

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

INDICE



| | | |
|---|---|----|
| 1 | PREMESSA | 2 |
| 2 | ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI..... | 3 |
| 3 | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA..... | 3 |
| 4 | RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO..... | 4 |
| | RISPOSTA AI QUESITI N.1, 2 E 3..... | 4 |
| | RISPOSTA AI QUESITI N.4..... | 7 |
| | RISPOSTA AL QUESITO N.5..... | 14 |
| | RISPOSTA AL QUESITO N.6..... | 15 |
| | 4.1.1 Risposte ai consulenti tecnici di parte..... | 20 |
| 5 | CONCLUSIONI | 20 |



IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

1 PREMESSA

Il giorno 5 dicembre 2016 la S.V.I. nominava la sottoscritta dott. ing. Matilde D'Amelia, che prestava il giuramento di rito, con studio in Napoli alla via Enea Zanfagna 5, consulente tecnico di ufficio nella causa iscritta al R.G. n. 85053/2011 tra

(attori) contrc

(convenuti), conferendomi il seguente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MANDATO

Il CTU, sentite le parti ed i loro CTP, esperito, se ritenuto opportuno, il tentativo di conciliazione,

Quesito n.1 Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere così come elencati nell'atto introduttivo del giudizio, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Quesito n.2 descrive dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Quesito n.3 predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Quesito n.4 ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Quesito n.5 rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.85 n. 47 e successive modifiche;

Quesito n.6 eventualmente determini, laddove richiesto, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C. T. U.

ing. Matilde D'Amelia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

La S.V.I autorizzò le parti in causa alla nomina dei consulenti tecnici di parte fino alla data di inizio delle operazioni peritali. Inoltre stabilì un acconto da corrispondere alla sottoscritta CTU pari ad euro 1.200.00, ponendolo provvisoriamente solidalmente a carico delle parti proquota.

L'anticipo mi venne corrisposto al termine degli accessi da tutte le parti, come documentato nei verbali di sopralluogo.

2 ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI

Con riferimento ai fatti ed alle circostanze che hanno determinato la causa in esame, ho condotto un'analisi preliminare delle produzioni giudiziarie delle parti e della documentazione allegata, al fine di ricavare indicazioni utili allo svolgimento della consulenza tecnica. L'attenzione è stata posta sugli aspetti ritenuti di maggiore valenza ai fini delle valutazioni peritali.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da mandato, ho condotto le operazioni peritali attraverso due sopralluoghi esperiti in data 16 dicembre 2016 e 2 gennaio 2016; di ognuno di essi è stato redatto un regolare verbale, letto, comunicato e sottoscritto dalle parti costituite.

Ho riportato, di seguito, una breve descrizione ed una sintesi degli aspetti essenziali e di maggior rilievo emersi da tali attività peritali, mentre i verbali integrali dei sopralluoghi sono allegati in originale alla presente relazione (cfr. *allegato 1*).

Nel primo sopralluogo la sottoscritta ispezionò gli immobili.

Si evidenzia che erano presenti l'avv. Salvatore Capasso, per parte attrice, il quale nominò come tecnico di parte il geom. _____ anche egli presente; ancora i signori _____

e _____ per parte attrice; ancora la signora _____ e la signora _____ in qualità di moglie di _____ e _____

la signora _____ moglie di _____

Rinviai ad un successivo accesso l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

Al secondo sopralluogo intervennero l'avv. _____

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

Visionai con attenzione i luoghi di causa, in particolare tutti gli immobili.

Effettuai un rilievo fotografico e un rilievo metrico accurati di tutti i cespiti facenti parte della massa ereditaria.

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti conclusi le operazioni peritali.

4 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

Risposta ai quesiti n.1, 2 e 3.

"Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere così come elencati nell'atto introduttivo del giudizio, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro"

In data 05 aprile 2007 è deceduto ab intestato, il sig. _____
rispettivamente coniugi e 11 figli, rispettivamente:

lasciando suoi eredi

In data 20.12.2009 è deceduta ab intestato, in Frattaminore, la signora _____
lasciando quali eredi i sopraelencati 11 figli.

La massa ereditaria degli immobili è composta da un fabbricato sito nel comune di Frattaminore alla via Raffaello n. 41, attualmente ricadente in zona B1 di completamento del P.U.C., riportato nell'UTE di Napoli, al foglio 4, particella 639, subalterni come di seguito:

- SUB 1, piano primo, cat. A3, classe 2, vani 2.5, R.C. € 154,94;
- SUB 2, piano sottostrada, cat. C2, classe 5, mq. 52, R.C. 115,48;
- SUB 3, piano terra, cat. A4, classe 4, vani 2.5, R.C. € 121,37;
- SUB 4, piano primo lato strada, cat. A3, classe 2, vani 3.5, R.C. € 216.91;
- SUB 5, piano secondo, cat. C2, classe 1, mq 58 , R.C. € 62.90;

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

- SUB 7, piano rialzato, categoria A3 classe 2, vani 3.0, R.C. € 185.92;
- SUB 8, piano rialzato, categoria A3, classe 3, vani 2.65, R.C. € 154.94.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. ~~100~~ pratica n. 110/972, del 17/11/1972, con un piano terra già esistente, escluso cassa scale ed androne, con un piano primo da sopraelevare. Successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n. 72/97, pratica sanatoria edilizia n. 34/86, per le opere abusivamente realizzate, tra cui lo spostamento del vano scala.

I grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 72/97 coincidono con l'attuale stato dei luoghi, tranne che per diversa distribuzione interna.

Inoltre è presente una pratica DIA in sanatoria n. 49/08 per frazionamento da una a due unità immobiliari al piano terra, in particolare i sub 7 e 8, nonché diversa distribuzione degli spazi interni, nonché adeguamento igienico funzionale.

Di seguito si elencano le superfici catastali:

- SUB 1, piano primo, superficie catastale 69 mq; *Abitazione 1*
- SUB 2, piano sottostrada, superficie catastale 61 mq; *Sottostrada C/2*
- SUB 3, piano terra, superficie catastale 39 mq; *Terreno A/4 → Garage*
- SUB 4, piano primo lato strada, superficie catastale 81 mq; *Abitazione 2*
- SUB 5, piano secondo, superficie catastale mq 58; *Terreno sottostante*
- SUB 7, piano rialzato, superficie catastale mq 69; *Abitazione 3 A/3*
- SUB 8, piano rialzato, superficie catastale mq 56. *Garage*

Sin dalla morte di _____ avvenuto il 05.04.2007, i germani _____ e _____ hanno occupato i beni, escluso l'immobile contraddistinto con il sub 3 al piano terra, occupato invece dai coniugi defunti, fino alla data del decesso anche della signora _____

Alla data del 20.12.2009 gli immobili venivano occupati sempre dai germani _____

La massa ereditaria degli immobili è nello stato di possesso seguente:

- SUB 1, piano primo, in possesso di _____ dal 1991, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per una diversa distribuzione interna, oltre che per un balcone diventato finestra con affaccio sul cortile;

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

- SUB 2, piano sottostrada, in possesso di [redacted] coincide con i grafici catastali, non presente nei grafici della licenza e né in quelli di condono;
- SUB 3, piano terra, in possesso di [redacted] coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per l'esistenza sui luoghi di una tettoia senza titolo edilizio;
- SUB 4, piano primo lato strada, in possesso di [redacted] dall'anno 1984, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per una diversa distribuzione interna di una tramezzatura posta in cucina;
- SUB 5, piano secondo, terrazzo con suppenno in possesso di [redacted] e Tommaso, coincidente con il grafico catastale e con il grafico di condono;
- SUB 7, piano rialzato, in possesso di [redacted] dall'anno 1998, l'interno coincide con il grafico catastale e con il grafico di condono, è coincidente per gli esterni (tranne che per una luce ampliata sul muro di confine con altra unità immobiliare) nonché per diversa distribuzione interna;
- SUB 8, piano rialzato, allo stato dei sopralluoghi disabitato, sin dalla morte della signora [redacted], coincidente con i grafici catastali e con i grafici della dia pratica 49/08.

L'immobile è formato da sette unità

La struttura è in muratura portante con materiali di qualità economica. Alle unità abitative si accede entrando da un portone comune che da l'ingresso ad un cortile interno. Tramite una scala si accede ai due livelli del corpo di fabbrica.

La struttura esterna risulta in uno stato manutentivo mediocre.

La quota di ciascuna erede è la seguente:

- QUOTA: 6/67,

NOTA: [redacted]

المرجع المرجعي

ASTE GIUDIZIARIE.it

Aberto
Odn
167
157012
non
E. p. m.

di rta
d. m.
b. que

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

QUOTA 6/67.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta ai quesiti n.4.

"Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

I beni non sono comodamente divisibili, in quanto allo stato attuale abbiamo sette unità immobiliari con undici eredi. Quindi si è effettuata la stima dei beni.

Per quanto riguarda il valore di un bene economico esso dipende dallo scopo della stima, ossia di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi. Lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima: vendita da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Il valore di mercato rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

Nel caso specifico ho effettuato le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare; ho indagato sulle condizioni del bene, ho considerato i fattori predominanti, tanto nei beni da stimare, che nel mercato elementare omogeneo in cui lo stesso è inserito, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili e cioè:

- ⇒ la superficie;
- ⇒ Il numero di vani;
- ⇒ lo stato di conservazione e manutenzione;
- ⇒ la distanza dal centro cittadino;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

⇒ la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima, ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita a sei appartamenti per civile abitazione più un autorimessa al piano seminterrato, ho determinato il valore di mercato adottando i seguenti metodi:

⇒ Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;

⇒ Stima per capitalizzazione del reddito netto.

Il valore di mercato da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi. Al risultato finale saranno infine applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta, tenendo conto delle reali caratteristiche dell'immobile.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Per determinare il probabile valore di mercato dell'immobile, ho adottato la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie commerciale o vendibile" dell'immobile.

Tale parametro è generalmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, si utilizza in sede fiscale e comprende, oltre alla "superficie utile netta" anche quella occupata dalle murature interne, dai pilastri portanti, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni, dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. In pratica si calcola la superficie commerciale sulla base di quanto stabilito dal DPR n.138/98, allegato C, e dai criteri fissati dalla norma UNI 10750:2005.

Secondo recenti studi effettuati in materia di estimo, la superficie commerciale di un immobile si ottiene aggiungendo alla "superficie utile netta" un'incidenza pari al 16,96%.

Tale percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, la superficie dei vani porta e lo spessore dei muri perimetrali esterni.

Relativamente alle superfici oggetto di valutazione occorre inoltre precisare che non tutte possono essere computate con lo stesso criterio di misurazione in quanto, quelle relative ad un

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

locale coperto, si differenziano, per la loro utilità, dalle aree scoperte o semicoperte quali possono essere i balconi, le balconate, i portici, etc.

In proposito, si applicano i cosiddetti "coefficienti di destinazione" stabiliti dal DPR n.138/98 che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che assume la superficie da valutare, per cui, nel caso in esame:

⇒ la superficie utile netta dei balconi a servizio diretto dei vani principali fino a 25 mq è stata conteggiata previa applicazione del coefficiente riduttivo pari a 0,30.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi descritti, la superficie commerciale delle sei unità immobiliari oggetto di stima è stata computata come segue.

superficie convenzionale coperta per immobile

| | superficie utile netta (mq) | coefficiente di destinazione | superficie convenzionale (mq) |
|-------------------|--|---|--|
| Immobile sub 1 | 69 | 1.00 | 69 |
| Immobile sub 2 | 52 | 1.00 | 52 |
| Immobile sub 3 | 39 | 1.00 | 39 |
| Immobile sub 4 | 81 | 1.00 | 81 |
| Immobile sub 5 | 58 | 1.00 | 58 |
| Immobile sub 7 | 69 | 1.00 | 69 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | | | |
|-------------------|----|------|----|
| Immobile sub 8 | 56 | 1.00 | 56 |
|-------------------|----|------|----|

Aggiungendo a queste superfici l'incidenza percentuale dei muri interni ed esterni pari al 16,96% si ottiene il valore della superficie commerciale coperta per ogni singolo immobile:

| | superficie convenziona le (mq) | incidenza percentuale dei muri interni ed esterni pari al 16,96% | |
|----------------|---|---|--|
| Immobile sub 1 | 69 | 80.70 | |
| Immobile sub 2 | 52 | 60.81 | |
| Immobile sub 3 | 39 | 45.61 | |
| Immobile sub 4 | 81 | 94.74 | |
| Immobile sub 5 | 58 | 67.84 | |
| Immobile sub 7 | 69 | 80.70 | |
| Immobile sub 8 | 56 | 65.50 | |

superficie convenzionale scoperta

| | superficie utile netta (mq) | coefficiente di destinazione | superficie convenzionale (mq) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Balconi sub 7 | 10.56 | 0,30 | 3.17 |
| Balconi sub 8 | 9.46 | 0,30 | 2.84 |
| Balconi sub 4 | 8.35 | 0,30 | 2.50 |
| Balconi sub 1 | 10.56 | 0,30 | 3.17 |

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

10

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In definitiva la superficie commerciale per ogni singolo immobile è la seguente:

| | Superficie commerciale coperta (mq) | Superficie convenzionale balconi (mq) | Totale superficie commerciale (mq) |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Immobile sub 1 | 80.70 | 3.17 | 83.88 |
| Immobile sub 2 | 60.81 | 0 | 60.81 |
| Immobile sub 3 | 45.61 | 0 | 45.61 |
| Immobile sub 4 | 94.74 | 2.50 | 97.24 |
| Immobile sub 5 | 67.84 | 0 | 67.84 |
| Immobile sub 7 | 80.70 | 3.17 | 83.87 |
| Immobile sub 8 | 65.50 | 2.84 | 68.34 |

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso la Borsa Immobiliare di Napoli e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In questo modo si ricava un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore unitario medio per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione del fabbricato, alla vetustà, al livello di piano, alle finiture, all'esposizione, alla conformità urbanistica, all'orientamento.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto che le agenzie di zona riferiscono, in condizioni ordinarie, di un valore medio di mercato, in Via Raffaello a Frattaminore, pari a 1.200 €/m²;

tenuto conto che la Borsa Immobiliare di Napoli nel listino del II semestre 2016, nel mercato elementare omogeneo di riferimento zona semicentro, riporta valori di mercato unitari pari a 1.300 €/m²;

tenuto conto che l'Agenzia del Territorio nell'anno 2016, secondo semestre, in zona semicentrale, zona tra centro storico e Provinciale Aversa, per abitazioni di tipo civile, riporta un valore medio pari a €/m² 1.205 (€/m² 960 e €/m² 1450).

Dunque il valore medio è pari a **1.235 €/m²** per gli appartamenti.

Tenuto conto dei coefficienti di differenziazione (di piano e di destinazione) prima richiamati si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima quanto di seguito riportato:

un valore pari a 1.235 €/m² *1 *1= **1.235 €/m² per gli appartamenti al piano primo,**

un valore pari a 1.235 €/m² *0.9 *1= **1.115,50 €/m² per gli appartamenti al piano rialzato;**

un valore pari a 1.235 €/m² *0.85 *0.75 = **787,31 €/m² per immobili al piano terra;**

un valore pari a 1.235 €/m² * 0.75 * 0.6= **555,75 €/m² per immobili al piano seminterrato;**

un valore pari a 1.235 €/m² *1 * 0.15 = **185,25 €/m² per il terrazzo con relativo suppenno.**

Il valore di mercato dei vari appartamenti desunto con la stima sintetico comparativa è la seguente:

| | Totale superficie commerciale (mq) | Valore di mercato al metro quadrato | Valore di mercato di ogni immobile (€) |
|----------------|---|--|---|
| Immobile sub 1 | 62.69 | 1.235 €/m ² | 77.422,15 |
| Immobile sub 2 | 20.94 | 555,75 €/m ² | 11.637,405 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

12

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | | | |
|----------------|-------|------------------------------|-------------|
| Immobile sub 3 | 42.86 | 787,31 €/m ² | 33.744,1066 |
| Immobile sub 4 | 47.77 | 1.235 €/m ² | 58.995,95 |
| Immobile sub 5 | 43.09 | 185,25 €/m ² | 7.982,4225 |
| Immobile sub 7 | 49.58 | 1.115,50 €/m ² | 5.5306,49 |
| Immobile sub 8 | 81.67 | 1.115,50 €/m ² | 91.102,885 |

Il totale del valore della massa da dividere è pari ad € 336.191,41.

| Erede | Quota spettante |
|--------------|----------------------------|
| | <u>30.562,86</u> |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | |
|--|------------------|
| | <u>30.562,86</u> |
| | <u>30.562,86</u> |
| | <u>30.562,86</u> |
| | <u>30.562,86</u> |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito n.5

"Rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.85 n. 47 e successive modifiche"

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 163, pratica n. 110/972, del 17.11.1972, con un piano terra già esistente, escluso cassa scale ed androne, con un piano primo da sopraelevare. Successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n. 72/97, pratica sanatoria edilizia n. 34/86, per le opere abusivamente realizzate, tra cui lo spostamento del vano scala.

I grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 72/97 coincidono con l'attuale stato dei luoghi, tranne che per diversa distribuzione interna.

Inoltre è presente una pratica DIA in sanatoria n. 49/08 per frazionamento da una a due unità immobiliari al piano terra, in particolare i sub 7 e 8, nonché diversa distribuzione degli spazi interni, nonché adeguamento igienico funzionale.

La massa ereditaria degli immobili è nello stato seguente dal punto di vista urbanistico:

- SUB 1, piano primo, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per una diversa distribuzione interna, oltre che per un balcone diventato finestra con affaccio sul cortile;
- SUB 2, piano sottostrada, coincide con i grafici catastali, non presente nei grafici della licenza e né in quelli di condono;
- SUB 3, piano terra, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per l'esistenza sui luoghi di una tettoia senza titolo edilizio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

14

ing. Matilde D'Amelia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

- SUB 4, piano primo lato strada, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per una diversa distribuzione interna di una tramezzatura posta in cucina;
- SUB 5, piano secondo, terrazzo con suppenno, coincidente con il grafico catastale e con il grafico di condono; OK
- SUB 7, piano rialzato, l'interno coincide con il grafico catastale e con il grafico di condono, è coincidente per gli esterni (tranne che per una luce ampliata sul muro di confine con altra unità immobiliare, nonché per diversa distribuzione interna.
- SUB 8, piano rialzato, coincidente con i grafici catastali e con i grafici della dia pratica 49/08 .

Risposta al quesito n.6

"Eventualmente determini, laddove richiesto, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo."

Il valore locativo delle unità immobiliari è di seguito riassunto ed è stato calcolato a decorrere dall'anno 2007 ed è stata inoltre eseguita la rendicontazione di quanto percepito dai convenuti in ordine alle unità immobiliari e a far data dalla morte del de cuius (05.04.2007) fino ad oggi.

Per il calcolo del valore locativo dell'immobile ho ritenuto utile adottare i dati forniti dalla Borsa Immobiliare di Napoli e confermati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore locativo mensile è 3.5 €/mq al mese (min 2.8 €/mq al mese – max 4.2 €/mq al mese) secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mentre per il deposito e gli immobili al piano terra si considera un coefficiente riduttivo che porta il valore a 2 €/mq al mese.

Il valore locativo mensile è 4 €/mq al mese secondo la Borsa Immobiliare di Napoli, mentre per il deposito e gli immobili al piano terra si considera un coefficiente riduttivo che porta il valore a 2 €/mq al mese.

Dunque il valore locativo ammonta a 3.75 €/mq al mese per gli appartamenti e 2 €/mq al mese per il deposito e per gli immobili al piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

15

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

Per calcolare il valore locativo per gli altri anni relativi al periodo per cui è causa, si sono considerati i coefficienti ISTAT, indici nazionali dei prezzi al consumo per la famiglie di operai ed impiegati.

La massa ereditaria degli immobili è nello stato di possesso seguente:

- SUB 1, piano primo, in possesso di _____ dal 1991;
- SUB 2, piano sottostrada, in possesso di _____
- SUB 3, piano terra, in possesso di _____
- SUB 4, piano primo lato strada, in possesso di _____ dall'anno 1984;
- SUB 5, piano secondo, terrazzo con suppenno in possesso di _____ e _____
- SUB 7, piano rialzato, in possesso di _____ dall'anno 1998;
- SUB 8, piano rialzato, allo stato dei sopralluoghi disabitato, sin dalla morte della signora _____

Quindi si ha la seguente tabella:

| | Valore locativo mensile 2016 (€) | Valore locativo mensile 2007 (€) | Valore locativo mensile 2008 (€) | Valore locativo mensile 2009 (€) | Valore locativo mensile 2010 (€) |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Immobile sub 1 | 258,75 | 225,39 | 231,85 | 235,44 | 238,70 |
| Immobile sub 2 | 104 | 90,59 | 93,19 | 94,63 | 95,94 |
| Immobile sub 3 | 78 | 67,94 | 69,89 | 70,97 | 71,96 |
| Immobile sub 4 | 303,75 | 264,59 | 272,18 | 276,39 | 280,21 |
| Immobile sub 5 | 32,63 | 28,42 | 29,24 | 29,69 | 30,10 |
| Immobile sub 7 | 258,75 | 225,39 | 231,85 | 235,44 | 238,70 |
| Immobile sub 8 | 210 | 182,93 | 188,17 | 191,08 | 193,73 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | Valore locativo mensile 2011 (€) | Valore locativo mensile 2012 (€) | Valore locativo mensile 2013 (€) | Valore locativo mensile 2014 (€) | Valore locativo mensile 2015 (€) |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Immobile sub 1 | 243,87 | 251,46 | 256,95 | 258,49 | 256,44 |
| Immobile sub 2 | 98,02 | 101,07 | 103,28 | 103,90 | 103,07 |
| Immobile sub 3 | 73,52 | 75,80 | 77,46 | 77,92 | 77,30 |
| Immobile sub 4 | 286,29 | 295,19 | 301,64 | 303,45 | 301,04 |
| Immobile sub 5 | 30,75 | 31,71 | 32,40 | 32,60 | 32,34 |
| Immobile sub 7 | 243,87 | 251,46 | 256,95 | 258,49 | 256,44 |
| Immobile sub 8 | 197,93 | 204,08 | 208,54 | 209,79 | 208,13 |

I valori locativi annui sono i seguenti:

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | Valore locativo annuo 2016 (€) | Valore locativo annuo 2007 (€) | Valore locativo annuo 2008 (€) | Valore locativo annuo 2009 (€) | Valore locativo annuo 2010 (€) |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Immobile sub 1 | 3105 | 2028,51 | 2782,2 | 2825,28 | 2864,4 |
| Immobile sub 2 | 1248 | 815,31 | 1118,28 | 1135,56 | 1151,28 |
| Immobile sub 3 | 936 | 611,46 | 838,68 | 851,64 | 863,52 |
| Immobile sub 4 | 3645 | 2381,31 | 3266,16 | 3316,68 | 3362,52 |
| Immobile sub 5 | 391,56 | 255,78 | 350,88 | 356,28 | 361,2 |
| Immobile sub 7 | 3105 | 2028,51 | 2782,2 | 2825,28 | 2864,4 |
| Immobile sub 8 | 2520 | 1646,37 | 2258,04 | 2292,96 | 2324,76 |
| | Valore locativo annuo 2011 (€) | Valore locativo annuo 2012 (€) | Valore locativo annuo 2013 (€) | Valore locativo annuo 2014 (€) | Valore locativo annuo 2015 (€) |
| Immobile sub 1 | 2926,44 | 3017,52 | 3083,4 | 3101,88 | 3077,28 |
| Immobile sub 2 | 1176,24 | 1212,84 | 1239,36 | 1246,8 | 1236,84 |
| Immobile sub 3 | 882,24 | 909,6 | 929,52 | 935,04 | 927,6 |
| Immobile sub 4 | 3435,48 | 3542,28 | 3619,68 | 3641,4 | 3612,48 |
| Immobile sub 5 | 369 | 380,52 | 388,8 | 391,2 | 388,08 |
| Immobile sub 7 | 2926,44 | 3017,52 | 3083,4 | 3101,88 | 3077,28 |
| Immobile sub 8 | 2375,16 | 2448,96 | 2502,48 | 2517,48 | 2497,56 |

Il valore locativo per tutto il periodo a partire dal mese di aprile 2007 al 31.12.2016 per ogni immobile è:

| | |
|----------------|----------|
| Immobile sub 1 | 28811,91 |
|----------------|----------|

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | |
|----------------|----------|
| Immobile sub 2 | 11580,51 |
| Immobile sub 3 | 8685,3 |
| Immobile sub 4 | 33822,99 |
| Immobile sub 5 | 3633,3 |
| Immobile sub 7 | 28811,91 |
| Immobile sub 8 | 23383,77 |

Il valore locativo per tutto il periodo a partire dal 4.09.1977 al 31.12.2016 per il totale ricavato da tutti gli immobili in causa (tranne il sub 8 che non è stato mai abitato da dopo la morte della madre delle parti) è:

€ 115.345,92

| | |
|----------------|----------|
| Immobile sub 1 | 28811,91 |
| Immobile sub 2 | 11580,51 |
| Immobile sub 3 | 8685,3 |
| Immobile sub 4 | 33822,99 |
| Immobile sub 5 | 3633,3 |
| Immobile sub 7 | 28811,91 |
| Immobile sub 8 | 23383,77 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| <u>Erede</u> | Quota 6/67 spettante | Quota maturata | Quota ad avere | Quota a dare |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|--------------|
| | 10.485,99 | 36.778,28 | | 26.292,29 |
| | 10.485,99 | 41.789,36 | | 31.303,37 |
| | 10.485,99 | 36.778,28 | | 26.292,29 |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |

4.1.1 Risposte ai consulenti tecnici di parte

Inviai dunque la bozza della relazione alle parti ed attesi eventuali osservazioni alla stessa.

Nessuno mi fece pervenire note.

5 CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco ulteriormente le conclusioni alle quali sono giunta:

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

20

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

1) In data 05 aprile 2007 è deceduto ab intestato, il sig. _____, lasciando i suoi eredi rispettivamente coniugi e 11 figli, rispettivamente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 20.12.2009 è deceduta ab intestato, in Frattaminore, la signora _____ lasciando quali eredi i sopraelencati 11 figli.

La massa ereditaria degli immobili è composta da un fabbricato sito nel comune di Frattaminore alla via Raffaello n. 41, attualmente ricadente in zona B1 di completamento del P.U.C., riportato nell'UTE di Napoli, al foglio 4, particella 639, subalterni come di seguito:

- SUB 1, piano primo, cat. A3, classe 2, vani 2.5, R.C. € 154,94;
- SUB 2, piano sottostrada, cat. C2, classe 5, mq. 52, R.C. 115,48;
- SUB 3, piano terra, cat. A4, classe 4, vani 2.5, R.C. € 121,37;
- SUB 4, piano primo lato strada, cat. A3, classe 2, vani 3.5, R.C. € 216,91;
- SUB 5, piano secondo, cat. C2, classe 1, mq. 58, R.C. € 62,90;
- SUB 7, piano rialzato, categoria, A3, classe 2, vani 3.0, R.C. € 185,92;
- SUB 8, piano rialzato, categoria A3, classe 3, vani 2.65, R.C. € 154,94.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 163, pratica n. 110/972, del 17.11.1972, con un piano terra già esistente, escluso cassa scale ed androne, con un piano primo da sopraelevare. Successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n. 72/97, pratica sanatoria edilizia n. 34/86, per le opere abusivamente realizzate, tra cui lo spostamento del vano scala.

I grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 72/97 coincidono con l'attuale stato dei luoghi, tranne che per diversa distribuzione interna.

Inoltre è presente una pratica DIA in sanatoria n. 49/08 per frazionamento da una a due unità immobiliari al piano terra, in particolare i sub 7 e 8, nonché diversa distribuzione degli spazi interni, nonché adeguamento igienico funzionale.

Di seguito si elencano le superfici catastali:

- SUB 1, piano primo, superficie catastale 69 mq;
- SUB 2, piano sottostrada, superficie catastale 61 mq;
- SUB 3, piano terra, superficie catastale 39 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

21

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

- SUB 4, piano primo lato strada, superficie catastale 81 mq;
- SUB 5, piano secondo, superficie catastale mq 58;
- SUB 7, piano rialzato, superficie catastale mq 69;
- SUB 8, piano rialzato , superficie catastale mq 56.

3) Sin dalla morte di _____ avvenuto il _____ i germani _____ hanno occupato i beni, escluso l'immobile contraddistinto con il sub 3 al piano terra, occupato invece dai coniugi defunti, fino alla data del decesso anche della signora _____

Alla data del 20.12.2009 gli immobili venivano occupati sempre dai germani _____

La massa ereditaria degli immobili è nello stato di possesso seguente:

- **SUB 1, piano primo, in possesso di _____ dal 1991, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per una diversa distribuzione interna, oltre che per un balcone diventato finestra con affaccio sul cortile;**
- **SUB 2, piano sottostrada, in possesso di _____, coincide con i grafici catastali, non presente nei grafici della licenza e né in quelli di condono;**
- **SUB 3, piano terra, in possesso di _____ coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per l'esistenza sui luoghi di una tettoia senza titolo edilizio;**
- **SUB 4, piano primo lato strada, in possesso di _____ dall'anno 1984, coincide con i grafici catastali e con i grafici di condono, tranne che per una diversa distribuzione interna di una tramezzatura posta in cucina;**
- **SUB 5, piano secondo, terrazzo con suppenno in possesso di _____ e Tommaso, coincidente con il grafico catastale e con il grafico di condono;**
- **SUB 7, piano rialzato, in possesso di _____ : dall'anno 1998, l'interno coincide con il grafico catastale e con il grafico di condono, è coincidente per gli esterni (tranne che per una luce ampliata sul muro di confine con altra unità immobiliare, nonché per diversa distribuzione interna.**
- **SUB 8, piano rialzato, allo stato dei sopralluoghi disabitato, sin dalla morte della signora _____, coincidente con i grafici catastali e con i grafici della dia pratica 49/08.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

4) La struttura è in muratura portante con materiali di qualità economica. Alle unità abitative si accede entrando da un portone comune che da l'ingresso ad un cortile interno. Tramite una scala si accede ai due livelli del corpo di fabbrica.

La struttura esterna risulta in uno stato manutentivo mediocre.

La quota di ciascuna erede è la seguente:

QUOTA: 6/67,
QUOTA: 6/67.

5) Tenuto conto dei coefficienti di differenziazione (di piano e di destinazione) prima richiamati si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima quanto di seguito riportato:

un valore pari a $1.235 \text{ €/m}^2 * 1 * 1 = 1.235 \text{ €/m}^2$ per gli appartamenti al piano primo,

un valore pari a $1.235 \text{ €/m}^2 * 0.9 * 1 = 1.115,50 \text{ €/m}^2$ per gli appartamenti al piano rialzato;

un valore pari a $1.235 \text{ €/m}^2 * 0.85 * 0.75 = 787,31 \text{ €/m}^2$ per immobili al piano terra;

un valore pari a $1.235 \text{ €/m}^2 * 0.75 * 0.6 = 555,75 \text{ €/m}^2$ per immobili al piano seminterrato;

un valore pari a $1.235 \text{ €/m}^2 * 1 * 0.15 = 185,25 \text{ €/m}^2$ per il terrazzo con relativo suppenno.

Il valore di mercato dei vari appartamenti desunto con la stima sintetico comparativa è la seguente:

| | Totale superficie commerciale (mq) | Valore di mercato al metro quadrato | Valore di mercato di ogni immobile (€) |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Immobile sub 1 | 62.69 | 1.235 €/m ² | 77.422,15 |
| Immobile sub 2 | 20.94 | 555,75 €/m ² | 11.637,405 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | | | |
|----------------|-------|------------------------------|-------------|
| Immobile sub 3 | 42.86 | 787,31 €/m ² | 33.744,1066 |
| Immobile sub 4 | 47.77 | 1.235 €/m ² | 58.995,95 |
| Immobile sub 5 | 43.09 | 185,25 €/m ² | 7.982,4225 |
| Immobile sub 7 | 49.58 | 1.115,50 €/m ² | 5.5306,49 |
| Immobile sub 8 | 81.67 | 1.115,50 €/m ² | 91.102,885 |

Il totale del valore della massa da dividere è pari ad € 336.191,41.

| <u>Erede</u> | <u>Quota spettante</u> |
|--------------|----------------------------|
| | <u>30.562,86</u> |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | |
|--|------------------|
| | <u>30.562,86</u> |
| | <u>30.562,86</u> |
| | <u>30.562,86</u> |
| | <u>30.562,86</u> |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) Il valore locativo per tutto il periodo a partire dal mese di aprile 2007 al 31.12.2016 per ogni immobile è:

| | |
|----------------|----------|
| Immobile sub 1 | 28811,91 |
| Immobile sub 2 | 11580,51 |
| Immobile sub 3 | 8685,3 |
| Immobile sub 4 | 33822,99 |
| Immobile sub 5 | 3633,3 |
| Immobile sub 7 | 28811,91 |
| Immobile sub 8 | 23383,77 |

Il valore locativo per tutto il periodo a partire dal 4.09.1977 al 31.12.2016 per il totale ricavato da tutti gli immobili in causa (tranne il sub 8 che non è stato mai abitato da dopo la morte della madre delle parti) è:

€ 115.345,92

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

25

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | |
|-----------------------------|----------|
| Immobile sub 1 | 28811,91 |
| Immobile sub 2 | 11580,51 |
| Immobile sub 3 | 8685,3 |
| Immobile sub 4 | 33822,99 |
| Immobile sub 5 | 3633,3 |
| Immobile sub 7 | 28811,91 |
| Immobile sub 8 Disabilitato | 23383,77 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| <u>Erede</u> | Quota 6/67 spettante | Quota maturata | Quota ad avere | Quota a dare |
|--------------|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <u>E</u> | 10.485,99 | 36.778,28 | | 26.292,29 |
| | 10.485,99 | 41.789,36 | | 31.303,37 |
| | 10.485,99 | 36.778,28 | | 26.292,29 |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

26

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I. Dott. Alfonso Tinto - XII Sezione Civile - Tribunale di Napoli (R.G. 85053/2011)

CONTRO

| | | | | |
|--|-----------|---|-----------|--|
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |
| | 10.485,99 | 0 | 10.485,99 | |

Napoli, 30 settembre 2017

IL CTU

Ing. Matilde D'Amelia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

27