

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Paola Caserta**

**Procedura n° 314/2021**

**promossa da**

.....

**contro**

.....

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**ed**  
**Allegati**

**LOTTO UNICO**

**Indice**

1.	<b>Svolgimento delle operazioni peritali.....</b>	pag. 4
2.	<b>Risposte ai quesiti .....</b>	pag. 6
	<b>Verifica delle completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ....</b>	pag. 7
2.1	<b>Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento .....</b>	pag. 8
2.2	<b>Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....</b>	pag. 10
2.3	<b>Identificazione catastale del bene pignorato.....</b>	pag. 19
2.4	<b>Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....</b>	pag. 28
2.5	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</b>	pag. 29
2.6	<b>Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati .....</b>	pag. 30
2.7	<b>Stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	pag. 34
2.8	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....</b>	pag. 36
2.9	<b>Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....</b>	pag. 42
2.10	<b>Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....</b>	pag. 42
2.11	<b>Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	pag. 42
2.12	<b>Valutazione dei beni.....</b>	pag. 43
2.13	<b>Valutazione della quota indivisa.....</b>	pag. 49
2.14	<b>Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni.....</b>	pag. 50

## Allegati

- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Atti di provenienza**.....  
**Atto Notaio D'Anna 1994**.....
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche** .....
- "D" **Certificati**.....
- "E" **Visure e planimetrie catastali**.....

## **1 - Svolgimento delle operazioni peritali**

**Procedimento n ° 314/2021**

..... **contro** .....

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa Paola Caserta.

**Svolgimento delle operazioni peritali**

Con atto di pignoramento trascritto il 17/08/2021 ai nn. 43350/32267 la .....con sede in Conegliano, rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Massignani sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà del Sig. ....

La ..... chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa P. Caserta, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico al sottoscritto Arch. Raffaele V. Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Orlando Piantadosi provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali, che avrebbero avuto inizio il giorno **29/06/2023** alle ore 9:30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

Durante il sopralluogo si provvedeva ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Si rimanda al verbale di accesso redatto dal nominato custode giudiziario Avv. Orlando Piantadosi.

## **2 - Risposte ai quesiti**

**a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.****Pignoramento trascritto il 17/08/2021 nn. 43350/32267**

Il creditore procedente:

1) ha depositato in data 09/09/2021 certificazione notarile sostitutiva che si estende a ritroso fino al 1994 con l'atto inter vivos anteventennio,

Dalle successive ricerche esperite si è rilevato che la certificazione notarile riporta erroneamente le quote attribuite all'esecutato con atto D'Anna del 1994. Nella certificazione si legge che all'esecutato l'immobile staggito è pervenuto con atto D'Anna 1994 per la quota di 1/3 di piena proprietà (atto di compravendita trascritto ai nn 37479/28219 il 17/12/1994) e per la quota di 2/3 di piena proprietà in comunione dei beni con ..... (atto di donazione accettata trascritto ai nn 37478/28218 il 17/12/1994).

Medesima indicazione di trova sia nella nota di trascrizione del pignoramento agli atti che nella visura catastale dell'immobile.

In realtà, come si evince dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dal corpo dell'atto D'Anna 1994, con atto di donazione ..... riceve la quota di 2/3 di piena proprietà e con atto di compravendita acquisisce la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con .....

(cfr. *Allegato A – Ispezioni ipotecarie e Allegato B - Notaio D'Anna anno 1994*)

Si precisa che la certificazione notarile agli atti è stata effettuata solo nei confronti di .....

2) i dati castali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva;

3) è stato acquisito il certificato di matrimonio dell'esecutato: ..... (Napoli, 21/11/1963) risulta coniugato dal 09/06/1986 con ..... (Napoli, 07/08/1966) in regime di comunione dei beni (cfr – *Allegato D – Certificati*).

## 2.1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ , etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.**

Con l'atto di donazione del 18/11/1994 per Notaio D'Anna del 1994 rep. 65340/13632 trascritto il 17/12/1994 ai nn. 37478/28218 l'esecutato ..... riceveva in donazione dai genitori la quota di 2/3 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

Con l'atto di compravendita del 18/11/1994 per Notaio D'Anna del 1994 rep. 65340/13632 trascritto il 17/12/1994 ai nn. 37479/28219 l'esecutato ..... coniugato in regime di comunione legale dei beni con ..... (Napoli, 07/08/1966) acquistava dalla sorella ..... la quota di 1/3 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

**Il pignoramento invece è stato trascritto per la quota di 1/3 di piena proprietà e per la quota di 2/3 di proprietà in regime di comunione legale dei beni.**

**Inoltre, il pignoramento risulta trascritto solo nei confronti di .....**

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto:** dalla scheda catastale si riscontrano le stesse quote evidenziate nel pignoramento.

(cfr – *Allegato E – Visure e planimetrie catastali*).

La provenienza e la titolarità è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato nell'atto di compravendita del Notaio D'Anna del 1994 (atto Notaio D'Anna anno 1994 - *Allegato B*).

**Alla luce di quanto detto, lo scrivente si rimette all'III.mo GE per le opportune considerazioni e valutazioni in merito.**

Considerando quanto risulta dai documenti agli atti e quanto emerso dalla ricerca ipocatastale effettuata e viste le caratteristiche dell'immobile, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

**LOTTO UNICO**: immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale deposito nel CF foglio 1 p.lla 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

In ditta:

..... (Napoli, 21/11/1963)	<b>proprietà per 2/3</b> in regime di comunione dei beni
..... (Napoli, 21/11/1963)	<b>proprietà per 1/3</b>

## 2.2 Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

**LOTTO UNICO** : immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale deposito nel CF foglio 1 p.Ila 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

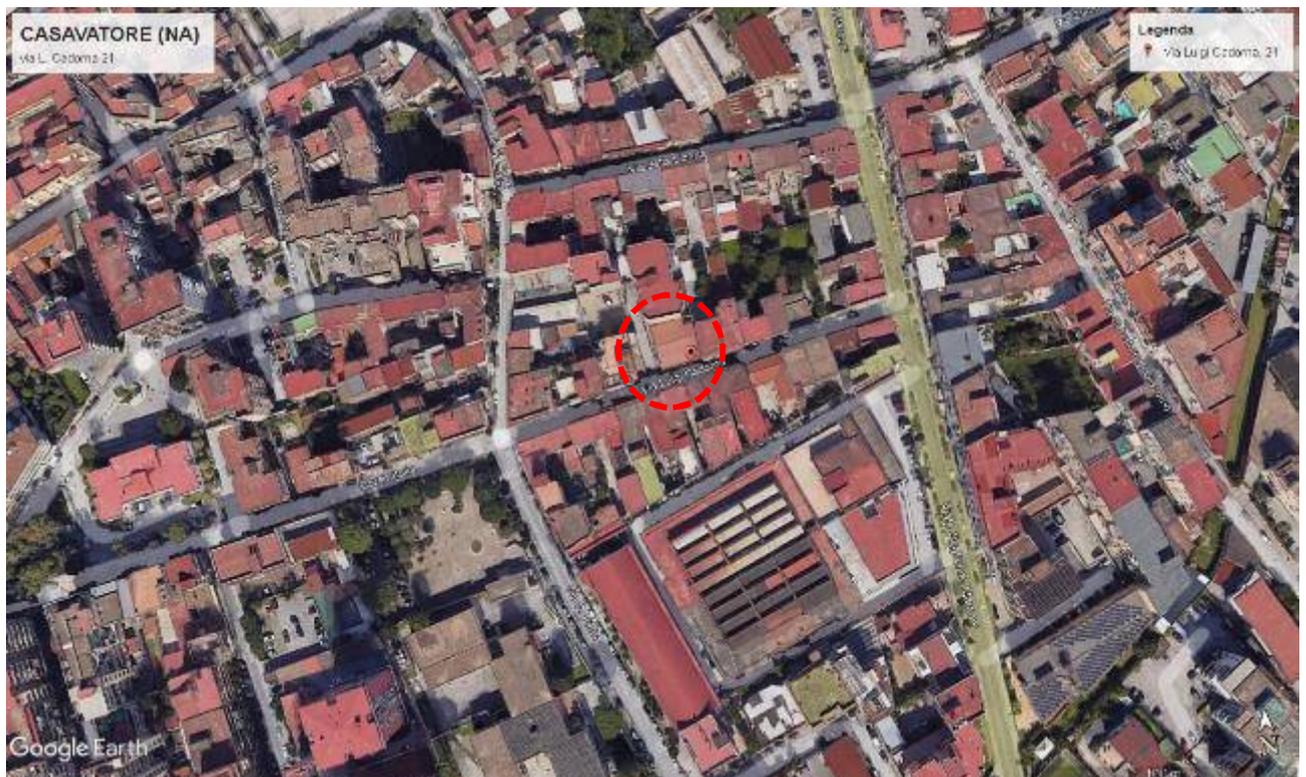
In ditta:

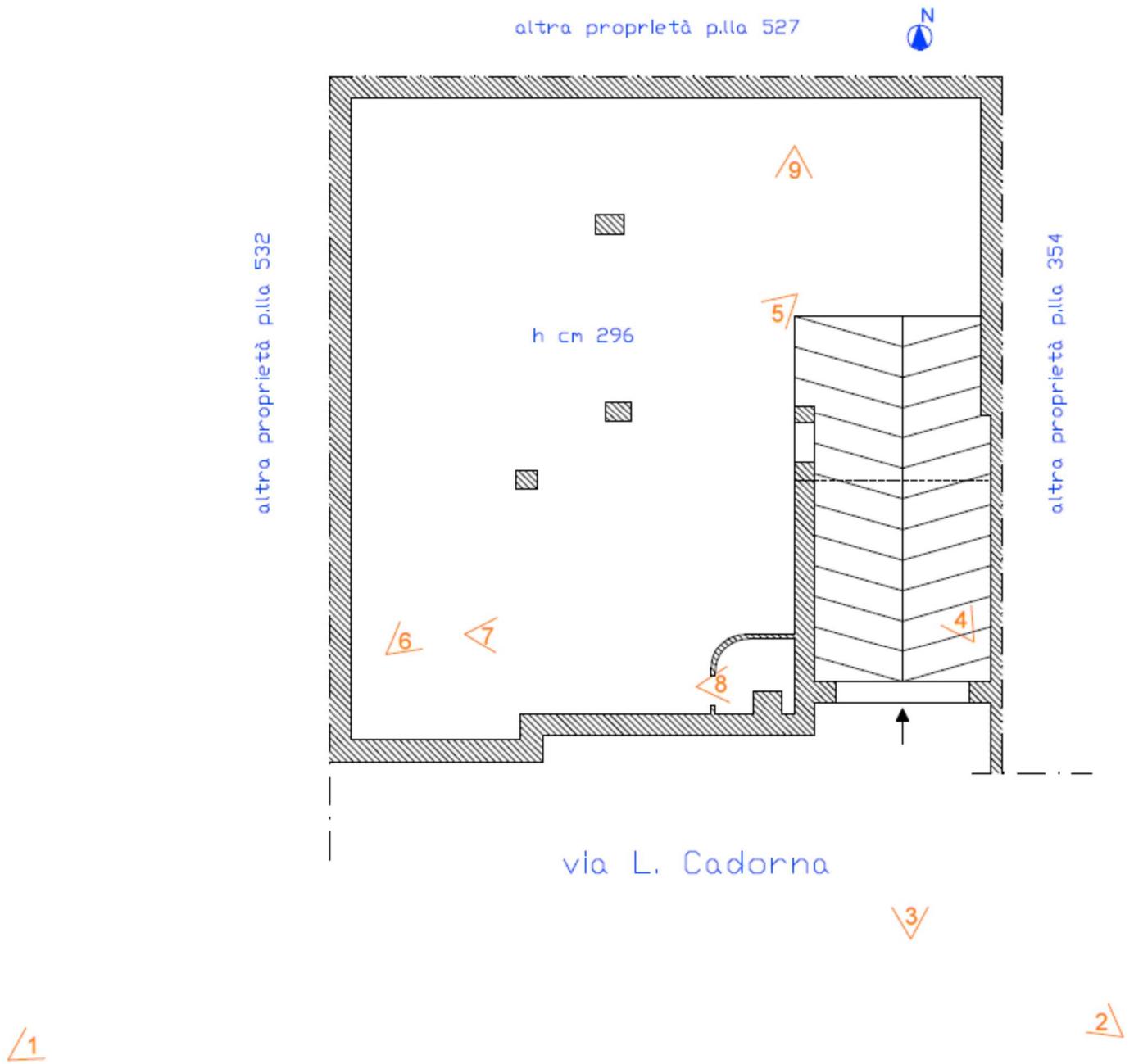
..... (Napoli, 21/11/1963)	<b>proprietà per 2/3</b> in regime di comunione dei beni
..... (Napoli, 21/11/1963)	<b>proprietà per 1/3</b>

- Tipologia: categoria catastale: locale deposito
- Accessi: accesso pedonale e carrabile sulla via Cadorna
- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- Non è istituita amministrazione condominiale.
- Contesto: zona a carattere residenziale e commerciale.



**Casavatore (NA) - Individuazione dell'immobile**





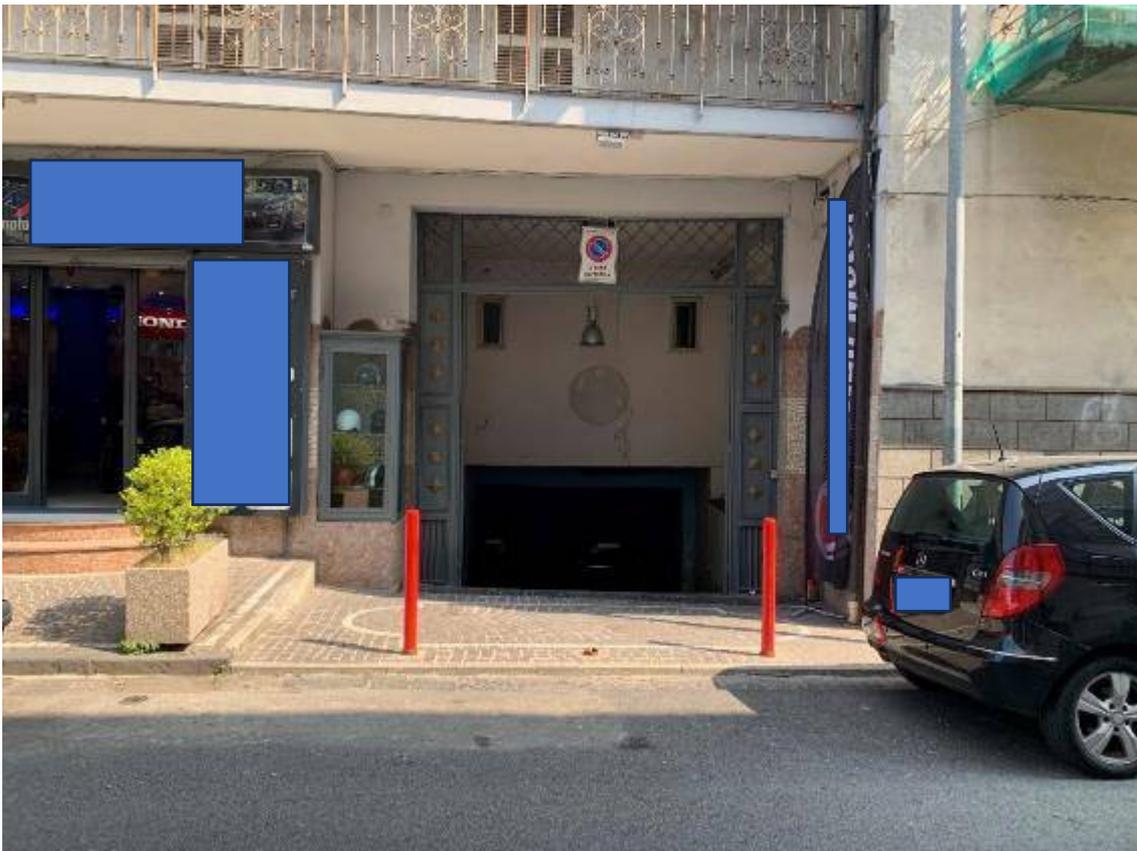
**Coni ottici**



**FOTO 1 - Vista del fabbricato dalla via L. Cadorna**



**FOTO 2 - Vista del fabbricato dalla via L. Cadorna**



**FOTO 3 - Vista dell'ingresso al sub 3 dalla via L. Cadorna**



**FOTO 4 - L'ingresso al sub 3**



FOTO 5 - Il sub 3

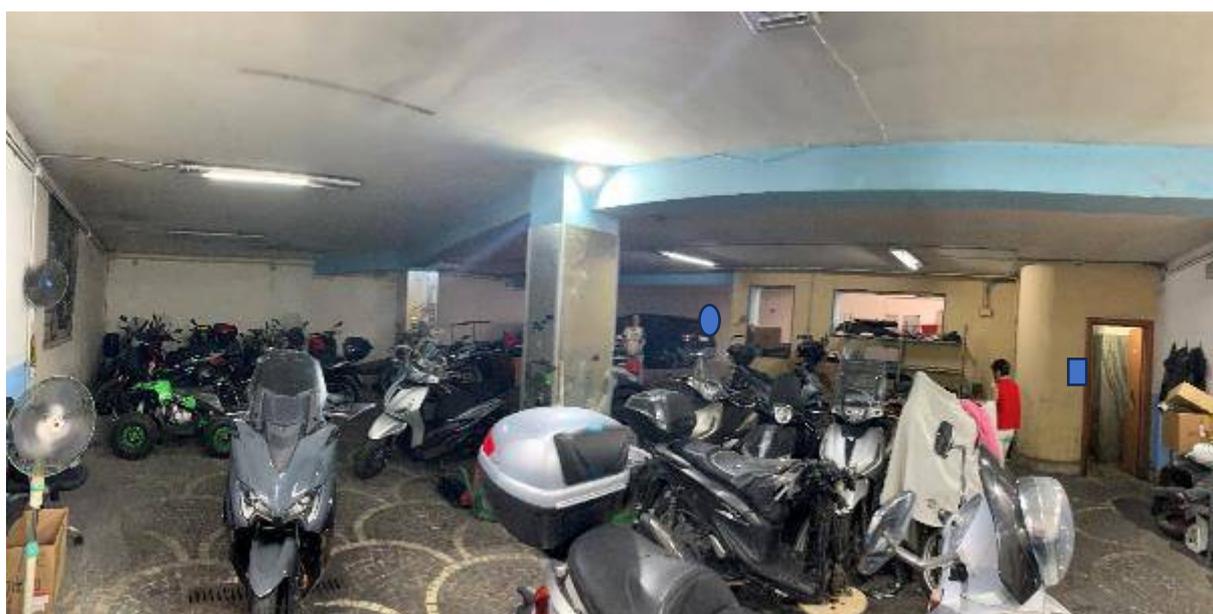


FOTO 6 - Il sub 3



**FOTO 7 – Il sub 3**



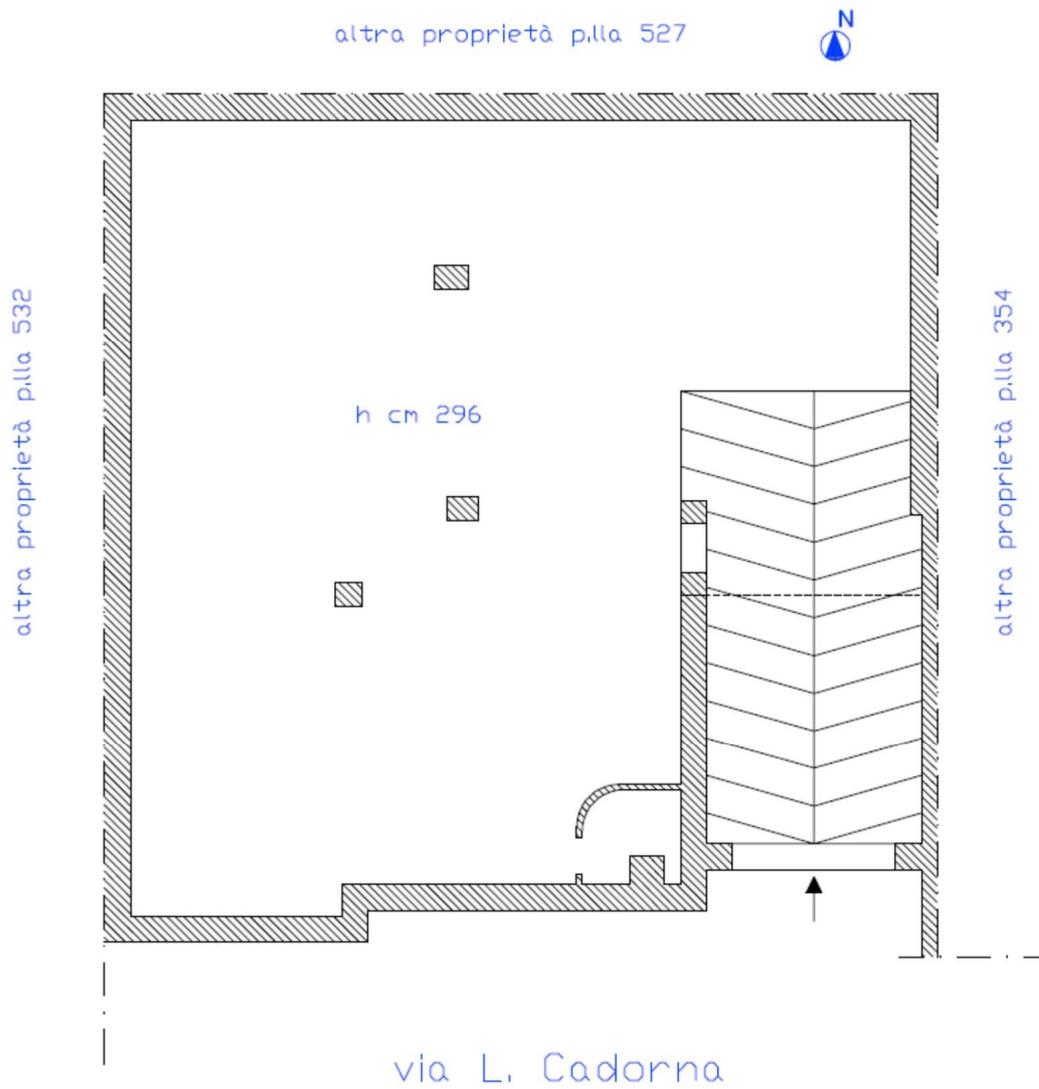
**FOTO 8 - Il bagno b**



FOTO 9 - Il sub 3

### Superficie commerciale sub 3

vani principali Superficie lorda (coeff. 1)	mq 228,75	<b>mq 228,75</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 228,75</b>
Altezza utile	cm 296	
Caratteristiche strutturali dello stabile	Struttura in c.a. e laterizi	
Impianti	Non risultano certificazioni	



**Stato di fatto sub 3 – piano seminterrato**

## 2.3 Identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

**LOTTO UNICO**: immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale depositato nel CF foglio 1 p.la 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

- 1) sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.
- 2) Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione insiste su porzione di terreno censito nel CT al foglio 1 p.la 530.

### Mappa terreni

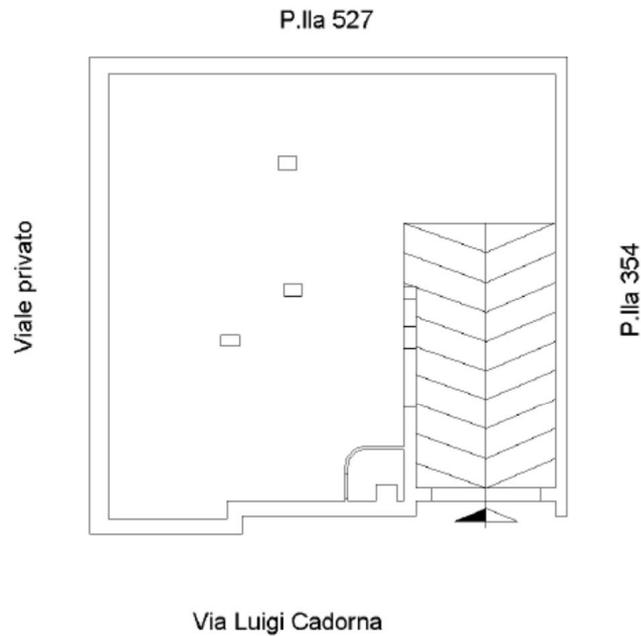


Data: 16/09/2023 - n. T47216 - Richiedente:

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	Dichiarazione protocollo n. NA0279249ae1 07/09/2023 Comune di Casavatore Via Cadorna L. civ. 21	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 530 Subalterno: 3	Compilata da: <input type="text"/> Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. <input type="text"/>
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200		

PIANO S/1

H= 2,90 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2023 - Comune di CASAVATORE(B946) - < Foglio 1 - Particella 530 - Subalterno 3 >  
 VIA LUIGI CADORNA n. 21 Piano S1

Ultima planimetria in atti  
 Data: 16/09/2023 - n. T47216 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/09/2023  
Ora: 17:58:05  
Numero Pratica: T47684/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2023

**Dati identificativi:** Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Busta mod.58: 467

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 1 Particella 530

### Classamento:

Rendita: Euro 534,53

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 230 m<sup>2</sup>

Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

**Indirizzo:** VIA LUIGI CADORNA n. 21 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 236 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1

nato a NAPOLI (NA) il 21/11/1963

Diritto di: Proprieta' per 2/3 in regime di comunione dei beni

> 2

nato a NAPOLI (NA) il 21/11/1963

Diritto di: Proprieta' per 1/3

### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/09/2023  
Ora: 17:58:05  
Numero Pratica: T47684/2023  
Pag: 2 - Segue

## > Indirizzo

- |   |  |
|---|--|
| <p>📅 dal 25/10/1985 al 25/10/1985 antecedente l'impianto meccanografico</p> <p><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di CASAVATORE (B946) (NA)<br/>Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3<br/>VIA CADORNA LUIGI n. 16 Piano S1<br/>Partita: 1635</p> | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 25/10/1985 al 28/02/2011</p> <p><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di CASAVATORE (B946) (NA)<br/>Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3<br/>VIA LUIGI CADORNA n. 16 Piano S1<br/>Partita: 1004991<br/>Busta mod.58: 467</p>              | <p>CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/10/1985 in atti dal 17/05/1991 (n. A1448/1985)</p>  |
| <p>📅 dal 28/02/2011 al 07/09/2023</p> <p><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di CASAVATORE (B946) (NA)<br/>Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3<br/>VIA CADORNA L. n. 16 Piano S1<br/>Busta mod.58: 467</p>                                      | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2011 Pratica n. NA0212681 in atti dal 28/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23994.1/2011)</p>  |
| <p>📅 dal 07/09/2023</p> <p><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di CASAVATORE (B946) (NA)<br/>Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3<br/>VIA LUIGI CADORNA n. 21 Piano S1<br/>Busta mod.58: 467</p>   | <p>Variazione del 07/09/2023 Pratica n. NA0279249 in atti dal 07/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3746251.07/09/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 279249.1/2023)</p> |

## > Dati di classamento

- |   |   |
|---|---|
| <p>📅 dal 25/10/1985 al 25/10/1985 antecedente l'impianto meccanografico</p> <p><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di CASAVATORE (B946) (NA)<br/>Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3<br/>Partita: 1635</p>  | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>                                       |
| <p>📅 dal 25/10/1985 al 01/01/1992</p> <p><b>Immobile attuale</b><br/>Comune di CASAVATORE (B946) (NA)<br/>Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3<br/>Rendita: Lire 1.196<br/>Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 230 m<sup>2</sup></p> | <p>CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/10/1985 in atti dal 17/05/1991 (n. A1448/1985)</p> |



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/09/2023  
Ora: 17:58:05  
Numero Pratica: T47684/2023  
Pag: 3 - Segue

Partita: 1004991  
Busta mod.58: 467

📅 dal 01/01/1992 al 07/09/2023

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)  
Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3  
Rendita: Euro 534,53  
Rendita: Lire 1.035.000  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 230 m<sup>2</sup>  
Partita: 1004991  
Busta mod.58: 467

📅 dal 07/09/2023

Variazione del 07/09/2023 Pratica n. NA0279249 in atti dal 07/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3746251.07/09/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 279249.1/2023)

**Immobile attuale**

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)  
Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3  
Rendita: Euro 534,53  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 230 m<sup>2</sup>  
Busta mod.58: 467

## > Dati di superficie

📅 dal 07/09/2023

Variazione del 07/09/2023 Pratica n. NA0279249 in atti dal 07/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3746251.07/09/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 279249.1/2023) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/09/2023, prot. n. NA0279249

**Immobile attuale**

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)  
Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3  
Totale: 236 m<sup>2</sup>  
Busta mod.58: 467

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASAVATORE (B946)(NA) Foglio 1 Particella 530 Sub. 3**

📅 dal 30/06/1987 al 30/06/1987

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

nata a CASAVATORE (NA) il 15/11/1932

📅 dall'impianto al 18/11/1994

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

📅 dal 18/11/1994 al 18/11/1994

2. Atto del 18/11/1994 Pubblico ufficiale D'ANNA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 65340 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 36198.2/1994 in atti dal 29/01/1997

nata a NAPOLI (NA) il 24/10/1956

📅 dal 18/11/1994 al 18/11/1994

Diritto di: Da verificare proprietaria per 1/3 in comunione legale (deriva dall'atto 2)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/09/2023  
Ora: 17:58:05  
Numero Pratica: T47684/2023  
Pag: 4 - Fine

[Redacted box]

nato a NAPOLI (NA) il 21/11/1963  
☞ dal 18/11/1994  
Diritto di: Proprieta' per 2/3 in regime di comunione  
dei beni (deriva dall'atto 2)

[Redacted box]

nato a NAPOLI (NA) il 21/11/1963  
☞ dal 18/11/1994  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 18/11/1994 Pubblico ufficiale MARIA LUISA  
D'ANNA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 65340 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 31900.2/1997 in atti dal  
08/11/1997

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

- È stata riscontrata l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nelle risultanze delle ricerche catastali.
- Non sono state rilevate variazioni relative ai dati identificativi catastali che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento.
- In base alle ricerche ipocatastali e dalla lettura dell'atto con il quale ..... è divenuto proprietario dell'immobile (cfr *Allegato B – Atto Notaio D'Anna 1994*) si rileva che le quote di proprietà indicate nella visura catastale risultano errate.

Dalla visura si legge:

> **Intestati catastali**

> 1

nato a NAPOLI (NA) il 21/11/1963

Diritto di: Proprieta' per 2/3 in regime di comunione dei beni

>

nato a NAPOLI (NA) il 21/11/1963

Diritto di: Proprieta' per 1/3

Dall'atto di donazione e successiva compravendita D'Anna 1994 e dalle note di trascrizione (cfr *Allegato A – Ispezioni ipotecarie*) le quote dovrebbero essere:

Diritto di piena proprietà bene personale per 2/3

Diritto di proprietà in comunione dei beni con ..... per 1/3

A tal proposito sarebbe necessario richiedere una rettifica dell'intestazione catastale.

- alla data dell'accesso non risultava abbinata la planimetria catastale ai dati identificativi l'immobile; dalle visure aggiornate, invece, è emerso che in data 07/09/2023 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate – servizi catastali una pratica di variazione per

presentazione planimetria mancante. La planimetria inserita risulta corrispondente allo stato di fatto.

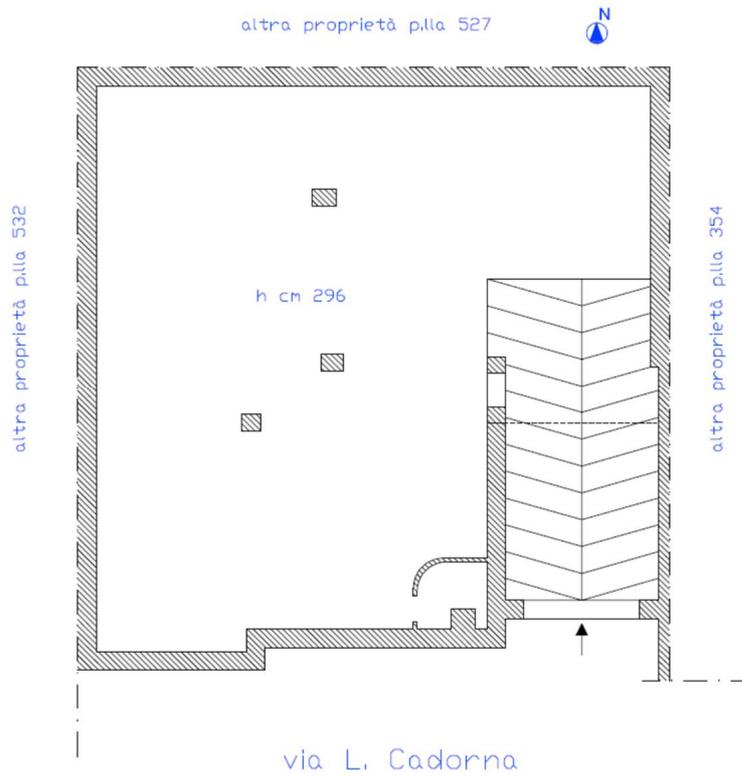
(cfr – Allegato E – Visure e planimetrie catastali).

2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, con la planimetria catastale si è rilevato che:

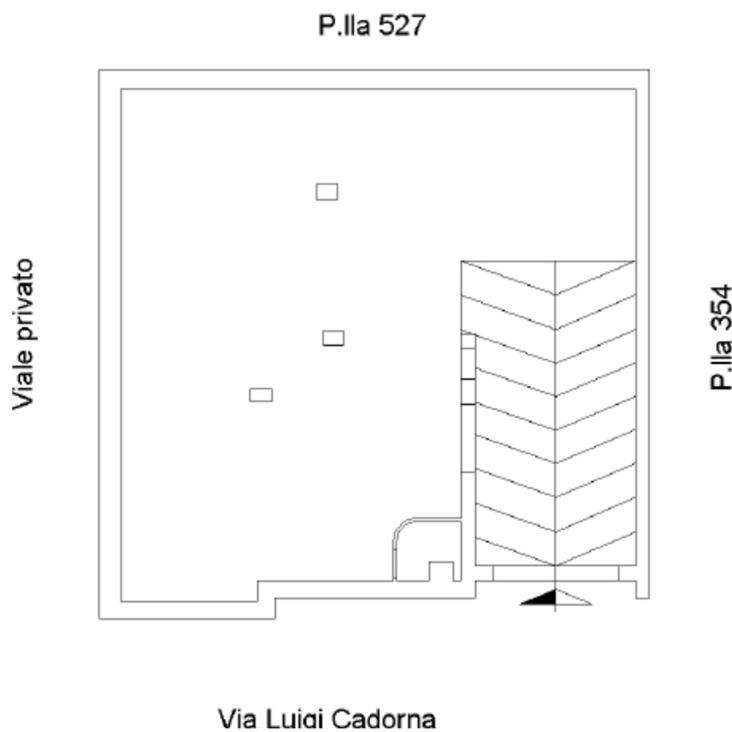
**- l'immobile è conforme.**

Per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile staggito si rimanda al **par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati** pag. 30

*Cfr. grafici di seguito allegati*



**Stato di fatto**



**Planimetria catastale**

## 2.4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti.

**LOTTO UNICO**: immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale depositato nel CF foglio 1 p.Ila 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

- piena proprietà per 2/3 e piena proprietà per 1/3 in regime di comunione legale dei beni di:  
locale depositato al piano seminterrato composto da un unico locale e un bagno;

- Confini: a Nord con altra proprietà p.Ila 527, ad Est con altra proprietà p.Ila 354, a Sud con la via L. Cadorna, ad Ovest con altra proprietà p.Ila 532.

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma non ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

- il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente è stata presentata da Pezzella Gemma istanza di Sanatoria in data 28/03/1986 prot. n. 3749.

In data 17/03/2004 veniva rilasciata dal Comune di Casavatore Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 4622.

- il fabbricato ricade in zona B – residenziale del PRG

**PREZZO BASE €51.000,00 (valore immobile decurtato delle spese)**

## 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

**Pignoramento trascritto il 17/08/2021 nn. 43350/32267**

### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **18 novembre 1994 atto di donazione per Notaio Maria Luisa D'Anna rep. 65340/13632 trascritto il 17/12/1994 n. 37478/28218** con il quale i Sigg.ri ..... (Casavatore, 15/11/1932) e ..... (Casavatore, 04/12/1928) donavano, tra gli altri, ai figli .....(Napoli, 21/11/1963) e ..... (Napoli, 24/10/1956), che accettavano, la piena proprietà del locale deposito in Casavatore (NA) alla via Cadorna 16 piano seminterrato, identificato nel CF al foglio 1 p.IIa 530 sub 3 e precisamente al figlio .....la quota di 2/3 dell'intero in ragione della legittima e della disponibile, ed alla figlia .....la quota di 1/3 dell'intero in ragione della legittima.

**(cfr. Allegato B – Atto Notaio D'Anna anno 1994)**

*(cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie)*

- **18 novembre 1994 atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna rep. 65340/13632 trascritto il 17/12/1994 n. 37479/28219** con il quale ..... (Napoli, 21/11/1963), coniugato in regime di comunione legale dei beni, acquistava da ..... (Napoli, 24/10/1956) la quota di 1/3 di proprietà del locale deposito in Casavatore (NA) alla via Cadorna 16 piano seminterrato, identificato nel CF al foglio 1 p.IIa 530 sub 3 **(cfr. Allegato B – Atto Notaio D'Anna anno 1994)**

*(cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie)*

**Le note di trascrizione confermano le quote trasferite.**

**È stata effettuata ricerca ipotecaria anche nei confronti del coniuge in comunione dei**

**beni .....** *(cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie)*

## 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica

L'esperto proceda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile
- gli estremi del provvedimento autorizzativo
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

**LOTTO UNICO**: immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale depositato nel CF foglio 1 p.la 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

A seguito delle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Casavatore è emerso che:

**il fabbricato ricade in zona B – residenziale del PRG**

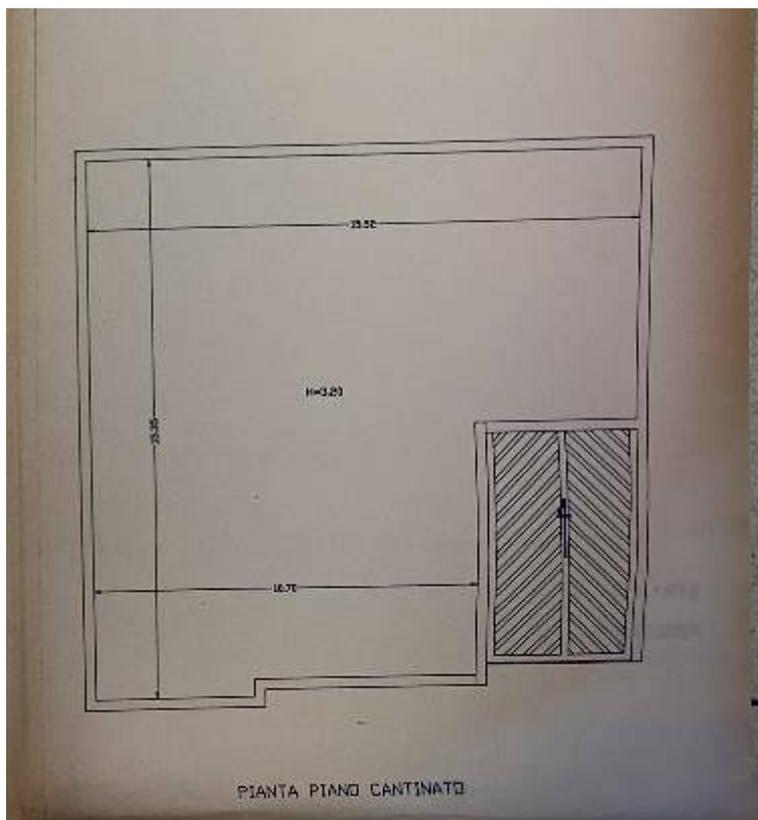


- il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente è stata presentata da ..... istanza di Sanatoria in data 28/03/1986 prot. n. 3749.

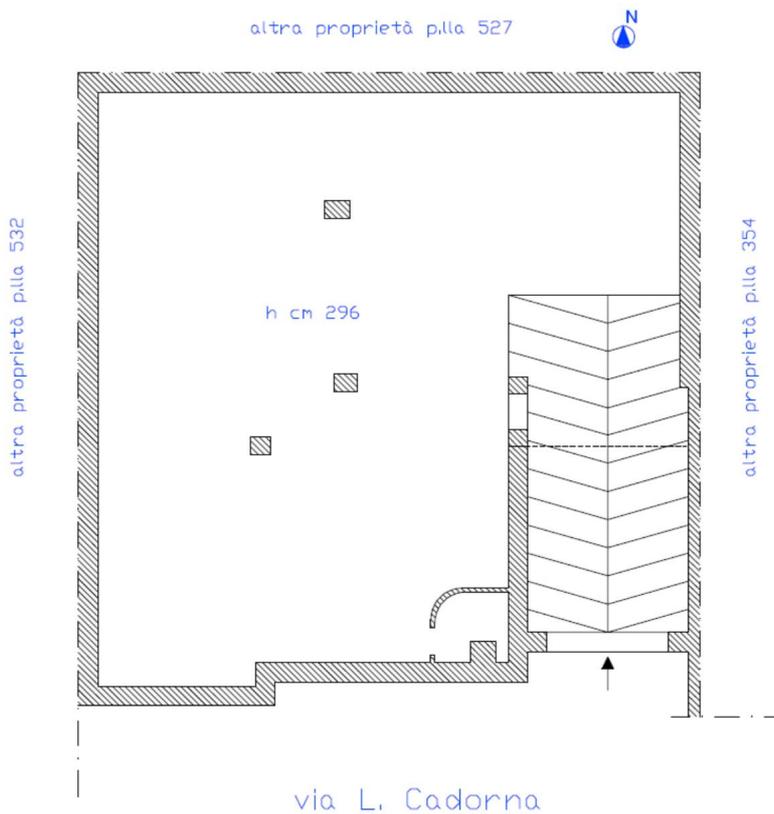
In data 17/03/2004 veniva rilasciata dal Comune di Casavatore Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 4622.

Lo stato di fatto riscontrato in sede di accesso in data 29/06/2023 non corrisponde ai grafici allegati alla CE in Sanatoria depositati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Casavatore: si rileva la presenza di un bagno sul lato sud.

*cfr. grafici di seguito allegati*



**Stralcio dai grafici allegati alla CE in Sanatoria**

**Stato di fatto**

**Ai fini della legittimità edilizia – urbanistica è necessario:**

- **presentare pratica per autorizzare la diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **l'aggiornamento catastale;**
- **rettifica delle quote identificative la proprietà.**

**Pertanto sarà necessario:**

**Cila in sanatoria**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 200,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Casavatore

**TOT €3.372,00**

**Aggiornamento catastale e rettifica delle quote identificative la proprietà.**

€ 400,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

**TOT €557,52**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

## 2.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

**LOTTO UNICO** : immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale deposito nel CF foglio 1 p.Ila 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

- Gli immobili sono nelle disponibilità dell'esecutato; in occasione del sopralluogo il Sig. .... ha riferito che non vi sono contratti in essere.

- Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è stata rilevata la presenza di contratti di locazione stipulati da ..... nei confronti di soggetti terzi e senza indicazione degli immobili locati, tranne uno (di seguito si allega copia della registrazione telematica) che riguarda l'immobile oggetto di perizia registrato in data 12/03/2014 presso l'ufficio di DPNA1 di Casoria. Sono in corso ulteriori ricerche in merito ai contratti di locazione.

All'esito di tali ricerche il sottoscritto integrerà prontamente la relazione peritale.

DATA 21/09/2023 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPNA1 UT ISCHIA

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 1008  
 ATTO PRIVATO SERIE 3  
 STIPULATO IL 07/03/2014  
 REGISTRATO IL 12/03/2014 PRESSO L'UFFICIO DI DPNA1 UT CASORIA  
 NUMERO ELENCO ATTI/PACCO 3001008

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: MRNGLL63S21F839A   
 ID. TELEMATICO: TEK14L001008000BB

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1151	240,00
TOTALE	240,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

N.ORD. COD.FISC.

1 -   
 2 -

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	VALORE DICHIARATO
1	001	- 7202 LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO	12.000,00
		DANTI CAUSA SOGGETTI:	1
		AVENTI CAUSA SOGGETTI:	2

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D

N.ORD.	PROGR.	COD.CAT.	T/U	I/P	SEZ.URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.
1	001-001	A455	U	I		1	530	3

## 2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- è stata rilevata la pendenza di un'altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato: risulta la procedura esecutiva RGE 78/2014 – Tribunale di Napoli Nord – GE Dott.ssa Paola Caserta.

Detta procedura risulta allo stato estinta relativamente al bene oggetto della presente relazione a seguito di rinuncia da parte del creditore pignorante ..... e da parte del creditore intervenuto ....., come meglio si evince dal provvedimento del GE di seguito allegato.

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate non risulta cancellato il pignoramento:

*Trascrizione del 27/02/2014 nn. 14681/6235 Atto di pignoramento immobiliare*

*A favore di ..... con sede in ..... (NA).*

*contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 2/3 di piena proprietà*

*Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3*



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
III Sez. Civ.  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

78/2014 RGE

**Il Giudice dell'esecuzione**

in persona della dott.ssa Paola Caserta,  
rilevato che già all'udienza del 1 dicembre 2015 il creditore pignorante Banca di Credito Popolare soc. coop. p. a. dichiarava di rinunciare agli atti del processo esecutivo in relazione al bene identificato al C.F. del Comune di Casavatore al foglio 1, p.la 530, **sub 3** ed il creditore intervenuto con titolo UniCredit S.p.A. aderiva alla rinuncia;  
ritenuta la ritualità dell'atto di rinuncia;  
considerato che non vi sono altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, si che deve essere dichiarata l'estinzione parziale del processo esecutivo limitatamente all'immobile indicato;

**P.Q.M.**

letti gli artt. 629 e 632 c.p.c.

DICHIARA l'estinzione della presente procedura esecutiva limitatamente ed esclusivamente con riguardo al seguente bene: **immobile identificato al C.F. del Comune di Casavatore (NA) al foglio 1, p.la 530, sub 3.**

ORDINA al Conservatore dell'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 27.02.2014 ai nn. 14681 REG.GEN. e 6235 REG.PART., in favore di  contro  limitatamente ed esclusivamente con riguardo all'immobile censito al C.F. del Comune di Casavatore (NA) al foglio 1, p.la 530, sub 3, con esonero da responsabilità una volta divenuto definitivo il presente provvedimento.

Si comunichi.

Aversa, 14.06.2019

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Paola Caserta

Firmato Da: CASERTA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 92a2a312651f7d64c94e56002217d5



- è stata rilevata la presenza di **ipoteca giudiziale** del **12/12/2022 nn. 60436/8339**

A favore di ..... sas di ..... con sede in Barano D'Ischia (NA)

contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 2/3 di piena proprietà

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3.

Detta ipoteca non risulta elencata nella relazione notarile agli atti.

- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

- non è istituito un regolamento condominiale

- non sono emersi atti impositivi di servitù sui beni pignorati

## **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Oneri condominio** : nessuno

**ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO  
DELLA PROCEDURA**

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti sono stato oggetto delle seguenti formalità:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

1) Iscrizione di **ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 mod. dal Dlgs del 08/10/2004 del **16/10/2004 ai nn. 48130/9871**

A favore di ..... con sede in Napoli

contro ..... (Napoli, 21/11/1963).

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3.

- Annotazione n. 227 del 19/01/2022 – cancellazione totale

2) Iscrizione di **ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 del **23/04/2009 ai nn. 20591/4480**

A favore di ..... con sede in Roma

contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 2/3 di piena proprietà

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3.

3) Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del **15/03/2013 nn. 11665/1081**

A favore di ..... con sede in ..... (NA).

contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 2/3 di piena proprietà

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3.

1) Trascrizione del **27/02/2014 nn. 14681/6235 Atto di pignoramento immobiliare**

A favore di ..... con sede in ..... (NA).

contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 2/3 di piena proprietà

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3

2) Trascrizione del **17/08/2021 nn. 43350/32267 Atto di pignoramento immobiliare**

A favore di ..... con sede in ..... (TV)

contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 1/3 di piena proprietà e per la quota di 2/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3.

3) Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del **12/12/2022 nn. 60436/8339**

A favore di ..... di ..... con sede in ..... (NA)

contro ..... (Napoli, 21/11/1963) per la quota di 2/3 di piena proprietà

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3.

**ALTRE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (domande giudiziarie, misure di prevenzione, sequestri, confische, ecc.)**

-NON RISULTANO.

1) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali:

rilevata la non corrispondenza tra le quote di proprietà reali e quelle indicate nella visura catastale, si rende necessaria la correzione della scheda catastale.

## **2.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **2.10 Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

## **2.11 Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Nessuna.

## 2.12 Valutazione dei beni

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

### **Metodo sintetico - Market Comparison Approach**

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

**LOTTO UNICO**: immobili in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna civ. 16 piano seminterrato

**Locale deposito nel CF foglio 1 p.la 530 sub 3 piano seminterrato**

**cat. C/2, cl. 3 , consistenza catastale 230 mq, rendita € 534,53**

<b>O.M.I. 2° semestre 2022</b>	<b>Borsino immobiliare Provincia di Napoli</b>
<b>Magazzini-depositi zona</b> Centro Moderno	<b>Magazzini-depositi zona</b> Centro Moderno
€/mq 280,00 - €/mq 570,00	€/mq 363,00 valore medio

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$280,00 + 570,00 = 850,00/2 = 425,00 \text{ €/mq}$$

$$363,00 \text{ €/mq}$$

$$425,00 + 363,00 = 788,00/2 = 394,00 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**<sup>1</sup> della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

<sup>1</sup> Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

**Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale**

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito ( **Tabella A** ). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

**COEFFICIENTI DI MERITO**

STATO LOCATIVO		VETUSTA'	
<b>Libero</b>	<b>1.00</b>	Meno di 10 anni	1.10
Locato con contratto a canone libero	0.80	Storico	1.05
Locato con contratto stagionale	0.95	Tra 10 e 40 anni	0.90
		<b>Oltre 40 anni</b>	<b>0.80</b>
UBICAZIONE		CARATTERISTICHE	
Vicino ai collegamenti	1.10	A piano terreno o rialzato con accesso carraio	1.00
<b>No collegamenti</b>	<b>0.95</b>	<b>A piano seminterrato con accesso carraio</b>	<b>0.90</b>
<b>Con servizi pubblici</b>	<b>1.10</b>	A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0.80
		A piano seminterrato accessibile solo da scale	0.70
		Con area di pertinenza	1.10

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	<b>Normale</b>	<b>1.00</b>
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
<b>Popolaz. &gt; 10.000 abit.</b>	<b>0.90</b>		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE			
(Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE			
(Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
<b>Centro edificato (b)</b>	<b>1.00</b>		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

$$\text{valore del coefficiente correttivo: } 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,90 = 0,677$$

$$= 0,68$$

**Valore corretto = Prezzo di mercato medio 394,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,68 = 267,92 Euro/mq**

**Valore corretto = 268,00 Euro/mq**

#### Superficie commerciale sub 3

vani principali Superficie lorda (coeff. 1)	mq 228,75	mq 228,75
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 228,75</b>

**Valore commerciale:**

$$228,75 \text{ mq} \times \text{€}268,00 = \text{€}61.305,00$$

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e per l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

$$\text{€}61.305,00 - 10\% = \text{€}55.174,50$$

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

**prezzo base d'asta : € 55.174,50**

**a detrarre:**

**Cila in sanatoria**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato.

€ 200,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Casavatore

**TOT €3.372,00**

**Aggiornamento catastale e rettifica delle quote identificative la proprietà.**

€ 400,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

**TOT €557,52**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

**TOTALE: €3.372,00 + €557,52 = €3.929,52**

**€ 55.174,50 - € 3.929,52 = € 51.244,98**

**arrotondato €51.000,00 – valore lotto unico**

## 2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico

Il pignoramento ha avuto ad oggetto quote indivise.

**Atto di pignoramento immobiliare** trascritto il **17/08/2021 nn. 43350/32267**

A favore di .....con sede in Conegliano (TV)

contro .....(Napoli, 21/11/1963)

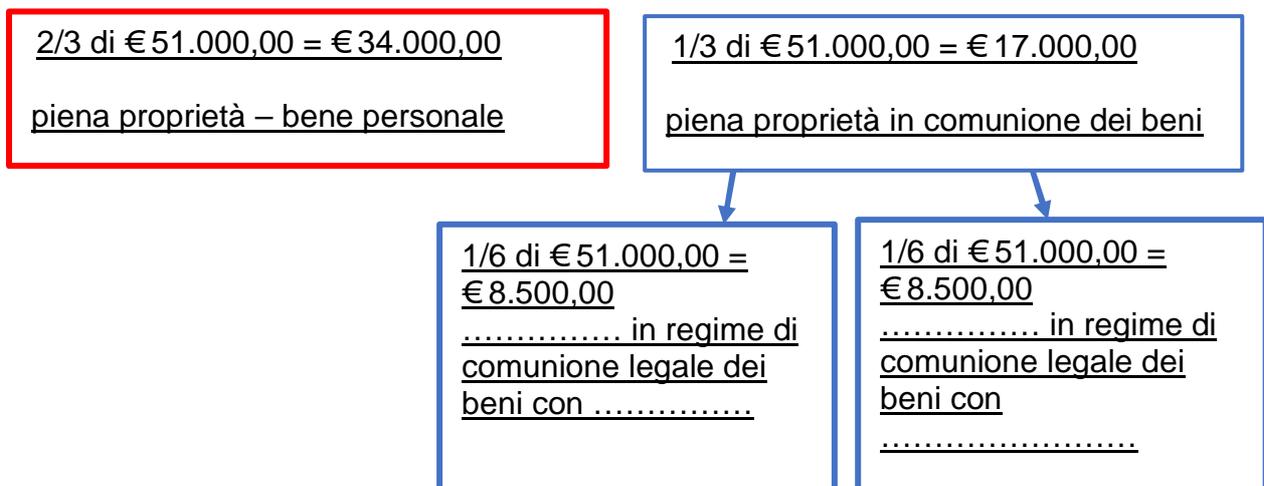
**per la quota di 1/3 di piena proprietà e per la quota di 2/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.**

Gravante sul locale deposito in Casavatore (NA) alla via L. Cadorna 16 piano seminterrato nel CF al foglio 1 p.lla 530 sub 3 .

Come già evidenziato le quote reali sono:

**quota di 2/3 di piena proprietà e quota di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.**

Valore del bene decurtato delle spese €51.000,00



## 2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

È stato acquisito il certificato di matrimonio dell' esecutato: ..... (Napoli, 21/11/1963) risulta coniugato dal 09/06/1986 con ..... (Napoli, 07/08/1966) in regime di comunione dei beni (cfr – *Allegato D – Certificati*).

A questo punto il sottoscritto Esperto Stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 50 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 25/09/2023

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)

