

Tribunale di Napoli - 5<sup>a</sup> Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 1114/95,

Rinnovo della Consulenza tecnica d'ufficio, affidata dal Giudice Esecutore D.ssa Maria Di Lorenzo; incarico conferito con Giuramento di rito nell'udienza del giorno 20 marzo 2012, al sottoscritto Mario Abbisogno, con attività professionale in Napoli, via Raffaele Morghen n° 141, architetto, iscritto all'Ordine della Provincia di Napoli con n° 4337 e C.T.U. presso i Tribunali di Napoli col n° 6735.

**Lo svolgimento della Consulenza**

Con raccomandata Ar. n° 13759827270-9 del 19 aprile 2012, destinatari i debitori (omissis) veniva notificato l'inizio delle operazioni di accesso presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, per il giorno 3 maggio 2012 h. 10,30. Nel giorno fissato, raggiunti i luoghi, fui ricevuto da (omissis)

La Sig.ra abita la casa dall'anno 2006, oggi senza un regolare contratto. La conduttrice concesse che si avviassero le operazioni di sopralluogo con gli accertamenti tecnici, i rilievi grafici, metrici e fotografici. Successivamente la raccomandata indirizzata ai debitori ritornò al mittente, perché trasferita ad altro domicilio (omissis)

Il giorno 5 giugno 2012 furono compiuti gli accertamenti catastali, con l'acquisizione delle visure per immobile, delle planimetrie e del foglio di mappa. Il giorno 8 giugno fu inoltrata la richiesta on line del Certificato di Destinazione Urbanistica al servizio SIT del Comune di Giugliano col n. 344.

### **Relazione sui beni immobili**

#### **Identificazione del bene immobile**

L'immobile sottoposto alla procedura esecutiva è una casa a blocco isolata (con area libera all'intorno) sita nel Comune di Giugliano in Campania, in via Santa Maria a Cubito n° 34.

#### **Confini e dati catastali**

L'unità ha confini: Nord-Ovest con la strada d'accesso che si diparte dalla via Santa Maria a Cubito; a Nord-Est con p.lla 362 del Catasto Terreni, di proprietà aliena; a Sud-Est con terreno p.lle 309 e 310 del Catasto Terreni, di proprietà aliena; a Sud-Ovest con terreno p.lla 213 del Catasto Terreni, di proprietà aliena.

Conformemente ai dati indicati nell'atto di pignoramento, l'unità immobiliare è stata denunciata nel Nuovo Catasto Urbano del Comune di Giugliano, s. f. n. 13, p.lla 170, sub 2, al p.t., sub. 3 lastrico solare, sub. 4 p. S-1 (interrato), oltre il sub. 1 corte pertinenziale (bene comune non censibile). Essa insiste su porzione di terreno riconosciuta nel Catasto Terreni del Comune di

Giugliano al n. 214. Degli immobili censiti si depositano:

- le visure aggiornate di tutti i subalterni censibili;
- Le planimetrie dei sub 2, al p.t., e del sub. 4 p. S-I (interrato). Non risulta nell'archivio informatico del Catasto la planimetria del sub. 3, astrico solare.
- lo stralcio del foglio di Mappa n. 13 del Catasto Terreni del Comune di Giugliano, in cui p.lla 214 corrisponde alla p.lla n. 170 del Catasto Urbano. Corrispondenza osservabile dal raffronto del foglio 214, conservato nella banca dati elettronica dell'Agenzia del Territorio (oggi Entrate), con il vecchio foglio cartaceo del Catasto Urbano. Nella rappresentazione grafica dell'immobile che si allega, il foglio n. 13 del Catasto Urbano è comparato con lo stralcio aerofotogrammetrico del Sistema Informatico Territoriale.

#### **Descrizione dei beni immobili**

L'immobile sottoposto alla procedura di espropriazione è una casa a blocco isolata (con area libera all'intorno) sita nel Comune di Giugliano in Campania, in via Santa Maria e Cubito n° 34, località C'nestrelli, prossima al mercato ortofrutticolo. L'intera consistenza è composta da: un lotto regolare, le cui misure, in cifra tonda sono di m. 30,00x30,00, entro cui è edificata la casa con un

piano fuori terra, un volume interrato ed il lastrico solare. Nell'area retrostante del lotto insistono alcuni comodi ed una rimessa per veicoli ed attrezzature. Il lotto ha area pari a mq. 900,00; la consistenza della casa ha superficie utile di mq. 94,37; la superficie omnicomprensiva (proiezione totale comprensiva di ogni sporto) del lastrico è pari a mq. 157,75; la superficie commerciale è stata calcolata in mq. 234,17.

#### **Stato di possesso**

Il bene è pervenuto (omissis) con atto di compravendita autenticato da Notaio Alfonso Monda del 5 ottobre 1993 e 12 ottobre 1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2° il 21 ottobre 1993, al nn. 32322/24875, col quale il debitore acquistava l'immobile da (omissis).

L'immobile è abitato dalla Sig.ra (omissis) abita la casa dall'anno 2006, con la propria famiglia, oggi senza un regolare contratto.

**Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico**

Non vi sono vincoli gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, né vincoli di natura

condominiale, o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico. Vi sono oneri di natura concessoria gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente e derivanti dalla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, al momento non quantizzabili, perché la procedura dall'anno 2004, non è stata ancora trattata.

**Formalità oneri e vincoli anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

1) Iscrizione del 26 novembre 1987 n.ri 30281/5003 di ipoteca volontaria per lire 100.000.000 (omissis) in virtù di atto del 24 novembre 1987 per Notaio Nicola Salomone di Ciugliano in Campania gravante sui subalterni da 1 a 4 della p.lla 170, oggetto del pignoramento.

2) Iscrizione del 2 marzo 1991 n.ri 9964/972 di ipoteca volontaria per lire 96.930.000 (omissis) nascente da atto per Notaio Francesco Maddalena dell'1 marzo 1991, gravante oltre che sul fabbricato anche sul terreno circostante di mq. 950 il tutto in catasto urbano p.lla 170 sub 2, e terreno p.lle 211, 214, 220 e 170.

3) Iscrizione del 2 febbraio 1995 n.ri 3222/416 di ipoteca giudiziale per lire 70.000.000 (omissis) accesa a

garanzia del pagamento di lire 12.740.464 oltre accessori e spese, gravante sui subb. 2, 3 e 4 della p.lla 170.

4) Iscrizione del 2 giugno 1995 n.ri 15156/2196 di ipoteca giudiziale per lire 27.000.000 (omissis) accesa a garanzia del pagamento di lire 16.057.4, oltre accessori e spese, gravante sempre sui subb. 2, 3 e 4.

5) Trascrizione del 6 luglio 1995 n.ri 19308/13972 di pignoramento

6) Trascrizione del 13 maggio 1997 n.ri 15597/12349 di pignoramento

**Regolarità e conformità edilizia ed urbanistica; abusi edilizi e loro condonabilità; opere per il ripristino dei luoghi e stima dei costi.**

La costruzione fu edificata senza alcuna concessione edilizia, prassi ampiamente utilizzata in zona. L'accertamento avvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano, ha permesso di individuare la domanda di sanatoria per le opere abusive prot. n° 42035 del 29 novembre 1986, con cui (omissis) chiedeva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i., il condono dell'intera consistenza ed il rilascio della Concessione in sanatoria per una superficie complessiva di mq. 137,38, di cui mq. 93,16 utile abitabile e mq. 73,20 di superficie non residenziale (60% sulla superficie effettiva) per servizi ed accessori. Furono calcolate le

oblazioni per l'importo di f. 3.882.105. Nella pratica vi è riscontro di n° 6 bollettini di cc. postale, il cui ammontare complessivo è pari a f. 4.522.755. L'anno di ultimazione fu indicato nel 1983. Con istanza dell'1 agosto 2012 fu chiesto di effettuare un accertamento sull'istanza di sanatoria degli abusi. Gli accertamenti operati dall'Ufficio hanno accertato che la pratica non è stata ancora trattata, risultando nello stesso stato accertato nell'anno 2004. Le superfici assentite: superficie utile abitabile mq. 93,16 e superficie non residenziale mq. 73,20, corrispondono rispettivamente: alla casa in tutta la superficie, (la superficie calcolata in sede di accesso misura mq. 94,37; la differenza di mq.  $94,37 - 93,16 =$  mq. 1,21 deriva dalla diversa pratica nel calcolo della superficie utile abitabile in uso per il condono, che esclude i vani luce delle porte e quella del rilievo edilizio che li include); alle superfici non residenziali (mq. 73,20) di cui, la loggia d'ingresso e la balconata laterale; la loggia postica; le scale di accesso al lastrico solare; il lastrico solare; le scale di accesso al seminterrato; il seminterrato. Non sono comprese nella superficie della casa la loggia retrostante, che solo successivamente viene trasformata in volume chiuso annesso alla casa; così come non sono comprese le superfici dei ricoveri per attrezzature e veicoli che sono nella parte postica del:

lotto. Tutti questi volumi richiamati, devono intendersi sprovvisti del titolo abilitativo alla costruzione.

Il costo di demolizione della veranda e dei comodi, sprovvisti di titolo abilitativo, compreso il ripristino dei luoghi, è stato calcolato attraverso computo metrico e stima, sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania 2010, approvato con Deliberazione n. 1914 del 29 dicembre 2009. Il Quadro Tecnico Economico che si accompagna, riporta il costo complessivo dei lavori calcolato in € 6.000,00, ripartiti in € 3.831,61 per lavori a misura ed € 2.168,39 per somme a disposizione della stazione appaltante per gli oneri di competenza (spese tecniche, oneri di discarica, I.V.A., ecc.).

Le opere realizzate in assenza di titoli abilitativi ordinari, possono essere sanate col ricorso a procedure straordinarie, in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 4/, in quanto le ragioni del credito per cui s'interviene o procede (6 luglio 1995 e 13 maggio 1997) sono di data anteriore al termine ultimo per la sanabilità delle opere abusive art. 28 L. 24 novembre 2003, n. 326.

Al fini della conformità della costruzione agli strumenti urbanistici, si è accertato che l'intero territorio comunale è soggetto a Piano Regolatore Generale approvato in fase esecutiva il 18 XI 1985 ai sensi del Decreto del



Presidente della Regione Campania n° 15415 del 27 x  
1985; il fondo di cui ci occupiamo, è iscritto in un'area  
ricadente all'interno della zona "Agricola". L'immobile è  
inserito in uno più ampio aggregato di case ed immobili  
ad uso commerciale. E' del caso il ricorso da parte  
dell'Amministrazione Comunale al capo terzo della Legge  
47/1985 in materia di recupero urbanistico di  
insediamenti abusivi, ai sensi dell'art. 29 - varianti  
agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle  
regioni. Si deposita il Certificato di Destinazione  
Urbanistica rilasciato dal Settore Assetto del Territorio  
del Comune di Giugliano in data 4 settembre 2012,  
richiesto con procedura informatica al Servizio SIT col  
n. 344 dell'8 giugno 2012.

**Determinazione del valore di stima ed incidenza degli  
oneri sanzionatori ed oblativi sul valore di stima**

La stima è preceduta dalla descrizione e dalla  
valutazione dei parametri di abitabilità urbani ed  
edilizi, senza dei quali il bene case non si collega al  
relativo valore monetario.

**Descrizione del contesto urbano e dell'unità immobiliare  
ai fini della valutazione**

- Condizioni estrinseche, caratteri del contesto urbano -

La via Santa Maria a Cubito è una antica strada di  
origine intercomunale, che avendo inizio nel Comune di  
Napoli, nell'attuale Municipalità di Piscinola, Chiaiano,

Scarpia. La strada, proseguendo verso Nord, raggiunge i Comuni di Mugnano, Marano di Napoli, Qualiano, ed in direzione Nord, parallela alla linea di costa, a distanza media di Km. 12,00, si inoltra nel territorio comunale di Giugliano, sino alla Provincia di Caserta. Oggi la strada dopo aver superato la città di Qualiano, interseca la Circonvallazione Esterna ed averdola superata, si allarga, con l'impianto di una piattaforma a quattro corsie, sino al mercato ortofrutticolo. Giunti nei pressi di questo, un cavalcavia sovrappassa l'ingresso al mercato, rendendo scorrevole il transito alle auto dirette verso Nord, altrimenti ostacolato dall'enorme quantità di autocarri in manovra presso il mercato durante le ore di esercizio. Superato il cavalcavia, la strada ritorna nella sua sede di arteria intercomunale e dopo alcuni Km giunge ad un nucleo edificato, costituito da edifici commerciali ubicati lungo la strada, misto a residenze, che si estendono nella profondità dei terreni agricoli. Siamo già in prossimità di Terra di Lavoro, e pochi chilometri, il bivio per Parete segna uno dei confini con la Provincia di Caserta. La vocazione del territorio ed il suo uso è ancora prevalentemente agricolo, eccezion fatta per alcuni di questi nuclei edificati più o meno recentemente, in vicinanza di elementi territoriali significativi, come il caso del mercato ortofrutticolo. La casa è sita sul finire di una

strada di aduazione, che si diparte verso Nord-Est, sulla carreggiata Nord della via Santa Maria a Cubito, strada di antica formazione e di recente trasformazione, da considerare un segno forte sul territorio. I luoghi non hanno servizi primari nelle adiacenze, né vi sono attrezzature. Le attività non agricole che si svolgono sono strettamente connesse con il mercato. Ogni funzione pubblica e/o sociale è nelle vicine città di Qualiano, Giugliano, Parete. Sufficienti sono i collegamenti viari col territorio limitrofo, sia in direzione di Napoli attraverso la tangenziale, sia in direzione dei Comuni a Nord ed Est del Capoluogo, attraverso la Donatiana e la S.S. variante 7 bis; sia con Caserta attraverso la Circonvallazione esterna (strada statale della Valle Caudina) e l'asse mediano. I luoghi sono appetibili da coloro che hanno interessi nel mercato ortofrutticolo, e che rinunciando alle comodità sotto casa, trovano nell'immediata relazione con l'attrezzatura agro-commerciale, soddisfacimento alle proprie ed immediate esigenze.

- Condizioni intrinseche, caratteri propri dell'unità immobiliare -

All'interno del lotto quadrato, la casa è disposta, su di un stilobate di altezza pari a m. 0,75, nel primo quadrante di sinistra, mentre gli altri tre si dispongono in adiacenza. La casa si compone di tre camere, cucina ed

accessori. Dal piano di campagna equivalente a quello stradale, superato il cancello d'ingresso, sormontati quattro scalini, si accede al piano d'ingresso. Esso è formato un'ampia loggia, su cui aprono tre ingressi alla casa: due danno accesso diretto alle due camere più grandi ed importanti della casa; il terzo dà accesso al vestibolo d'ingresso, che seguito dal corridoio, consente l'accesso interno alle prime due camere sopra menzionate, alla cucina, al bagno ed ad una terza camera. Quest'ultima, come la cucina, ha affaccio ed uscita sulla loggia con portico, che si trova sul retro della casa e che è stata successivamente trasformata in volume chiuso annesso alla casa, attraverso la realizzazione di un muro a cassa vuota tra il pilastro d'angolo della loggia e il muro perimetrale della casa. Dalla loggia, una prima scala sulla destra, consente l'accesso al piano seminterrato: un unico ambiente di mq. 28,00. Dalla loggia, superato l'ingresso, una seconda scala consente la discesa al piano di campagna e in direzione opposta, l'accesso al lastrico solare. Di fronte alla loggia sono i comodi e la rimessa dei veicoli e delle attrezzature. All'esterno un muro basso divide in due parti l'area: la prima rigira intorno alla casa, utile per la mobilità delle persone e delle cose; l'altra, oltre il muro, è destinata a giardino ed orto. La fabbrica è di sufficiente fattura, dal punto di vista della tecnica

costruttiva. In struttura mista, con muri esterni di spessore medio pari a m. 0,35, sufficiente all'isolamento acustico. Insieme sufficientemente mantenuto, ha pavimenti in materiale ceramico monocottura a colore corrente chiaro, così come in ceramica sono i rivestimenti dei servizi, sufficientemente conservati e senza danneggiamenti; l'intonaco civile liscio alle pareti interne ed esterne della casa, è in buono stato di conservazione, esente da distacchi, rigonfiamenti, cavillature, fessurazioni; tracce di umidità sono sempre presenti tra le pareti perimetrali e il solaio del lastrico, prodotte dai ponti termici, in prossimità dalle travi di bordo; le pitture, sono esenti da macchie, efflorescenze, scostamenti, a meno di quelle parti ove gli intonaci hanno subito l'attacco dell'umidità; gli infissi interni, di produzione industriale, sono in legno compensato a struttura cellulare, completi di mostre, coprifili e serramenti; quelli esterni sono in alluminio verniciato, corredate di persiane alla napoletana dello stesso materiale, in buono stato di conservazione; in uso e in sufficiente stato di manutenzione gli impianti interni: idrico-sanitari ed elettrico, non adeguati alle norme; quelli esterni: gronde, pluviali e pendenze dei piani di versamento, non presentano rotture, vizi o difetti che ne pregiudicano il funzionamento.

Ai fini della determinazione della classificazione energetica, gli involucri murari che hanno le caratteristiche descritte non hanno buone prestazioni, collocandosi nella più svantaggiata Classe "G".

#### **Stima dell'unità immobiliare.**

Promessa. Nel territorio di Giugliano, come in quello della vicino Qualiano, l'offerta di casa è ampia ed eterogenea, nell'ambito delle case a blocco unifamiliari; l'offerta è caratterizzata sia da case isolate e costruite su lotti con fronte su strada, ovvero su lotti interni agli ampi appezzamenti di terreno; sia da case riunite in insediamenti chiusi, spesso dotati di guardiana; queste ultime hanno un più alto valore. Rispetto ai siti poi, migliori sono le condizioni sulla fascia costiera, in vicinanza di centri abitati, segnatamente in presenza d'istoricizzazione dell'edificato, in secondo luogo sono i siti interni; altro fattore che determina il valore è, in assenza di caratteri urbani, la vicinanza ai trasporti ed alle strade di grande comunicazione, onde favorire il rapporto diretto con la grande città, per le necessità legate al lavoro, al tempo libero e alle relazioni pubbliche. I prezzi delle case che sono nelle condizioni meno favorevoli, non superano i € 150.000,00, anche in presenza di dimensioni dell'immobile superiori

all'ordinario, di terreno libero o di comodi pertinenziali. Per gli immobili che godono delle condizioni più favorevoli, i valori salgono, per attestarsi tra € 1/5.000,00 e € 250.000,00 ed oltre.

#### Trattazione

Per redigere la seguente stima sono stati rilevati i prezzi del mercato immobiliare, presso la stampa di settore o/o dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, relativi al Comune di Giugliano, fascia periferica, zona rurale Nord a confine con la Provincia di Caserta, riferiti al 2° semestre 2011, ultimo rilevamento disponibile. Le stime che seguono sono redatte secondo il criterio del "valore di mercato". Sono utilizzati nel calcolo il procedimento diretto sintetico e il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi. Quest'ultimo è essenzialmente una verifica per valutare la congruenza tra il valore immobiliare, il beneficio fondiario ricavabile, il saggio di capitalizzazione.

#### Trattazione

Si calcola la stima condotta attraverso il procedimento sintetico: il coefficiente di adeguamento, correlato alle caratteristiche dell'immobile è di 0,880 (calcolo disponibile su foglio elettronico allegato alla relazione). Si conviene fissare il costo base a mq. in € 730,00, valore inferiore nella scala offerta dalla Banca

dati dell'Agenzia del Territorio; si calcola il costo base corretto, dato dal prodotto: € 730,00 x 0,880 = € 642,57. Il valore di mercato per l'alloggio trattato, la cui superficie commerciale si fissa in mq. 234,17 è di: € 642,57 x mq. 234,17 = € 150.470,72.

La stima eseguita mediante il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi può così essere desunta: assumiamo che le spese annue sono da conglobarsi in percentuale del 35%, che la formula per riportare a fine anno il canone corrisposto in mensilità anticipate, tenendo conto dell'interesse al saggio del 5%, è dato da: rata mensile x (12 + 6,5 x 5% = 12,325); che il fitto congruo e pagato per l'unità è di € 763,88, desunto dal valore dei fitti per unità di superficie, rilevato dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio e compresi nell'intervallo di €/mq 1,80-2,80, per la superficie abitabile dell'appartamento pari a mq. 424,38; il beneficio fondiario è di: € 763,88 x 12,325 x 0,65 = € 6.119,67; calcolato nel foglio elettronico dei parametri analitici il tasso di capitalizzazione (calcolo operativo disponibile su foglio elettronico allegato), pari a 4,10%, il valore dell'immobile è di € 6.119,67/0,0410 = € 149.260,19. Ottenuti i due valori pressoché omogenei, con i procedimenti adottati, si opera la media e si ottiene (€ 150.470,72 + € 149.260,19)/2 = € 149.865,45. Il valore



calcolato può considerarsi congruo, è quindi arrotondato e fissato in € 150.000,00 in c.t.

**Incidenza degli oneri sanzionatori ed oblativi e di demolizione delle opere abusive col ripristino dei luoghi sul valore di stima.**

A causa del mancato avanzamento della pratica di sanatoria non è agevole valutare se vi siano ulteriori oneri sanzionatori ed oblativi ricadenti sull'immobile e che incidono sul valore di stima, oltre quelli già calcolati in sede di istanza di sanatoria e già coperti dai versamenti effettuati. In linea di principio, sentiti anche i tecnici comunali, eventuali somme residue sono da ritenersi non particolarmente gravose.

Sono invece sottratti al valore di stima dell'immobile il costo dei lavori di demolizione delle opere abusive non contenute nella domanda di condono edilizio, sebbene ancora condonabili (chiusura della loggia postica ed annessione al volume della casa e comodi di sgombramento retrostanti il lotto). Il costo delle opere è stato calcolato in € 6.000,000. Il valore dell'immobile risulta dato dal valore d' stima ridotto del costo di demolizione delle opere abusive: € 150.000,00 - € 6.000,00 = € 144.000,00. Non ci sono ulteriori riduzioni il valore di vendita è fissato € 144.000,00.

#### **Conclusioni**

L'Unità Immobiliare Urbana è sita nel Comune di Giugliano (Na), in via Santa Maria a Cubito n° 34. È composta da: un lotto regolare, le cui misure sono di m. 30,50x29,65, entro cui è edificata la casa con un piano fuori terra, un interrato di mq. 28, ed il lastrico solare. Nell'area retrostante del lotto insistono alcuni comodi ed una rimessa per veicoli ed attrezzature. Il lotto ha area pari a mq. 900,00; la consistenza della casa ha superficie utile di mq. 94,37; la superficie omnicomprensiva (proiezione totale comprensiva di ogni sporto) del lastrico è pari a mq. 157,75; la superficie commerciale è stata calcolata in mq. 234,17. L'unità immobiliare è stata denunciata nel Nuovo Catasto Urbano del Comune di Giugliano, al fl. n. 13, part.lla 170, sub 2, al p.t., sub. 3 lastrico solare, sub. 4 p. S-1 (interrato), oltre il sub. 1 corteo pertinenziale (bene comune non censibile). Il bene è pervenuto (omissis) con atto di compravendita autenticato da Notaio Alfonso Monca del 5 ottobre 1993 e 12 ottobre 1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2° il 21 ottobre 1993, ai nn. 32322/24875, col quale il debitore acquistava l'immobile.

L'unità ha confini: Nord-Ovest con la strada d'acceso che si diparte dalla via Santa Maria a Cubito; a Nord-Est con p.lla 362 del Catasto Terreni, di proprietà aliena; a Sud-Est con le zone p.lle 309 e 310 del Catasto Terreni,

di proprietà aliena; a Sud-Ovest con terreno p.lla 213 del Catasto Terreni, di proprietà aliena. Il valore di stima dell'unità immobiliare è fissato in € 150.000,00. Deducendo i costi per il ripristino dei luoghi a seguito di demolizione delle opere abusive e ripristino dell'abitabilità, calcolato in € 6.000,00, il valore di stima risulta di **€ 144.000,00**

Ill.mo Sig. Giudice, rassegno il mandato e rimango a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento e La ringrazio per la fiducia accordata. Queste sono le risultanze del lavoro svolto, che alla presente relazione di stima, si fa seguire dagli allegati; essa si compone di n° 8 fogli sciolti, scritti personalmente con sistema elettronico in recto e verso, rilegati e numerati da 1 a 23, per n° 22 pagine e righe 13 sino a questo punto, a cui si fanno seguire gli allegati.

Napoli li, 13 settembre 2012.

Arch. Mario Abbisegno