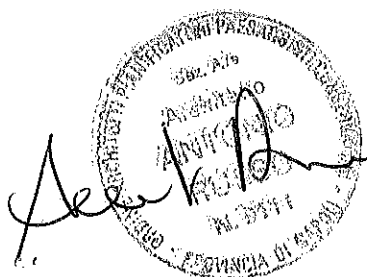
PROCEDENTE: Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (Juliet S.p.A.), rappresentato e difeso dall'avv. Renato Santoro e l'avv. Paola Santoro, con studio in Napoli al Via Pietro Mascagni. 64.

ESECUTATO: Sig.ra [REDACTED] e residente in Napoli (NA) [REDACTED] al catasto indicato come via Casoria piano 1, codice fiscale [REDACTED].

C.T.U.: Arch. Antonio Russo, nato a Napoli il 24.02.1974, con recapito professionale in Napoli alla via II Traversa Maglione n. 85, ed ivi residente, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 9111, codice fiscale RSS NTN 74B24 F839C.

MANDATO: All'udienza del 16.02.2023 il Giudice Istruttore, Dr.ssa Maria Balletti, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto il seguente incarico:

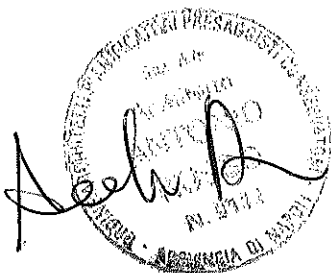
- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova,*



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI NAPOLI' and 'SEZIONE CIVILE 5^BIS' around the perimeter, with 'AVV. ANTONIO RUSSO' in the center. The signature appears to be 'Antonio Russo'.

in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato; in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) 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;*
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli*



- comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) *accerti se l'immobile è libero o occupato; 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 presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 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;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

RINVIO UDIENZA:

06.12.2023

SOMMARIO:

- A) Calendario degli accessi;
B) Risposte ai quesiti del Giudice:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE APPELLATO DI NAPOLI' around the perimeter and '06.12.2023' in the center. The signature is written in a cursive style.

- B.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.);
- B.2) Descrizione dell'immobile;
- B.3) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento;
- B.4) Aggiornamento catastale;
- B.5) Previsione dello strumento urbanistico comunale;
- B.6) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- B.7) Possibilità di vendita in uno o più lotti;
- B.8) Possibilità di divisione del bene;
- B.9) Stato di possesso del bene;
- B.10) Assegnazione della casa coniugale;
- B.11) Vincoli gravanti sul bene;
- B.12) Stima del bene;
- C) Conclusioni.

A) CALENDARIO DEGLI ACCESSI E VERBALE DI SOPRALLUOGO:

- 16.02.2023: 1° accesso al Tribunale di Napoli per affidamento incarico;
- 22.02.2023: 2° accesso al Catasto Edilizio Urbano per acquisizione planimetria catastale originaria e visura del bene;
- 10.04.2023: 3° accesso sui luoghi di causa per ricognizione, rilievo fotografico e planimetrico definitivo dell'esterno dell'immobile;
- 12.04.2023: 4° accesso presso Archivio Notarile di Napoli per copia atto di provenienza;
- 17.04.2023: 4° accesso sui luoghi di causa per ricognizione, rilievo fotografico e planimetrico definitivo dell'interno dell'immobile;
- 25.04.2023: 5° accesso all'Agenzia del Territorio per ispezioni ipotecarie del bene;
- 03.05.2023: 6° accesso all'Agenzia del Territorio per ispezioni ipotecarie del bene;
- 10.05.2023: 7° accesso al Catasto Edilizio Urbano per verifica corrispondenza fogli e richiesta planimetria catastale della zona (vax);

B) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

B.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Antonio Russo, esaminata la documentazione in atti, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c..

In atti è presente, infatti, una certificazione dell'Avv. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Dalle successive ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, è stata accertata, relativamente al bene sopra indicato, l'esistenza di tutte le formalità in merito alla provenienza ed alle pregiudizievoli come indicate nella certificazione allegata agli atti.

A conferma, poi, della provenienza fino a quella ante ventennale del bene, il sottoscritto ha verificato, presso gli Uffici della Conservatoria, i vari atti succedutesi nel tempo ed ha acquisito, infine, copia dell'ultimo atto di proprietà. Inoltre non vi sono sostanziali errori nella relazione

notarile depositata agli atti, a conferma allego una piccola relazione riassuntiva insieme alle ispezioni ipotecarie aggiornate.

Le ispezioni ipotecarie eseguite, la copia dell'ultimo atto di compravendita e la relazione riassuntiva sopradescritta sono raccolte nell'Allegato n. 1.

B.2) Descrizione dell'immobile:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 10.04.2023, per il rilievo fotografico dell'esterno dell'immobile ed un secondo sopralluogo in data 17.04.2023 ed in presenza del custode giudiziario dott. Graziano Simeoli, il cui verbale, redatto alla presenza degli inquilini degli esecutati, è riportato negli allegati della relazione dello stesso.

Il fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli (NA) municipalità S. Pietro a Patierno, alla via delle Filandare n. 23 piano primo, int. 2, al catasto indicato alla via Casoria piano 1, l'immobile in questione si trova al piano primo di un fabbricato prospiciente via delle Filandare. Quest'ultimo riserva in uno stato di buona conservazione.

Il fabbricato si eleva per 5 piani fuori terra ed ha struttura portante e solai in calcestruzzo armato; l'accesso ai vari immobili sono tutti separati. L'immobile, oggetto della presente perizia, è composto da un ingresso che dà direttamente alla prima zona del salone, con la cucina separata dallo stesso, inoltre dal disimpegno si accede alle due camere da letto corredate da una balconata unica, oltre al bagno padronale, da specificare che la zona cucina è stata spostata dall'attuale salone sul terrazzo a livello che è stato abusivamente chiuso in parte da muratura e chiuso da una tettoia in legno ed in parte con infissi di alluminio.

Inoltre l'appartamento è corredato da un terrazzo scoperto a livello antistante la zona cucina che completa la proprietà.

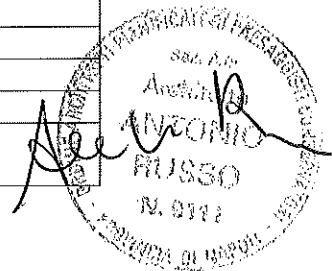
Fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica e scarichi fognari), è servito da una buona viabilità di contorno, praticamente nella zona dell'aeroporto di Capodichino che ovviamente ci si può spostare in qualsiasi direzione della città.

Le parti comuni (prospetti, giardini e cortili interni) risultano in stato di buona conservazione e manutenzione come già accennato sopra (vedere fotografie dell'Allegato n. 2).

L'appartamento si compone di n. 3 vani e 2 servizi tutti al piano primo, con un terrazzo a livello, uno coperto e l'altro scoperto, come planimetricamente riportato nell'Allegato n. 3.

Di altezza interna di ml. 2,80 riguarda la zona cucina del terrazzo coperto e di ml. 2,92 tutto il resto dell'appartamento, sviluppa una superficie utile interna di mq 68,00 così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>
1	Salone	16,30	
2	Cucina – terrazzo coperto	17,20	
3	Camera da letto 1	13,80	
4	Camera da letto 2	12,70	
5	WC	4,30	
	Totale	64,30	



<i>n.</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Superficie non</i>
-----------	---------------------	-------------------------	-----------------------

<i>ord</i>		<i>(mq)</i>	<i>residenziale (mq)</i>
1	Terrazzo e balconi		37,00
	Totale sup. non residen.		37,00

La pavimentazione degli ambienti principali è del tipo gres porcellanato di buona qualità e lo troviamo in tutto l'appartamento con mattonelle di varia misura anche decorate con i temi classici della città di Napoli; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate con pittura lavabile in tutti gli ambienti abbellite da boiserie in legno; i serramenti esterni sono in legno di castagno con napoletane in ferro, gli infissi interni sono tutti in legno e vetro, la porta d'ingresso è in ferro rivestita in legno di tipo blindato alla quale si accede affianco una piccola rampa di scale sulla destra dell'ingresso del fabbricato.

L'immobile è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas, allaccio fognario); l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è fornito da una caldaia utilizzata anche per il riscaldamento autonomo emesso da termosifoni in ghisa.

Lo stato di conservazione è buono, come è ottimo lo stato manutentivo delle finiture interne, il tutto si evince dall'ampia documentazione fotografica allegata Allegato n. 2.

L'appartamento confina a nord con via delle Filandare, a sud con via Casoria, ad est con altre proprietà e ad ovest con il cortile di un'altra proprietà.

Nel N.C.E.U. di Napoli l'immobile è censito al Foglio 1 particella 343 sub 5 Categoria A/3 classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. Euro 307,29, piano primo. Allegato n. 3.

B.3) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione attuale del bene de quo non è conforme a quella contenuta nel pignoramento, poiché la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quella depositata al catasto. Da specificare che una parte del terrazzo a livello che sfrutta il prolungamento della struttura sottostante è stata abusivamente coperta da una tettoia in legno e successivamente chiusa con muratura in blocchi di siporex, tutta quanta la zona definisce la cucina attuale, solo una parte del terrazzo a livello è stata lasciata scoperta ed affaccia su parcheggio privato di altra proprietà, quindi poiché questa parte dell'immobile è oggetto di richiesta di condono non ancora sanata con alcuna pratica edilizia, di conseguenza bisogna prevedere il ripristino dello stato dei luoghi con l'abbattimento delle opere abusive per far corrispondere la planimetria all'epoca della costruzione del fabbricato a quella catastale.

B.4) Aggiornamento catastale:

Dal confronto della planimetria catastale con quella attuale (Allegato n. 3), sono state riscontrate dal sottoscritto delle difformità all'interno degli ambienti dell'immobile riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni, una volta però ripristinati i luoghi così come descritto nel paragrafo precedente, lo stesso appartamento non ha bisogno di un aggiornamento catastale.

B.6) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

Visto che dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Napoli con i dati a disposizione non si è rintracciata nessuna licenza edilizia al momento, quindi il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia per la quale sanatoria è stata consegnata domanda di condono

edilizio con numero di protocollo 9793 del 31/03/1995 allegata all'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima, per cui si deve far riferimento solo alla planimetria catastale che, come già detto non è conforme allo stato dei luoghi.. In attesa di integrare la domanda di condono esistente e confrontare i grafici depositati all'epoca della costruzione con quelli attuali per verificare precisamente la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, la stima verrà eseguita ugualmente secondo la metodologia comparativa al mercato immobiliare attuale che tiene conto delle tipologie simili a quella in esame da confrontare anche con la quadratura totale rilevata degli interni e degli spazi esterni di proprietà, eseguendo un preventivo per l'abbattimento delle opere abusive per il ripristino dello stato dei luoghi, che verrà riconsiderato una volta confermata la regolarità suddetta ufficiale.

B.7) Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di provvedimento ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta sia inscindibile, onde la formazione di LOTTO UNICO.

B.8) Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota indivisa del 100% di esclusiva appartenenza [REDACTED]

B.9) Stato di possesso del bene:

L'appartamento è nel possesso della proprietaria indicata nell'atto di pignoramento ed alla casella degli esecutati. (*Allegato n. 1*).

B.10) Assegnazione della casa coniugale:

Il provvedimento non presenta assegnazione della casa coniugale.

B.11) Vincoli gravanti sul bene:

Dalle verifiche eseguite non è emersa l'esistenza di vincoli di nessun tipo anche di quelli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

B.12) Stima del bene:

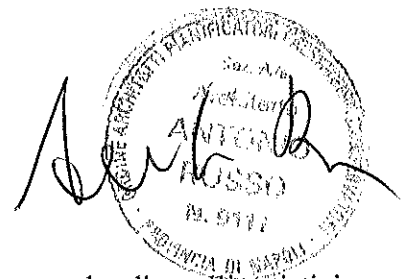
Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Si è determinato, poi, il valore dell'immobile nella sua interezza, per la quota intera pignorata.

Calcolo della superficie commerciale:

Il detto appartamento, come ampiamente descritto nel precedente punto B.2), sviluppa una superficie complessiva utile di mq 68,00, considerando che è stata calcolata altra quadratura commerciale da aggiungere alla quadratura esterna dei terrazzi a livello.

Verificata l'esistenza della superficie non residenziale perché esiste un terrazzino a livello (in aderenza ai criteri generali di misurazione della consistenza) e precisando che la valutazione del



bene è effettuata a corpo e non a misura, si ottiene la superficie commerciale (S.c.), da porre a base di stima.

$$S.c. = 68,00 + (0,25 * 37,00) = 77,00 \text{ mq}$$

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, si è fatto ricorso al metodo comparativo, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quello da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta, in primo luogo, un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emoteche nella zona del Comune di Napoli municipalità S. Pietro a Patierno, con riferimento ad immobili aventi natura e destinazione simili e stessa ubicazione di quello in esame.

L'analisi ha coperto un arco temporale abbastanza lungo, con lo scopo di evitare l'influenza di fattori incidentali che potessero falsare l'ordinarietà del mercato.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate nella stessa zona nell'ultimo anno.

Si allegano pubblicazioni redatte da importanti agenzie immobiliari operanti sul territorio (Allegato n.4). I valori ricavati con le predette indagini sono stati, infine, confrontati con le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio (Allegato n. 5) che, pur essendo solo indicative, consentono di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Le risultanze delle dette indagini hanno fornito un valore unitario medio, applicabile al caso di specie riguardante un piano primo con terrazzi a livello e balconata, di **700,00 €/mq**.

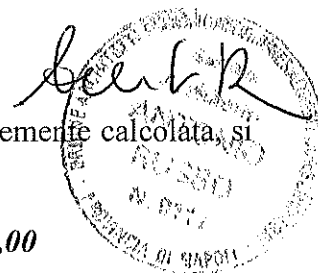
Il valore è giustificato quasi dal limite massimo indicato dalle quotazioni ufficiali dell'Agenzia del Territorio (Allegato n. 5).

Calcolo del valore di mercato:

Moltiplicando il valore unitario medio per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'appartamento in questione:

$$\text{Valore bene} = S.c. * V.u. = 77,00 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 53.900,00$$

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, si possa indicare quale più probabile valore a base d'asta il seguente valore:



Valore a base d'asta = € 53.900,00

Quest'ultimo verrà decurtato, visto che la disposizione dirigenziale finale della sanatoria richiesta all'ufficio condono non è ancora stata rilasciata, le somme scaturite per il ripristino dello stato dei luoghi, riguardante l'abuso sul terrazzo a livello, e quindi per l'abbattimento della muratura utilizzata per creare un altro vano in questo caso adibito a cucina, risultano di circa € 5.000,00 compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, oltre la pratica relativa al ripristino nominata CIL per demolizione da presentare al Comune di Napoli che ha in media un costo di € 2000,00 comprensiva di perizia giurata da parte di un tecnico che asseveri che l'abuso è stato eliminato definitivamente, anche quest'ultima cifra da detrarre al valore base d'asta.

Riscontrato quanto sopra descritto, si ritiene, da parte del sottoscritto, che il valore della base d'asta finale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, si possa indicare con quello seguente con tutte le decurtazioni calcolate sopra:

Valore finale a base d'asta = € 46.900,00

C) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Antonio Russo, con studio professionale in Napoli alla II traversa Maglione n. 85 ed iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 9111, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 20.11.2023.

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

Il C.T.U.
(Arch. ANTONIO RUSSO)



The image shows a handwritten signature in black ink that reads 'Antonio Russo'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ANTONIO RUSSO' in the center, 'N. 9111' below it, and 'PROVINCIA DI NAPOLI' around the bottom edge. The stamp is partially overlaid by the signature.

ALLEGATI:

- 1) Ispezioni ipotecarie, copia atto di provenienza e relazione sulle ispezioni dell'ante-ventennale;
- 2) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 3) Visure e planimetria catastale;
- 4) Pubblicazioni agenzie immobiliari;
- 5) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 6) Corrispondenza varia con documentazione delle altre spese sostenute.