

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE
G.E. Dott. ssa M. Di Lorenzo




PROCEDURA ESECUTIVA n° 349/2009

INTERBANCA S.p.A. contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1. Premessa		pag. 2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza		pag. 3
3. Risposte ai quesiti		pag. 4
4. Conclusioni		pag. 15
5. Allegati		

1. PREMESSA

Nella procedura esecutiva n° 349/2009 promossa da INTERBANCA S.p.A., rappresentata dall' Avv..... , contro, L'Onorevole Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, provvedeva alla nomina del C.T.U. nella persona della sottoscritta Arch. Antonella De Stefano, nata a Napoli il 27/02/1965, residente in Napoli, via G. Jannelli n° 23, con studio in Napoli, via A. Scarlatti n° 67, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Napoli e Provincia al n° 6795 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 11886, la quale veniva invitata a prestare giuramento di rito nell'udienza del giorno 24.09.2009.

In tale udienza la scrivente accettava l'incarico, ritirava la documentazione catastale e della conservatoria relativa ai beni pignorati, e riceveva dal G.E. Dott.ssa M. Di Lorenzo (ex G.E. Dott. Posteraro) l'autorizzazione ai necessari accertamenti presso terzi e pubbliche amministrazioni ai fini della stesura della relazione di stima degli immobili in oggetto, dalla quale devono risultare (ai sensi dell'art.173 bis disp att. C.p.c.):

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato dei luoghi e la relativa spesa.

Specifichi, inoltre, se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente, ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata; segnali al Sig. G.E. se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata;

7) la verifica, qualora si tratti di unità edilizie, della influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore;

8) la determinazione del valore dell'immobile pignorato, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver preso visione della documentazione agli atti, con lettere raccomandate A.R. inviate alle parti, la sottoscritta fissava il primo sopralluogo per il giorno 21 ottobre 2009 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto di stima, siti in Giugliano in Campania (Napoli), località Licola, via Licola Mare.

Si premette che in una prima fase non è stato possibile comunicare con l'esecutata giacché irreperibile. Da successive indagini svolte in loco, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano e presso il Comando dei Vigili Urbani del Comune stesso, si è potuti risalire all'attuale referente della società individuata nella Sig.ra già socio accomandatario e rappresentante legale della suddetta società e proprietaria degli immobili in oggetto.

Il giorno prefissato avveniva il primo accesso, con il conseguente inizio delle operazioni peritali durante le quali la sottoscritta procedeva ad una ispezione dettagliata dei luoghi, eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico delle superfici interne ed esterne, prendeva nota delle dichiarazioni delle parti convenute e di ogni altro elemento utile ai fini di stilare la presente relazione, rispondendo in modo esauriente ai quesiti formulati (del menzionato accesso si allega il relativo verbale, *Allegato n° 1*).

In altre occasioni la sottoscritta si è recata presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, Settore Assetto del Territorio, al fine di recuperare dati sulla destinazione urbanistica della zona, sulla concessione od autorizzazione edilizia, o eventuale istanza di sanatoria, al fine di verificare la conformità dell'immobile, oltre che per accertare i possibili interventi edilizi sull'immobile previsti dal vigente P.R.G.C. ;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Ipotecche di Napoli, per verifica titoli originali di acquisto anche ai fini della ricerca di eventuali Concessioni Edilizie;
- l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Napoli, per richiedere certificati catastali aggiornati e comparare i dati accertati con quelli riportati sull'atto di pignoramento.

Infine sono state svolte indagini di mercato presso agenzie immobiliari ed operatori del settore presenti in zona, nonché su riviste specializzate e siti internet al fine di acquisire dati necessari per la valutazione dell'immobile in oggetto.

Avendo quindi esaminato gli atti, effettuate le necessarie ricerche ed acquisite le informazioni essenziali allo scopo, la scrivente è in grado di esporre quanto segue.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n° 1:

Identificazione dei beni:

Fabbricati siti nel Comune di Giugliano in Campania, località Licola, Via del Mare, attualmente denominata via Licola Mare, per **complessive 15 unità immobiliari, con annesse aree scoperte**, così suddivise:

- due corpi di fabbrica simmetrici distinti e del tutto simili, composti di tre piani ciascuno, con due appartamenti per piano, (in seguito denominati **corpi A e B**);
- corpo isolato, ad un piano, suddiviso in due appartamenti, posto dietro i due suddetti fabbricati, vicino all'arenile, (denominato **corpo C**);
- locale deposito composto di due vani ed accessori, posto al confine con lo stabilimento balneare adiacente, (denominato **corpo D**) (cfr. Allegati n° 2 e 3).

Confini:

L'insieme confina con la Via Licola Mare, con Traversa Tagliafuoco, con arenile demaniale e con ex stabilimento balneare (cfr. All. n° 2 e 3) .

Identificazione catastale:

Gli immobili oggetto di esecuzione e di perizia, sono attualmente così censiti presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Napoli (cfr. All. n° 4):

CATASTO TERRENI:

Situazione dell'immobile dal 20/10/1976:

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, partita 6849, ditta , nato in , proprietà per 1000/1000.

Foglio **83** Particella **63** INCOLT PROD classe U Are 26,05 RD € 0,67 RA € 0,27

CATASTO FABBRICATI:

Visura storica per immobile

Situazione dell'immobile dal 18/07/1996:

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, partita 10278, ditta..... con sede in Giugliano in Campania, proprietà per 1000/1000:

Foglio 83 Particella 63:

- 1) **sub. 3**, piano terra.
- 2) **sub. 4**, scala A, piano terra, int.1

- 3) **sub. 5**, scala A, piano terra, int.2
- 4) **sub. 6**, scala A, piano 1, int.3
- 5) **sub. 7**, scala A, piano 1, int.4
- 6) **sub. 8**, scala A, piano 2, int.5
- 7) **sub. 9**, scala A, piano 2, int.6
- 8) **sub. 11**, scala B, piano terra, int.1
- 9) **sub. 12**, scala B, piano terra, int.2
- 10) **sub. 13**, scala B, piano 1, int.3
- 11) **sub. 14**, scala B, piano 1, int.4
- 12) **sub. 15**, scala B, piano 2, int.5
- 13) **sub. 16**, scala B, piano 2, int.6
- 14) **sub. 17**, scala C, piano terra, int.1
- 15) **sub. 18**, scala C, piano terra, int.2,

nonchè da 3 corti, riportate al NCT di detto Comune, al **foglio 83, particella 63:**

- 16) **sub. 1**, cat. CO,
- 17) **sub. 2**, cat. CO scala A
- 18) **sub. 10**, cat. CO scala B

(si fa presente che all'atto delle consultazioni al catasto non erano disponibili le piante catastali, perché mai acquisite agli atti).

Risposta al quesito n° 2:

Ubicazione:

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in località Licola, più precisamente sulla via che, costeggiando il mare, ha cambiato diverse denominazioni ed attualmente è indicata come via Licola Mare.

La zona in questione si presenta in uno stato di forte degrado, costituito da un tessuto urbanizzato disomogeneo, con edilizia residenziale scadente, caratterizzato dalla presenza di lidi balneari anch'essi di scarsa qualità, tranne qualche eccezione.

Oltre ad essere priva di qualsiasi attrattiva pertinente ad un litorale balneare, si evince la mancanza di servizi essenziali: ad eccezione di una linea di autobus i collegamenti

con la città sono dati esclusivamente dalla strada stessa che prosegue per Cuma o, procedendo verso l'interno per circa 2 Km, si raggiunge un ingresso della Tangenziale.

Caratteristiche tipologiche e costruttive:

Il complesso residenziale è composto di due palazzine simmetriche di tre piani con corte e due corpi ad un piano, confinante con l'area demaniale (cfr. All. n° 5).

Dagli atti consultati si evince che il complesso è stato costruito intorno agli anni '60, destinato dopo il sisma del 1980 ad ospitare i terremotati, ed in seguito ristrutturato a seguito di vendita, avvenuta nel 1996, attualmente in mediocre stato di manutenzione.

I corpi di fabbrica principali (corpi A e B) presentano struttura mista in cemento armato e laterizi, facciate intonacate e tinteggiate, scala esterna, privi di ascensore. Per quanto riguarda gli impianti vi è l'allacciamento all'impianto idrico comunale e a quello di fognatura, impianto elettrico sottotraccia; non vi è impianto di riscaldamento.

Gli appartamenti presentano finiture di scarso livello, anche se dotati di infissi esterni ed interni in alluminio anodizzato, rivestimenti verticali ed orizzontali in materiale ceramico, tinteggiature con pittura lavabile.

Vi è inoltre un corpo basso isolato (corpo C) suddiviso in due appartamenti ed un manufatto (corpo D), originariamente locale adibito a deposito posto al confine con l'ex stabilimento balneare, privo delle caratteristiche minime di agibilità per una qualsivoglia destinazione d'uso.

Lo spazio esterno di pertinenza del complesso, di circa 2400 mq, è in parte pavimentato e in parte asfaltato, con due porzioni destinate a giardino in scadente stato di manutenzione.

Descrizione fisica degli immobili:

La superficie commerciale comprensiva di balconata per gli alloggi tipo piano terra denominati 1 e 2 è così composta:

▪ Superfici lorde:

App. 1 superficie lorda: mq 83.00
superfici accessorie dei balconi: mq 15.70

App. 2 superficie lorda: mq 80.83
superfici accessorie dei balconi: mq 19.88

▪ Coefficiente di ragguaglio:

Appartamento – coeff. Ragguaglio = 1.00

Superfici accessorie dei balconi = 0.25

Più in dettaglio, l'appartamento denominato 1 è composto come segue:

Tipologia Vano	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm. (mq)
Ingr./salone	20,44	1	20,44
cucina	17,50	1	17,50
disimpegno	2,22	1	2,22
bagno	4,65	1	4,65
Letto 1	16,16	1	16,16
Letto 2	13,32	1	13,32
deposito	8,26	1	8,26
balconata	17,50	0,25	4,25
Totale			86,80

La superficie commerciale dell'immobile (denominato 1) è mq 86,80

Più in dettaglio, l'appartamento denominato 2 è composto come segue:

Tipologia Vano	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm. (mq)
Ingresso	7,54	1	7,54
cucina	7,85	1	7,85
salone	19,50	1	19,50
corridoio	6,38	1	6,38
ripostiglio	1,30	1	1,30
Letto 1	14,43	1	14,43
Letto 2	14,30	1	14,30
Bagno 1	5,70	1	5,70
Bagno 2	4,00	1	4,00
balconata	19,88	0,25	4,97
Totale			85,97

La superficie commerciale dell'immobile (denominato 2) è mq 85,97

La sottoscritta ritiene di poter operare un' approssimazione per facilitare le operazioni di stima e considerare entrambi gli appartamenti di eguale quadratura pari a mq. 86,00.

Le suddette tabelle descrivono la totalità degli appartamenti poiché gli altri due piani sono uguali al primo e ciò vale anche per l'altra palazzina, essendo la stessa simmetrica.

A maggior chiarimento si allega la documentazione planimetrica dello stato dei luoghi (cfr. All. n° 5) , e le schede fotografiche (cfr. All. n° 2).

Risposta al quesito n° 3:

Gli immobili risultano tutti intestati alla proprietà e cioè allae risultano concessi in locazione, ma risulta impossibile rintracciarne gli atti.

Al momento del sopralluogo della sottoscritta solo un appartamento risultava sicuramente disabitato.

Risposta al quesito n° 4:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, tantomeno da vincoli territoriali, l'unico vincolo potrebbe essere posto in essere dalla contiguità dei terreni al suolo demaniale.

Risposta al quesito n° 5:

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria nn.17623/2190 del 30/05/1997 di lire 210.000.000 a favore della Banca di Roma S.p.A. contro laa garanzia di mutuo stipulato con atto del Notaio F. Dente in data 28/05/1997, repertorio 110380, gravante sull'immobile individuato catastalmente al **foglio 83, particella 63 sub 6.**
E' presente annotazione nn. 24543/2309 del 25/07/1997 di quietanza e conferma con atto del suddetto Notaio in data 6/06/1997, repertorio 110461.

- Iscrizione d'ipoteca volontaria nn.17624/2191 del 30/05/1997 di lire 210.000.000 a favore della Banca di Roma S.p.A. contro laa garanzia di mutuo stipulato con

atto del Notaio F. Dente in data 28/05/1997, repertorio 110381, gravante sull'immobile individuato catastalmente al **foglio 83, particella 63 sub 7.**

E' presente annotazione nn. 24541/2307 del 25/07/1997 di quietanza e conferma con atto del suddetto Notaio in data 6/06/1997, repertorio 110462.

- Iscrizione d'ipoteca volontaria nn.17625/2192 del 30/05/1997 di lire 210.000.000 a favore della Banca di Roma S.p.A. contro laa garanzia di mutuo stipulato con atto del Notaio F. Dente in data 28/05/1997, repertorio 110382, gravante sull'immobile individuato catastalmente al **foglio 83, particella 63 sub 8.**

E' presente annotazione nn. 24542/2308 del 25/07/1997 di quietanza e conferma con atto del suddetto Notaio in data 6/06/1997, repertorio 110463.

- Iscrizione d'ipoteca volontaria nn.17626/2193 del 30/05/1997 di lire 210.000.000 a favore della Banca di Roma S.p.A. contro laa garanzia di mutuo stipulato con atto del Notaio F. Dente in data 28/05/1997, repertorio 110383, gravante sull'immobile individuato catastalmente al **foglio 83, particella 63 sub 9.**

E' presente annotazione nn. 24540/2306 del 25/07/1997 di quietanza e conferma con atto del suddetto Notaio in data 6/06/1997, repertorio 110464.

- Iscrizione d'ipoteca volontaria nn.16657/3162 del 17/05/2000 di lire 2.000.000.000 a favore della Interbanca S.p.A. contro laa garanzia di mutuo stipulato con atto del Notaio G. Iaccarino in data 16/05/2000 repertorio 665, gravante su tutti gli immobili oggetto della perizia.

- Iscrizione d'ipoteca legale nn. 3236/501 del 18/01/2008 di € 1.423.219,84 a favore della "Equitalia Polis S.p.A." contro lacon Atto amministrativo notificato in data 10/01/2008 repertorio 100432/71, gravante su tutti gli immobili oggetto della perizia individuati catastalmente al **foglio 83, particella 63, sub 1, 2, 10, 3, 4, 5, 6, 9, e da 11 a 18 compresi.**

- Pignoramento trascritto ai nn. 21422/13773 in data 28/04/2009 a favore della "Interbanca S.p.A." e contro la..... nascente da Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli in data

28/12/2008, repertorio 2280 gravante su tutti gli immobili oggetto della perizia individuati catastalmente al **foglio 83, particella 63, sub 1, 2, 10, 3, 4, 5, 6, 9, e da 11 a 18 compresi.**



Risposta al quesito n° 6:

• Destinazione Urbanistica:

L'edificio ricade in zona G4, del Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano in Campania, approvato con delibera del DCA n°2 del 11/06/1985 e succ. adeguamento alla legge regionale 9/83 con DPAP 867 del 03/08/2005.

zona G4 – zona di bonifica e valorizzazione costiera (cfr. All. n° 6).

• Regolarità edilizia:

Da ricerca effettuata presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di Napoli e dalla consultazione dell'atto di compravendita degli immobili stipulato in data 18.07.1996 tra e la..... si evincono gli estremi della licenza edilizia e relativa abitabilità: **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Giugliano in data 28.12.1957, n° 69 e relativa licenza di abitabilità rilasciata dal Sindaco del suddetto Comune in data 19.05.1959** si attesta che "successivamente a tale data l'immobile non ha subito interventi edilizi o modifiche di destinazione che avrebbero richiesto concessione od autorizzazione", (cfr. All. n° 7).

Tuttavia presso l'archivio del Settore Assetto del Territorio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania non è stata reperita nessuna documentazione attestante quanto sopra, e di quanto detto si allega documentazione del suddetto Ufficio (cfr. All. n° 8)).

Risposta al quesito n° 7:

Sull'immobile non esistono richieste di condono in atto.



Risposta al quesito n° 8:



Ai fini della valutazione degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione dei corpi di fabbrica principali nei vari appartamenti che lo compongono, valutandoli per tipologia (quadratura, piano, esposizione, etc), per poi fare una valutazione globale dell'intera proprietà.

In base a queste premesse si possono individuare essenzialmente due tipologie di appartamento già indicati precedentemente come "appartamento 1" e "appartamento 2".

Avendo complessivamente superfici commerciali simili, risultanti in circa 86 mq, e caratteristiche espositive coincidenti, l'unica discriminante risulta essere il piano; ci sono infatti 2 appartamenti tipo 1 e tipo 2 per ciascun piano, per un totale di sei abitazioni, per due corpi di fabbrica separati (già denominati "corpo A" e "corpo B"), in totale si valuteranno 12 unità immobiliari.

Vi è inoltre un corpo basso isolato (già denominato "corpo C") suddiviso in due appartamenti risultati abusivi, di cui non è possibile ipotizzare la vendita in quanto non c'è mai stata richiesta di concessione in sanatoria ed un manufatto abbandonato (già denominato "corpo D") , originariamente destinato al Lido delle Poste, e di cui non è possibile dare una valutazione commerciale in quanto non presenta le caratteristiche minime di agibilità per una qualsivoglia destinazione d'uso.

Andiamo quindi ad analizzare:

Stima Analitica: la stima si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura, scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo può determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in questione il canone di un immobile del genere può considerarsi intorno agli € 350 mensili ed il conseguente reddito annuo lordo risulta essere di € 4.200.

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR ecc.) in genere si aggirano tra il 20% ed il 30% del reddito lordo. Il reddito annuo netto da prendere a base della capitalizzazione, ammonta pertanto a € 3.360,00 (si è considerato il limite del 20%)

Il metodo di definizione del saggio di capitalizzazione è il seguente: partendo da un saggio medio del 4% è possibile analizzare una serie di aggiunte e detrazioni sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche positive e negative della specifica

unità immobiliare che agiscono, ciascuna con segno negativo o positivo su tale saggio medio. Le caratteristiche che più sensibilmente intervengono sulla definizione del saggio sono quelle riferite alla localizzazione urbana, del tipo posizionale, del tipo tecnologiche e produttive.

Relativamente all'immobile in esame il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'abitazione, della zona, dell'età di realizzazione, si può assumere pari al **3,5%**, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$V_m = B_f / r$, dove:

V_m = il più probabile valore di mercato,

B_f = beneficio fondiario medio annuo capitalizzabile = **€ 3.360,00**

r = saggio di capitalizzazione = **0,035**

da cui **$3.360,00 / 0,035 = \underline{96.000.000 \text{ Euro}}$**

Quindi abbiamo ricavato un valore di mercato per alloggio tipo di € 96.000,00

(si intende alloggio ad un piano intermedio)

I restanti appartamenti, e cioè quelli al piano terra e all'ultimo piano, si valuteranno applicando un coefficiente moltiplicatore, desunto dal listino immobiliare di Napoli e Provincia, pari al **- 10%** per il piano terra e del **+ 20%** per l'ultimo piano (nel nostro caso essendo secondo ed ultimo, e dato il non eccessivo pregio della zona lo valutiamo in un **+ 10%**). Di conseguenza avremo:

ALLOGGI AL PIANO TERRA **€ 86.400,00** cadauno (sono n° 4)

ALLOGGI AL PRIMO PIANO **€ 96.000,00** cadauno (sono n° 4)

ALLOGGI AL SECONDO PIANO **€ 105.600,00** cadauno (sono n° 4)

Riassumendo i **12 alloggi** possono essere venduti sia singolarmente (come sopra), sia **accorpati per singola palazzina**, ad un costo così calcolato:

n° 2 ALLOGGI PT x € 86.400,00 = € 172.800,00

n° 2 ALLOGGI 1°P x € 96.000,00 = € 192.000,00

n° 2 ALLOGGI 2°P x € 105.600,00 = € 211.200,00

per un totale di **€ 576.000,00** (VALORE DI CIASCUNA PALAZZINA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si può inoltre prevedere la vendita dell'intera proprietà e cioè dei due immobili comprensivi di 12 alloggi per un valore così calcolato:

n° 2 PALAZZINE x € 576.000,00 =

€ 1.152.000,00 (VALORE DELL'INTERO COMPLESSO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti posti dal Sig. G.E. si può riferire che il più probabile valore di mercato degli immobili in questione, complesso residenziale composto di due palazzine simmetriche di tre piani con corte e due corpi ad un piano, confinante con la Via Licola Mare, con Traversa Tagliafuoco, con arenile demaniale e con ex stabilimento balneare, siti in Giugliano in Campania (Napoli), località Licola, via Licola Mare, identificati catastalmente al foglio 83, particella 63, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, è pari a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Euro 1.152.000,00 (diconsi euro unmilione centocinquantaduemila)



Nel rassegnare la presente relazione, la sottoscritta rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse risultare utile.



Napoli, 11.01.2010

Con osservanza

Il C.T.U.

(Arch. Antonella De Stefano)



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di accesso
2. Schede fotografiche
3. Mappa censuaria
4. Visure catastali
5. Pianta stato dei luoghi, rilievo degli immobili
6. Stralcio di PRG
7. Atti notarili
8. Documentazione relativa alla concessione edilizia e abitabilità
9. Richiesta liquidazione compensi