

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita dal sottoscritto dott. Ing. Giulio Mangia via M.

Cammarano 19 - Napoli - iscritto al nr. 10745 dell'albo degli ingegneri della provincia di Napoli.

**Causa:** Barclays bank / ----- RGE 343/2024

**G.I. :** Dott. Ciccarelli

Indice

I.	Introduzione .....	2
II.	Svolgimento del mandato.....	2
III.	<i>Punto -A-</i> Completezza della documentazione depositata ex art. 173 c.p.c. ....	2
IV.	<i>Punto -B-</i> Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	2
	<u>Identificazione</u> .....	3
	<u>Descrizione del bene</u> .....	3
	<u>Identificazione pregressa del bene</u> .....	13
V.	<i>Punto -C-</i> Stato di possesso attuale dell'immobile.....	13
VI.	<i>Punto -D-</i> Formalita', vincoli ed oneri giuridici e condominiali.....	13
	<u>Vincoli</u> .....	13
	<u>Oneri condominiali</u> .....	14
VII.	<i>Punto -E-</i> Regolarità edilizia ed urbanistica.....	14
	<u>Regolarità edilizia</u> .....	14
	<u>Urbanistica</u> .....	16
VIII.	<i>Punto -F-</i> Formazione dei lotti.....	16
IX.	<i>Punto -G-</i> Valore del bene e costi.....	18
	<u>Stima del valore degli immobili</u> .....	18
	<u>Criteri di stima</u> .....	19
	<u>Riassunto delle stime e conclusioni:</u> .....	21
X.	Conclusione.....	21

**Allegati:**

[1] Piantine generali di zona

[2] Planimetrie delle unita'

[3] Rilievi fotografici edificio, parti comuni e appartamento

[4] Dettagli delle stime di valore dell'immobile

[5] Visure Ipocatastali e compravendita

[6] Documentazione edilizia ed urbanistica

[7] Scheda riassuntiva

[8] Certificazione civile esecutato

## I. Introduzione

Nell'ambito della procedura esecutiva nr. 343/202 promossa dalla Barclays Bank contro i sig.ri -----, il G.E. dr. Ciccarelli con provvedimento del 15/07/2024 assegnava l'incarico di esperto designato ex art. 568 cpc al sottoscritto ing. Giulio Mangia, con studio in Napoli, via Cammarano 19, 80129 che accettava e rendeva il giuramento di rito.

## II. Svolgimento del mandato

Per dar corso all'incarico il sottoscritto provvedeva ad eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento.

Si procedeva, poi ad eseguire accertamenti ipocatastali presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli ed ad acquisire la documentazione disponibile presso l'ufficio antiabusivismo presso l'ufficio edilizia privata del comune di Napoli.

## III. Punto -A- Completezza della documentazione depositata ex art. 173 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione prodotta dal creditore istante, che risulta completa e identifica correttamente il bene oggetto del pignoramento.

E' stata prodotta la certificazione notarile che copre il ventennio (formalita' esaminate dal 1990 all'attualita'), idonea documentazione ipocatastale, non e' stato prodotto il certificato di matrimonio del debitore con annotazioni e l'atto di compravendita, entrambi i documenti sono stati acquisiti dal sottoscritto ed allegati alla relazione.

## IV. Punto -B- Identificazione e descrizione attuale dei beni

Si tratta di tre unita' distintamente accatastate, un appartamento, un posto auto scoperto ed una cantinola:

- 1) Abitazione di tipo popolare (A4) sita in Napoli Via Ruggiero Raffaele n. 12/D al piano 1°, distinta in catasto con Sezione Urbana CHI foglio 3 particella 16 sub 1.
- 2) Rimessa, autorimessa (C6) sito in Napoli Via Ruggiero Raffaele n. 12/D al piano terra, di vani 3,5, distinto in catasto con Sezione Urbana CHI foglio 3 particella 16 sub 10.
- 3) Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Napoli Via Ruggiero Raffaele n. 12/D al piano terra, di mq. 11, distinto in catasto con Sezione Urbana CHI foglio 3 particella 16 sub

- Tutti i cespiti sono di piena proprieta' dei sig.ri ----- per ½ cadauno, in regime di comunione dei beni, compravendita del 27/05/2010 per Notaio Iaccarino Giancarlo.
- Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE a quello in titolarita' dell'esecutato
- Sui dati catastali, sono state individuate le seguenti difformita'/inesattezze:
  - le dimensioni della cantinola sono pari a circa 4mq, come si rileva sui luoghi e sulla planimetria in atti, e non di 11 come rappresentato nella visura e nell'atto di compravendita
- I dati CORRISPONDONO a quelli indicati nel pignoramento.
- I tre lotti sono teoricamente divisibili essendo accatastati separatamente, ma naturalmente, la consistenza dell'appartamento differisce molto da quelle che, di fatto, sono sue pertinenze. Le unita' confinano con aree comuni, e con altre u.i.

### Descrizione del bene

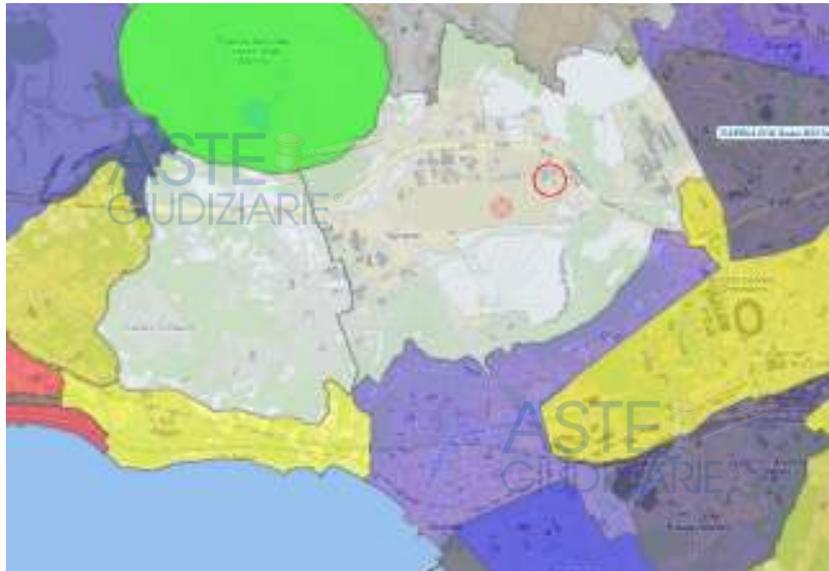
#### Zona

La zona di cui si tratta e' la parte piu' periferica del quartiere di Agnano, alle spalle dell'ippodromo. Questa area e' scarsamente urbanizzata, vi sono poche costruzione di due-tre piani fuori terra, qualche insediamento industriale leggero e strutture di servizio all'ippodromo (stalle).

L'area e' descritta dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del territorio come "Suburbana/AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONT".

Come si accennava, tuttavia, la microzona di cui trattasi rispetto ad altre ricadenti nella suddivisione dell'OMI (piuttosto estesa), e' meno dotata di servizi, magazzini di utilita' e consumo, Di cio' dovra' tenersi conto al momento della stima della parte "estrinseca" del valore dell'immobile

da valutare (cfr. dettagli nell'allegato 4a )



Nei grafici successivi si riporta la localizzazione dell'immobile sul territorio.



*Localizzazione dell'immobile nel territorio*



### Unita' 1 - Immobile

L'unita' oggetto del pignoramento e' situato al primo piano di una palazzina di 2 piani f.t. realizzata in muratura di tufo.

Dalla via Ruggiero si accede ad un complesso di palazzine, ad un cortile comune dal quale si accede, tramite una scale esterna, all'appartamento di cui si tratta,



*Accesso al complesso dalla vi Ruggiero*



*Accesso unita', facciata anteriore*



*Accesso al cortile*

### Nota preliminare sulla legittimita' urbanistica

Il complesso, nasce, con ogni probabilita', come insediamento agricolo negli anni '30, mentre la palazzina assume l'attuale forma e dimensione a seguito di sopraelevazione e lavori eseguiti negli anni 50 in assenza di autorizzazioni urbanistiche.

Nel 1986 si procedeva a presentare istanza di sanatoria dell'abuso commesso ai sensi della L.47/85 (cfr .dettagli nei paragrafi successivi e nell'allegato 6).

La zona, pero', prima della definizione della pratica, veniva sottoposta a vincolo paesaggistico, per cui il provvedimento di condono e' condizionato dall'emissione di uno specifico parere dell'amministrazione competente.

Dall'esame della documentazione consegnata dall'ufficio antiabusivismo e considerata la tipologia della costruzione, l'ambiente circostante ed il periodo di edificazione, non si ravvedono motivi per cui tale parere debba essere negativo e la sanatoria negata.

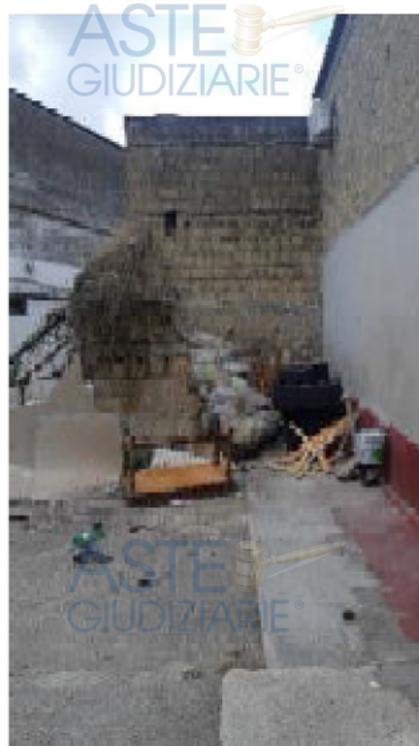
Tuttavia, come meglio descritto nei paragrafi successivi, in assenza di qualsivoglia provvedimento, delibera, comunicazione da parte del Comune, la situazione e' da considerarsi "sospesa" in attesa che il parere delle amministrazioni competenti, gia', in verita', richiesto nel 1987, venga opportunamente sollecitato e prodotto.

Descrizione generale

Le condizioni generali della palazzina, facciate, vano scala ed aree comuni sono condizioni “variabili” nel senso che la parte anteriore, da dove si accede, e’ in buono stato mentre la parte posteriore presenta la muratura di tufo “a vivo” priva di intonaco ed in condizioni mediocri

*Facciate posteriori*

Va evidenziato che il contesto in cui le palazzine si trovano non e’ dei migliori. L’edificio che costeggia il viale di accesso, mantenuto esso stesso in modo mediocre, e’ una stalla dalla quale, naturalmente, provengono i caratteristici, non gradevoli, odori.



*Viste dell'area circostante l'immobile*

Appartamento

L'appartamento, posto al primo piano (secondo fuori terra), si sviluppa su 67 mq utili/calpestabili (83 mq di superficie commerciale che include un balcone/ballatoio di 12,5 mq ca. con affaccio su cortile condominiale), e' suddiviso in un vasto salone nel quale e' presente un lato cucina, due camere da letto e un servizio

L'accesso e' dal cortile comune dal quale, tramite una scala, si accede ad un terrazzino-ballatoio e di li' all'unita'



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Interni*

Gli interni sono sufficientemente luminosi e in buone condizioni di manutenzione

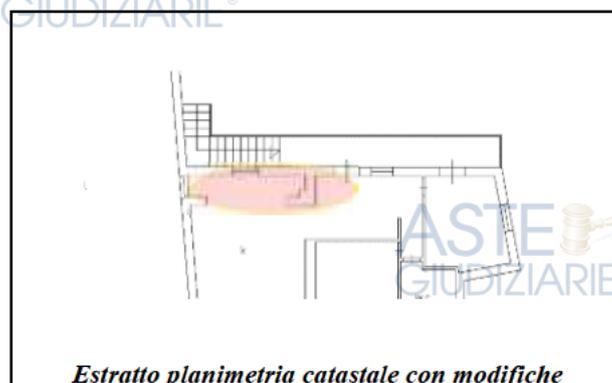
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Gli impianti tecnologici si presentano funzionanti ed in buone condizioni di manutenzione.

La planimetria in catasto, di seguito riportata e inserita negli allegati, **rappresenta correttamente lo stato dei luoghi**, ma, come sarà meglio dettagliato al paragrafo VII, risultano essere state effettuate modifiche alla distribuzione interna e, soprattutto, si rileva un ampliamento di volumetria rispetto alla costruzione originale, peraltro già oggetto di richiesta di sanatoria: la cucina è stata ampliata spostando una parte di muratura esterna comprendo parte del preesistente ballatoio (area evidenziate nel grafico seguente)

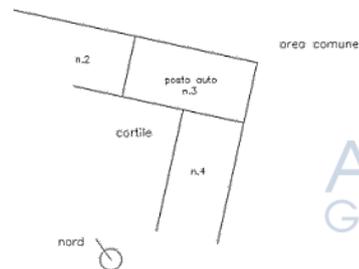
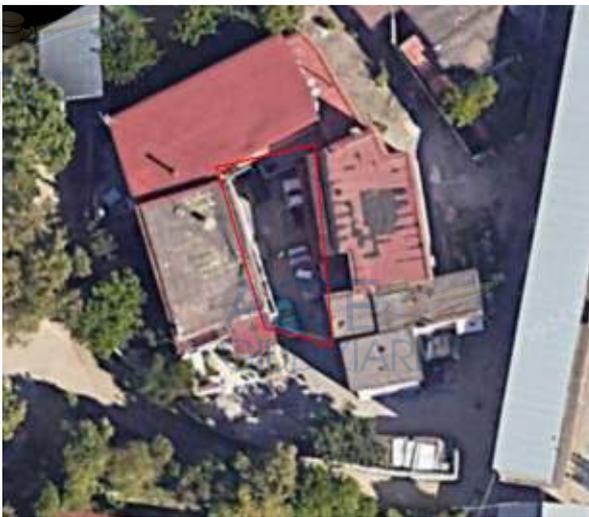


L'ufficio edilizia privata del Comune di Napoli, ha comunicato che non esistono comunicazioni o permessi per le opere eseguite e sarà necessario, pertanto, presentare istanze in sanatoria e bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi spostando la muratura del salone cucina essendo questa violazione non sanabile..

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

### Unità 2 – Posto auto

Il posto auto è scoperto, e individuato nel cortile comune ed è di dimensioni pari a 2 metri per 4 :



PIANTA PIANO TERRA



Elaborato planimetrico con evidenziati posto auto (sub 10) e cantinola (sub5)



*Vista del cortile ed identificazione planimetrica*

### Unità 3 – Cantinola

Si tratta di un piccolo locale di circa 4mq, al piano terra dell'immobile prima individuato e descritto, al quale si accede dal cortile comune.

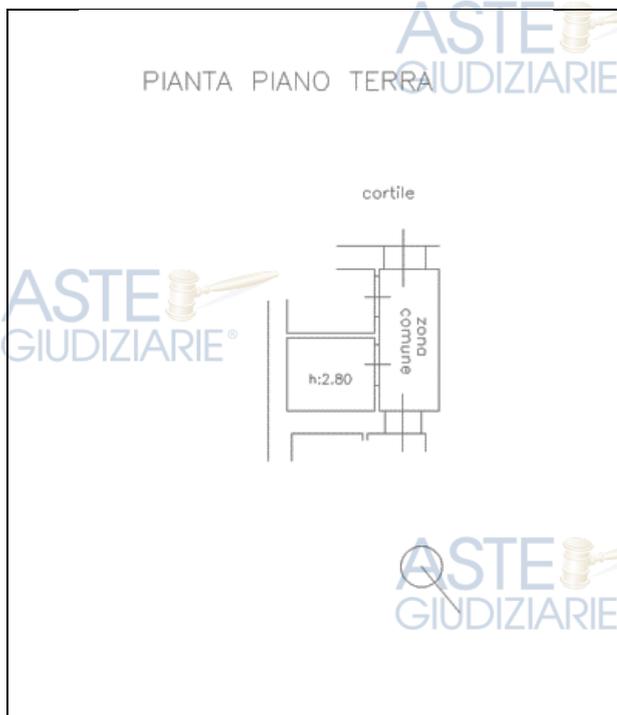


Come accennato le dimensioni di questo locale riportate nell'atto di compravendita e nella visura sono riportate erroneamente.

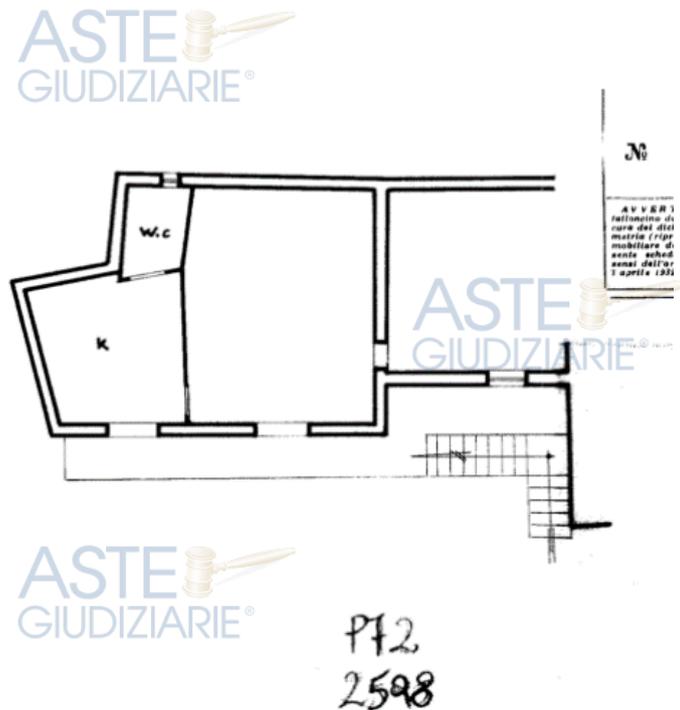
E' cosi' anche per altri atti stipulati con differenti compratori: di fatto tutti questi atti fanno riferimento all'insieme di diverse cantinole .

I proprietari sono consapevoli dell'imprecisione.

La planimetria in catasto individua correttamente l'unita'



L'attuale consistenza edilizia deriva dall'immobile costituito nel 1972 con pratica nr. 2598 , con una pianta, sostanzialmente analoga alla attuale (a meno delle già citate modifiche), riportata di seguito:



*Prima planimetria in atti, 1972*

L'immobile veniva identificato con il foglio 972, particella 2598.

In seguito con variazione del 27/05/1972 pratica n. 637176 in atti dal 12/11/2002 si arriva all'attuale identificazione (*Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 16 Sub. 1*)

#### **V. Punto -C- Stato di possesso attuale dell'immobile**

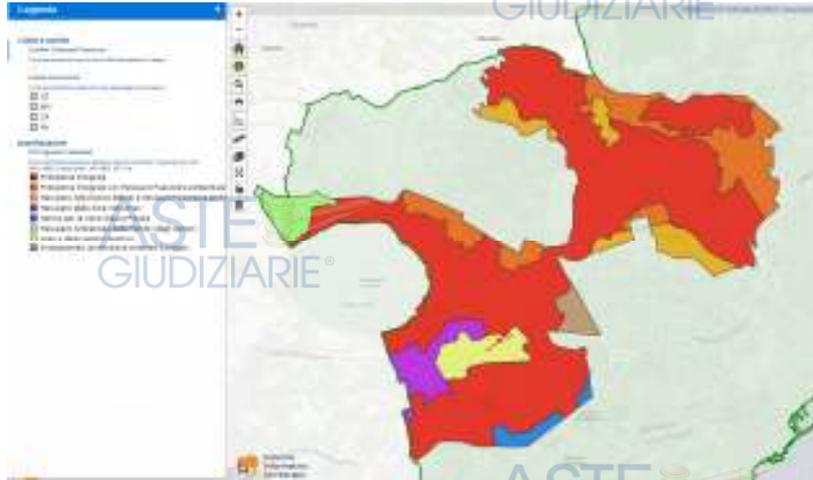
All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato, dai proprietari , con la loro famiglia.

#### **VI. Punto -D- Formalità, vincoli ed oneri giuridici e condominiali**

##### Vincoli

L'immobile, ricade in una zona inserita nel piano territoriale paesistico "Agnano - Collina dei Camaldoli", approvato con DM 06/11/1995, ai sensi della L 431/1985, art. 1 bis.

La particella di interesse, la nr, 16 del foglio 182 del c.t., ricade in un'area destinata ad "impianti sportivi" normata all' Articolo 16 del *TITOLO II - NORME E PRESCRIZIONI DI TUTELA DELLE SINGOLE ZONE* ( Zona A.S. - Ippodromo di Agnano) del piano paesistico territoriale citato.



### Oneri condominiali

Non risulta costituito un condominio.

## VII. Punto -E- Regolarità edilizia ed urbanistica

### Regolarità edilizia

L'immobile è stato realizzato negli anni '50, pare, su un preesistente edificio risalente agli anni '30. In mancanza di autorizzazioni, è stata presentata istanza in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, registrata al n° 681/4/86.

L'istanza, a nome del proprietario dell'epoca, sig. -----, risulta corredata dei grafici di progetto necessari, della relazione di idoneità statica e dei versamenti previsti.

Nel 2016, l'attuale proprietario, sig. ----- presentava l'autocertificazione attestante l'esistenza di tutti i presupposti per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 445/28/12/2000 e versava l'integrazione all'oblazione prevista.

Cio' premesso, come accennato in precedenza, la zona, prima della definizione della pratica, veniva inserita nel ptp suddescritto, sottoposta a vincolo paesaggistico, per cui il provvedimento di condono resta condizionato dall'emissione di uno specifico parere dell'amministrazione competente.

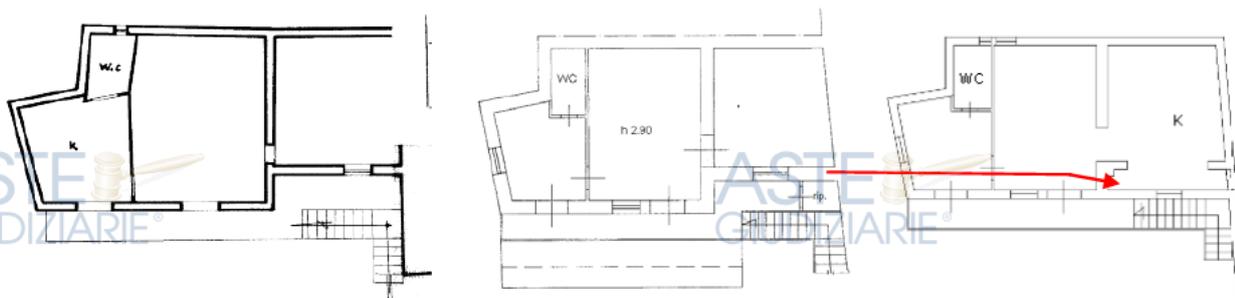
Dall'esame della documentazione consegnata dall'ufficio antiabusivismo e considerata la tipologia della costruzione, l'ambiente circostante ed il periodo di edificazione, non si ravvedono motivi per cui tale parere debba essere negativo e la sanatoria negata.

Tuttavia, in assenza di qualsivoglia provvedimento, delibera, comunicazione da parte del Comune, **la situazione è da considerarsi "sospesa"** in attesa che il parere delle amministrazioni competenti,

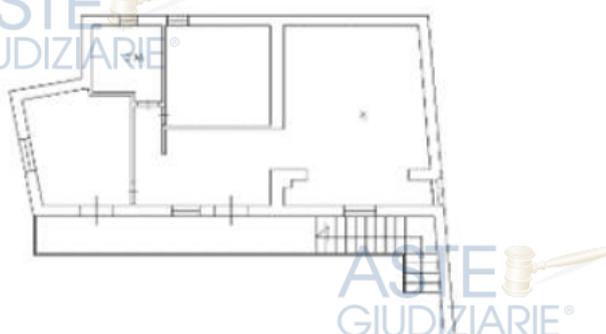
già', in verità', richiesto nel 1987, venga opportunamente sollecitato e prodotto.

Inoltre l'immobile risulta variato, per diversa distribuzione degli interni, tre volte:

- il 12/11/2002 Pratica n. 637176 in atti dal 12/11/2002 (n. 24695.1/2002)
- il 09/07/2013 Pratica n. NA0325613 in atti dal 09/07/2013 (n. 73553.1/2013)
- il 18/07/2013 Pratica n. NA0344366 in atti dal 18/07/2013 (n. 79319.1/2013)



*Planimetrie storiche*



*Planimetria attuale*

Come si può vedere nei grafici, l'ultima modifica ha comportato un aumento di superficie utile di volumetria di ca 5mq tramite l'avanzamento di un muro sul preesistente ballatoio.

Tale opera è molto probabilmente insanabile, vista la normativa della zona di immodificabilità' .

La superficie (e volumetria) aggiunta si attesta sul 7,5% del totale, maggiore anche delle tolleranze previste, in sede di costruzione, dalla più recente legge 105/24 (conversione del DL 69/24).

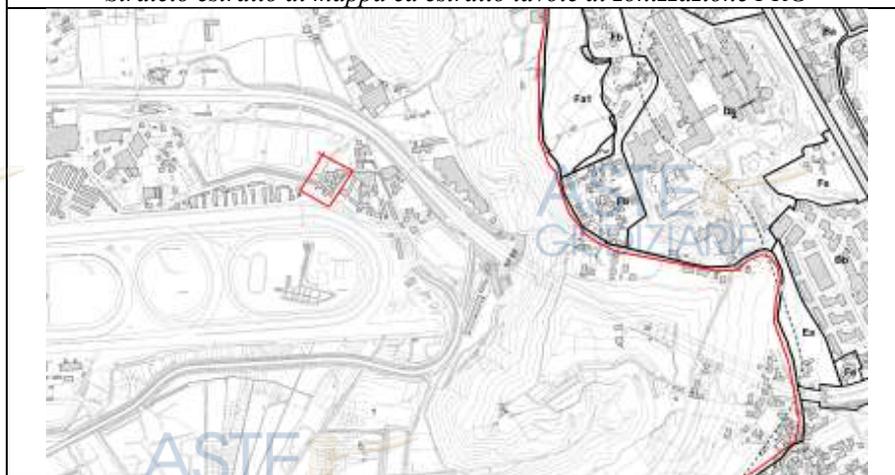
Non essendo stati rinvenuti presso gli uffici comunali preposti atti, comunicazioni e permessi inerenti le modifiche rilevate si dovrà procedere, prima della vendita ad una regolarizzazione in sanatoria o, nel caso di abuso insanabile, al ripristino dello stato dei luoghi.

Come descritto al paragrafo precedente “vincoli” la particella immobile ricade nel ptp Camaldoli-Agnano normato dal art. 16 del titolo II del detto documento.

Di seguito si riportano stralcio dell’estratto di mappa e della tavola di zonizzazione del PRG (cfr anche allegati).



*Stralcio estratto di mappa ed estratto tavole di zonizzazione PRG*



### VIII. Punto -F- Formazione dei lotti

Sebbene posto auto e cantinola possano considerarsi pertinenze a servizio dell’appartamento, esse sono accatastate distintamente e pertanto commerciabili separatamente.

Si identificano, pertanto, tre lotti:

LOTTO 1

Appartamento sito in Napoli, in Via Raffaele Ruggiero 273D (ex 12D)

**In catasto:**

sez.	foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
CHIA	3	16	1	A/4	5	4 vani	Tot. 83mq	392,51

Confina con cortile comune ed altre u.i.

Di proprietà dei sigg. -----

Il prezzo base d'asta suggerito tiene conto della valutazione del più probabile valore di mercato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità

Inoltre, al valore così individuato, è stata applicata una riduzione del 15%, in considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, ed delle altre caratteristiche peculiari della vendita forzata rispetto a quella sul libero mercato.

**VALORE DI STIMA: 72.700 €**

**PREZZO BASE: 61.795 €**

NOTE:

Per la regolarizzazione catastale delle modifiche realizzate alla distribuzione interna degli ambienti, va presentata una CILA in sanatoria che ha un costo di ca 3,500 Euro, tra predisposizione istanza, stesura grafici, diritti e sanzioni ed è necessario ripristinare lo stato dei luoghi laddove è stata ampliata la volumetria interna occupando parte del preesistente ballatoio mediante spostamento di muratura esterna per un costo, comprensivo di tutte le pratiche per l'accertamento di conformità, di per un totale che può essere complessivamente stimato in **10.000-15.000€**.

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà Cantinola sita nel fabbricato

➤ **In catasto:**

sez.	foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
CHIA	3	16	5	C2	1	11mq	4mq	34,65

**VALORE DI STIMA: 1.164 €**

**PREZZO BASE: 1.164 €**

LOTTO 3

Piena ed intera proprietà Posto auto sito nel cortile comune

➤ In catasto:

sez.	foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
CHIA	3	16	10	C6	1	8mq	8mq	15,29

VALORE DI STIMA: **2.328 €**

PREZZO BASE: **2.328 €**

### IX. Punto -G- Valore del bene e costi

#### Stima del valore degli immobili

Per quanto accertato a seguito delle indagini e dagli aggiornamenti eseguiti presso gli uffici comunali e catastali, l'appartamento risulta essere commerciabile con le prescrizioni e gli avvertimenti sin qui descritti a valle della regolarizzazione descritta nei capitoli precedenti il cui costo e' stimato in 10000-15000 Euro ca.

I criteri di stima del valore dell'appartamento sono dettagliati al paragrafo seguente, mentre per la stima della cantinola e del posto auto si e' proceduto considerandoli come pertinenze dell'unita' con un valore, pertanto, pari al 30% del valore di zona considerato.

Valori stimati:

- Appartamento € **72.700**
- Posto auto € **2.328**
- Cantinola € **1.164**

Considerati i rischi derivanti dalla situazione urbanistica non definita si stima corretta una decurtazione del 15 % del valore assegnato **all'appartamento** per la mancanza della garanzia contrattuale per vizi del bene venduto, sarà pertanto pari a **61.795 €**.

Il prezzo base d'asta suggerito tiene conto della valutazione del piu' probabile valore di mercato, i cui criteri di stima sono dettagliati piu' avanti, anche con riferimento ai concreti elementi di riscontro riportati negli allegati [4].

Di seguito si elencano singolarmente ed analiticamente le decurtazioni, adeguamenti e correzioni della stima da applicare:

- La spesa per la procedura di regolarizzazione urbanistica e catastale è stimata tra i **10.000 – 15.000 Euro**

### Criteri di stima

#### Introduzione

Per addivenire alla stima del piu' probabile valore di mercato si e' proceduto utilizzando il seguente procedimento dettagliatamente descritto nel seguito e negli allegati al nr. 4:

- 1) individuando un valore medio per la zona considerata sulla base dei dati aggregati e puntuali disponibili; tale valore identifica le caratteristiche estrinseche del bene, e verranno poi valorizzati una serie di parametri che danno conto delle caratteristiche intrinseche dell'unita'

#### Dettagli sulle procedure di stima – stima per analogia

Sono stati presi in considerazione:

- dati di natura "aggregata" provenienti da pubblicazioni specializzate e da studi delle agenzie territoriali (Osservatorio del Mercato Immobiliare) o comunque "istituzionali" (Camera di Commercio di Napoli) sulle quotazioni medie al metro quadrato di immobili residenziali nella micro-zona in cui sono locati i fabbricati
- atti di compravendita stipulati nel corso degli ultimi due anni per immobili comparabili
- informazioni tratte da vendite giudiziarie in corso nella zona (prezzo base, numero di ribassi, attuale situazione)
- informazioni acquisite presso agenzie immobiliari di provata serietà operanti in zona
- Offerte di vendita e locazione di immobili comparabili nella zona reperite presso agenzie e sulla rete internet

Solo l'analisi dell'insieme di tali informazioni puo' fornire una chiara rappresentazione delle reali possibilita' di compravendita del bene nella presente contingenza di mercato e consente di definire la quotazione media al metro quadro relativa alla specifica micro-zona considerata da prendere a riferimento.

In generale tali informazioni riguardano sia i valori medi di vendita sia i valori medi di locazione. A detti valori medi che includono tutte quelle che sono le caratteristiche estrinseche dell'unita' vengono poi apportate modifiche sulla base di coefficienti che danno conto delle specifiche

caratteristiche tipologiche, di manutenzione, etc. dell'edificio e della singola unita' abitativa, (caratteristiche intrinseche) che potranno essere valutate migliorative rispetto alla media di zona (coefficienti positivi) o peggiorative (coefficienti negativi).

Per quanto attiene la stima per comparazione diretta, detto  $V_m$  il valore medio di zona, il valore stimato  $V_s$  sara' dato da:

$$V_s = V_m * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7$$

dove i coefficienti  $K_i$  sono cosi' assegnati:

#### *Edificio*

**K1** in funzione della tipologia dell'edificio alla sua rappresentativita' dal punto di vista sociale rispetto alla zona in cui e' ubicato (-10% - +20%)

**K2** in funzione della presenza di servizi particolari (posti auto, attrezzature sportive, servizi particolari di sicurezza etc.) (0 - +30%)

**K3** funzione della tipologia e dello stato delle parti comuni dell'edificio, della eventuale presenza di beni condominiali, delle caratteristiche degli impianti, stato di manutenzione, necessita' prevedibili di interventi straordinari. (-10% - 0)

**K4** da' conto della presenza di beni condominiali eventualmente fonti di reddito (0- +10%)

#### *Unita' Immobiliare*

**K5** funzione della dimensione, da' conto del maggior o minor valore unitario per appartamenti di dimensione differente dalla media (Classificazione OMI-Tecnoborsa, piccolo fino a 45 mq, medio piccolo 45-70 mq, medio da 70 a 120 mq, medio grande da 120 mq a 150 mq grande oltre 150 mq)

**K6** Posizione dell'appartamento nel condominio, piano, esposizione, affacci, particolari caratteristiche relative alla vista, al rumore, al soleggiamento etc.

**K7** Da' conto della qualita' e dello stato dei materiali, delle finiture, degli impianti, della distribuzione degli spazi, della presenza di un numero di servizi adeguato alla tipologia dell'appartamento e della zona, dell'altezza, della eventuale necessita' di interventi di manutenzione straordinaria.

Il valore piu' probabile dell'immobile sara' pari a  $V_s$  moltiplicato i metri quadrati di superficie commerciale dei locali.

La superficie commerciale e' misurata, considerando la superficie lorda delle unita' (inclusa, cioe', quella occupata da murature e tramezzature interne sino ad uno spessore massimo di 50 cm) piu'

quella occupata dalla muratura perimetrale (sempre con uno spessore massimo di 50cm) piu', infine, il 50% delle aree occupate dalle murature di confine sino a 25cm (cfr. anche l'allegato C del DPR 138/1998).

Nel totale sono inoltre inclusi i balconi (per una quota del 25% o del 30% se coperti) e gli eventuali cantinati di pertinenza (per il 30%).

Le mansarde rifinite, abitabili e raggiungibili direttamente da alloggio principale, di altezza media superiore a 1.80m sono computate per l'80% (rif. Sistema Italiano di Misurazione, codice delle valutazioni immobiliari OMI-Tecnoborsa).

### Riassunto delle stime e conclusioni:

#### LOTTO 1 - Appartamento

- valore medio di riferimento di compravendita per la zona considerata, per unita' ad uso abitativo (rif. alla sup. commerciale) **970 Euro/mq**
- Superficie commerciale **83 Mq.**
- Coefficiente correttivo caratteristiche intrinseche unita' **0,902**
- Valore derivante dalla stima per analogia: **72.706 €**

**Valore assunto a riferimento: 72.700 €**

#### LOTTO 2 - Cantinola:

- valore medio di riferimento di compravendita **291 Euro/mq**
- Superficie commerciale **4 Mq.**
- Coefficiente correttivo caratteristiche intrinseche unita' **1**

**Valore assunto a riferimento: 1.164 €**

#### LOTTO 3 - Posto auto scoperto

- valore medio di riferimento di compravendita **291 Euro/mq**
- Superficie commerciale **8 Mq.**
- Coefficiente correttivo caratteristiche intrinseche unita' **1**

**Valore assunto a riferimento: 2.328€**

## **X. Conclusione**

A questo punto, il sottoscritto, ritenendo di aver bene e fedelmente espletato il mandato conferitogli,



spera di aver fatto opera utile, ringrazia per la fiducia in lui riposta e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.I. Dr. Ciccarelli per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Rassegna così il mandato a codesta Giustizia.

Napoli, 2/12/2024



Il C.T.U. dr. Ing. Giulio Mangia

