

# Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDURA N. 102/2023 R.G.E.

Promossa da: ANGERA SECURITISATION S.R.L.

Contro: SIG.RA OMISSIS

## PERIZIA di STIMA

[LOTTO 3]

### NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS del seguente cespite, catastalmente identificato al:

✓ NCEU - Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 12,5 vani

Il LOTTO 3 è costituito da unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata a Curti, al piano primo di un fabbricato a corte prospiciente Via Biagio Rosato. L'appartamento ha una forma rettangolare e sul lato lungo, si apre un ampio terrazzo che affaccia sul cortile interno. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a **mq 373**.

Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Il fabbricato a cui afferisce il cespite in oggetto è stato probabilmente costruito in data antecedente al 1° settembre 1967; non vi sono atti urbanistici che provano la conformità urbanistica. L'appartamento versa in uno stato di abbandono e lo stato di manutenzione e conservazione generale è alquanto trascurato.

### PREZZO BASE

**€ 77.000,00 (EURO Settantasettemila/00)**

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Prossima Udienza: 18/01/2024

Data Elaborato: 18/12/2023

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS



### **Premessa**

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.102/23, promossa da ANGERA SECURITISATION S.r.l rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca Strazzerà (c.f. STRFNC67P66L331D) con studio in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 6, pec: francescastrazzerà@avvocatinapoli.legalmail contro la sig.ra OMISSIS, tramite PEC in data 12/07/2023 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Emiliano Vassallo, con provvedimento del 11/07/2023, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 13/07/2023. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'avv. FERDINANDO MANCINI, con il quale ho effettuato **due** accessi.

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da unità immobiliari adibite a diverse destinazioni d'uso: abitazioni e locale commerciale; due di essi sono ubicati nel comune di Caserta ed un'altra nel comune di Curti, entrambi in provincia di Caserta.

Si è ritenuto opportuno redigere singole relazioni di stima distinguendole per i diversi lotti e la presente premessa costituisce introduzione comune ad ogni relazione di stima; mentre l'elenco degli allegati è suddiviso in uno generale, comune a tutto il compendio immobiliare, che racchiude le informazioni per tutte le unità immobiliari costituenti i vari lotti, ed uno particolare relativo ai singoli lotti.

### **Svolgimento delle operazioni relative all'incarico**

Preliminarmente, sia dall'esame della certificazione notarile, prodotta dal creditore procedente, che durante le verifiche condotte presso gli uffici preposti con riguardo ai beni oggetto di pignoramento, emerge che i beni sono di proprietà dell'esecutata per la quota di ½, per i beni in Caserta alla Piazza Aldo Moro n. 17, e in esclusiva proprietà, per i beni in Curti in via Biagio Rosato n.86 e in Caserta in via Roma n.49.

Il creditore procedente provvedeva in data 09.05.23 al deposito della certificazione notarile per Notaio Giulia Barbagallo di Palermo ex art. 567, II comma, c.p.c.. nella

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



quale non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità per l'immobile sito a Curti (CE), il quale perveniva all'esecutata per successione di morte di OMISSIS, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], registrata in data 27.10.1989 n. rep. 91/508 e trascritta in data 09.09.1991 ai nn. 21794/18870.

Inoltre, nel fascicolo non emerge la notifica dell'atto di pignoramento agli altri comproprietari del cespite di Caserta in Piazza Aldo Moro n. 17.

Successivamente al provvedimento del G.E. alla richiesta d'integrazione della documentazione ipocatastale per colmare la lacuna evidenziata dal custode giudiziario in ordine alla accettazione dell'eredità di OMISSIS per l'immobile in Curti, il creditore procedente ha integrato la certificazione notarile e l'ha depositata il 06/11/2023.

La certificazione inoltre, in riferimento alle trascrizioni degli altri cespiti, risale agli ultimi atti traslativi a titolo derivativo precedenti il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/04/2023, pertanto c'è continuità nelle trascrizioni.

Successivamente, in accordo con il custode avv. Ferdinando Mancini, si è stabilito un primo accesso in data **26/07/2023 alle ore 10.00**, in occasione del quale la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo sui due cespiti ubicati a Caserta (CE), e precisamente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ad uso abitativo e delle pertinenze ubicate in Piazza Aldo Moro n. 17 "Parco del Corso" e dell'unità immobiliare ad uso commerciale sito in Via Roma n.49.

Successivamente, sempre unitamente al custode giudiziario, si è stabilito un secondo accesso per il giorno **12/09/2023 alle ore 9.30** per poter procedere al rilievo metrico e fotografico del restante cespite ubicato a Curti (CE) facente parte del compendio immobiliare soggetto a pignoramento (vedi Allegato 1a – Verbali delle operazioni peritali).

Infine, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Si premette che data la tipologia e la consistenza degli immobili sottoposti a pignoramento si è provveduto alla formazione di più LOTTI per la vendita e riporta qui di seguito l'elenco completo delle Relazioni di Stima redatte per ogni Lotto e gli elenchi degli Allegati:

Relazioni di Stima

- ✓ Lotto 1 - Appartamento e pertinenze siti in Caserta (CE);
- ✓ Lotto 2 - Locale Commerciale sito in Caserta (CE);
- ✓ Lotto 3 – Appartamento sito in Curti (CE)

Allegati Generali

- ✓ Allegato 1a – Verbali delle operazioni peritali
- ✓ Allegato 2a – Certificati Vari
- ✓ Allegato 3a – Ispezioni e Titoli
- ✓ Allegato 4a – Istanza di liquidazione e Notula delle spese
- ✓ Allegato 5a - Attestazione di invio Relazione alle parti

Allegati Particolari

- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto x
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto x
- ✓ Allegato 3b – Documentazione Catastale Lotto x
- ✓ Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto x

**QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Piena proprietà in capo alla sig.ra **OMISSIS** del seguente cespite, catastalmente identificato al:

- ✓ NCEU - Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 12,5 vani

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale; infatti, gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



di trascrizione; sono state invece riscontrate delle difformità nei confronti della condizione catastale. Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Per concludere, ai fini della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata una individuazione del fabbricato su uno stralcio di Google Maps.

LOTTO 3 – Curti (CE)- Via Biagio Rosato,86 P.T. Fg. 3 part. 76 sub 17

Stralcio da Google Maps



**QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Avendo stabilito, al punto precedente, che gli immobili pignorati costituiscono diversi Lotti per la vendita, si prosegue alla dettagliata descrizione del LOTTO 3, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

- ***Ubicazione – Accessi - Tipologia***

Il cespite che appartiene al LOTTO 3 è un'abitazione ubicata al Piano Primo di un fabbricato a corte sito in Curti. L'accesso avviene da Via Biagio Rosato n.86 (Foto n. 1).



Foto 1

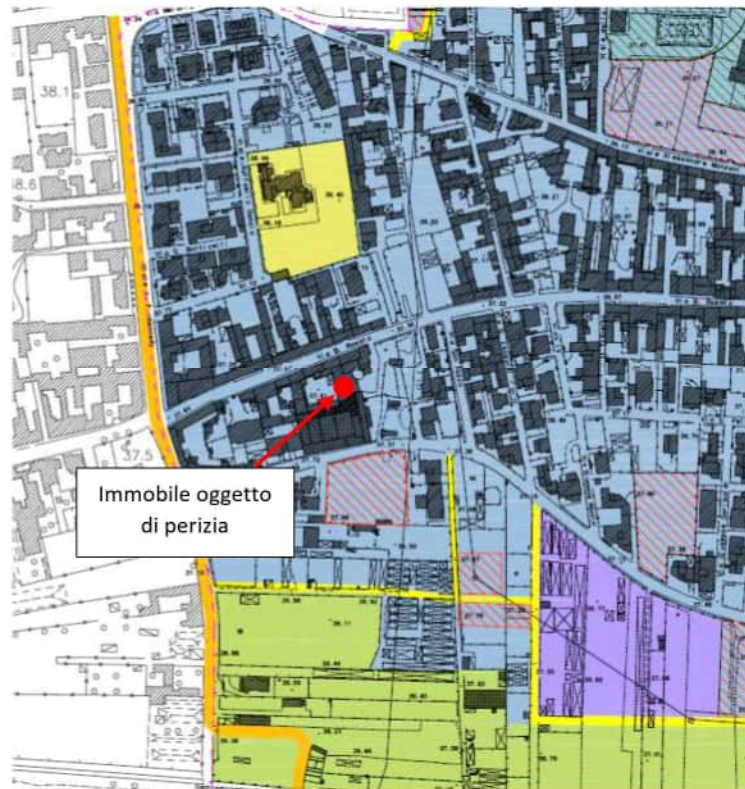
L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento è stato edificato in zona B2 – (zone omogenee urbane residenziali consolidate) come da Piano urbanistico comunale

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





(P.U.C.) approvato e pubblicato sul B.U.R.C. n. 81 del 16.08.2021; si evidenzia che l'area risulta interessata dalle seguenti prescrizioni:

- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF) 1,50 MC/MQ – (Residenziale)
- 0,35 MC/MQ – (Complementare)
- ALTEZZA MASSIMA (H) 13,50 MT
- NUMERO DEI PIANI (NP) PT+3+St
- SUPERFICIE MINIMA 300,00
- DISTANZA DAI CONFINI: (DC) Assoluta 5,00 M. D/H 0,50 M.
- DISTANZA DAGLI EDIFICI :(DE) Assoluta 10,00 M.

come riportato da CDU rilasciato dal U.T. del Comune di Curti ed allegato alla presente relazione (vedi Allegato 4b – Documentazione Urbanistica).

• ***Contesto - Caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti***

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Il contesto in cui è ubicato il fabbricato contenente il cespite pignorato, classificato urbanisticamente dal PUC, come detto precedentemente, ricade in zona “B2” – (zone omogenee urbane residenziali consolidate) e corrisponde ad un’area semiperiferica di Curti (CE). L’intera zona si presenta edificata, caratterizzata da insediamenti di tipo a corte e prevalentemente residenziali, ed è sufficientemente servita da attrezzature e servizi (poste, negozi, supermercati, ecc.).

La zona, sviluppantesi lungo le principali vie comunali, si presenta collegata con le altre diramazioni stradali locali e dista circa 1 km dalla via Nazionale Appia e circa 4 km dall’autostrada A1.

- ***Esposizione***

L’esposizione del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di perizia è nord-sud. L’appartamento ubicato al primo piano presenta un accesso dal cortile comune attraverso una scala in marmo con una balaustra in ferro battuto (Foto n. 2-3).



Foto 2



Foto 3

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

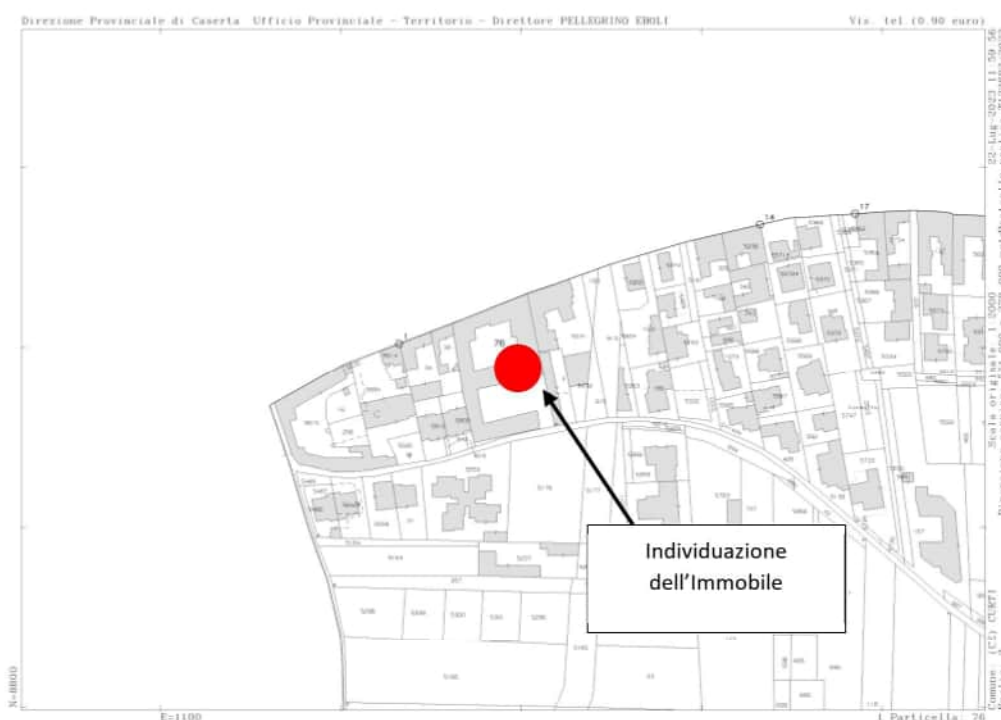
PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)





- **Confini**

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti il fabbricato e la relativa area a cui afferisce l'unità immobiliare, pertinente alla p.lla 76, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del Foglio di mappa n.3 del Comune di Curti (CE), nonché sui luoghi in sede di accesso, si precisa che la stessa risulta confinante a **sud** con cortile comune, a **nord** con via Biagio Rosato, ad **ovest** con cortile comune ad **est** con p.lla 5231. Il tutto salvo se altri.



- **Distribuzione funzionale - Altezza interna utile - Superficie netta**

Il LOTTO 3 corrisponde all'unità immobiliare identificata catastalmente al Fg.3 P.lla 76 sub 17 a destinazione residenziale.

Il fabbricato, in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, si sviluppa su 3 piani fuori terra, e presenta un portone d'ingresso, che attraverso un androne conduce ad un cortile comune.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è catastalmente costituita da 12 vani e mezzo, collegati tra di loro da un corridoio distributivo e da alcuni disimpegni; essa si

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



affaccia tramite un terrazzo sul cortile comune e attraverso un balcone su Via Biagio Rosato; all'interno dell'appartamento l'altezza interna utile non è uguale ovunque e risulta essere pari a 4 m nella zona a sud dell'appartamento (stanze 1-6) e 3.15 m nella zona a nord (stanze 7 - 8 e wc); il corridoio ha un'altezza interna di 3 m (Foto n.4-5).



Foto 4



Foto 5

L'unità immobiliare ha una *Superficie interna utile* pari a 306 mq.

### ***Calcolo Superfici Commerciali***

I dati metrici dell'immobile sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero 100%;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, corpi scala e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)



c) la superficie dei balconi, terrazze porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 25% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

e) la superficie dell'area scoperta o dei giardini di uso esclusivo dell'appartamento a questa assimilabile, è computata nella misura del 15%.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del Lotto 3 è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un valore finale pari a mq **373** così calcolato:

<b>Piano</b>	<b>Ambienti</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coeff. %</b>	<b>Sup.Comm. mq</b>
P. Primo	Appartamento	360	100	360
P. Primo	Terrazzo	69	25/10	10,65
P. Primo	Balcone	10	25	2,50
<b>Superficie Commerciale Complessiva</b>				<b>373,15 ~ 373</b>

- ***Condizioni di manutenzione - Tipologie di finitura esterne ed interne***

Esternamente la facciata del fabbricato si presenta intonacata e tinteggiata di colore ocra. Il balcone mostra ampie zone di distacchi di intonaco con ferri di armatura scoperti; la

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



facciata del cortile interno si presenta intonacata di colore chiaro. Le condizioni esterne dell'edificio sono alquanto trascurate.

All'interno l'unità immobiliare risulta essere disabitata e in uno stato di abbandono; non vi sono arredi ed è priva di impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, ecc.).

La pavimentazione interna è disomogenea e diversa per i vari ambienti; sono presenti piastrelle decorate in vario modo e colore. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e gli oscuranti sono del tipo a persiana napoletana.

In alcuni ambienti sono presenti delle lesioni murarie e disallineamenti del piano di calpestio. (Foto n. 6-7-8-9)



Foto 6



Foto 7

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)





Foto 8



Foto 9

- ***Caratteristiche strutturali***

La struttura del fabbricato, afferente all'unità immobiliare periziata, risulta essere una struttura mista realizzata in muratura portante con solai in travetti e pignatte. La copertura del tetto è a falda spiovente. (Foto n. 10-11)



Foto 10



Foto 11

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

L'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici a norma; nella fattispecie quelli esistenti sono obsoleti e inutilizzabili. Considerata la superficie dell'appartamento si può presumere un costo della realizzazione di nuovi impianti tecnologici di € **20.000,00**. Tale somma si dovrà detrarre dalla valutazione finale dell'immobile.

**QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS del seguente cespite, catastalmente identificato al:

- ✓ NCEU - Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 12,5 vani

- ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Per quanto riguarda il **terreno** sul quale si è andato ad edificare il fabbricato del quale fa parte il cespite oggetto della presente stima, le variazioni catastali significative sono le seguenti:

Dati di classamento

- Dall'impianto al 08/02/2018  
Immobile attuale Foglio3 particella 363 - Particella con qualità: Seminativo di classe 01 Superficie: 1115 mq Partita 461  
dal 08/02/2018 al 08/02/2018  
TIPO MAPPALE del 21/01/1979 pratica n. CE0018250 in atti dal 08/02/2018 (n.69088.1/1979) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 3 Particella 87 Particella 76 Particella 5524 Particella 458  
Annotazione di immobile: unita alla part.lla 76

Per quanto riguarda l'**unità immobiliare** oggetto della stima le variazioni catastali significative sono:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Dati di classamento

dal 08/01/1980 al 08/01/1980

Immobile predecessore Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 236 Categoria A/c), Consistenza 0,0 vani Partita: 1000032 COSTITUZIONE del 08/01/1980 in atti dal 30/06/1987

dal 08/01/1980 al 20/05/1999

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Partita: 1000032 SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/01/1980 in atti dal 28/11/1997 (n. 236.1/1980)

dal 20/05/1999 al 12/09/2000

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Rendita: Lire 1.176.000 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 12,0 vani Partita: 1000032 VARIAZIONE del 20/05/1999 in atti dal 20/05/1999 VARIAZIONE PER ATTRIBUZIONE RENDITA (n. Z01786.1/1999) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 12/09/2000 al 08/05/2018

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Rendita: € 607,35 Rendita: Lire 1.176.000 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 12,0 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2000 Pratica n. 154938 in atti dal 12/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4457.1/2000) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

dal 08/05/2018 al 08/05/2019

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Rendita: € 632,66 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 12,5 vani DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/05/2018 Pratica n. CE0057624 in atti dal

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



08/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11139.1/2018) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 08/05/2019

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Rendita: Euro 632,66 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 12,5 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2019 Pratica n. CE0058081 in atti dal 08/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14209.1/2019) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 26/01/2018 al 08/05/2018

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Totale: 431 m2

Totale escluse aree scoperte: 417 m2 VARIAZIONE del 08/01/1980 Pratica n. CE0011432 in atti dal 26/01/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 236.1/1980) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/01/1980, prot. n.000236

dal 08/05/2018

Immobile attuale Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Totale: 428 m2 Totale escluse aree scoperte: 415 m2 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/05/2018 Pratica n. CE0057624 in atti dal 08/05/2018 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11139.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/05/2018, prot. n.CE0057624 dal 09/11/2015

- ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

Lo stato dei luoghi NON risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite. La planimetria confrontata tra il catastale originario e lo stato dei luoghi ha rilevato delle difformità:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





- ✓ Alcuni varchi non corrispondono al catastale;
- ✓ La porta di un vano che corrisponde alla cucina è stata murata;
- ✓ La parte terminale del corridoio verso nord è stata murata.

All'esito della incongruenza accertata, ed evidenziata in rosso sulla planimetria catastale, è necessario eseguire delle istanze urbanistiche e catastali, procedendo con una CILA in sanatoria e un nuovo accastamento; per tali procedure si valuta un costo orientativo pari a € 3.000,00 (euro Tremila/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

Planimetria Catastale con difformità- LOTTO 3



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

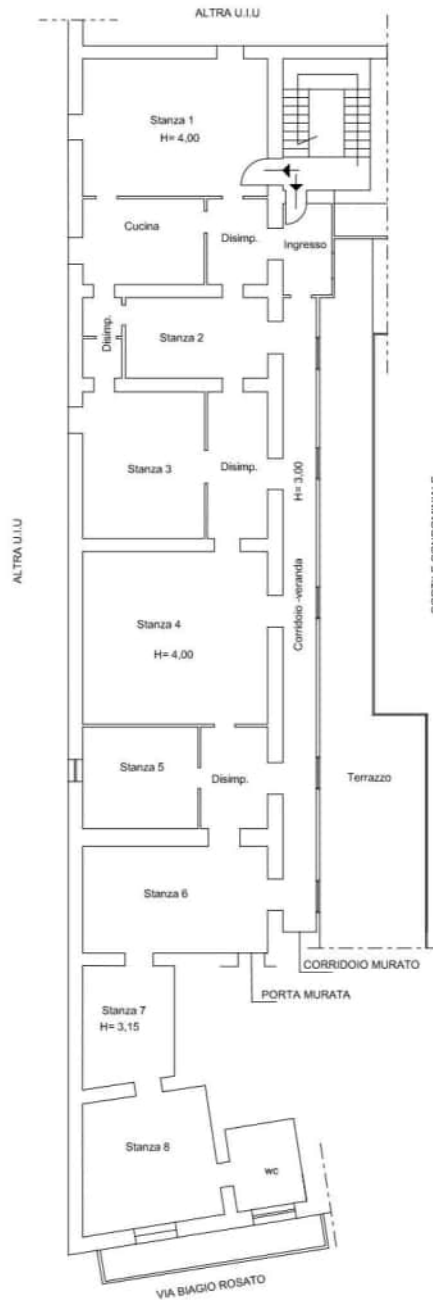
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Esecuzione Immobiliare RGE 102/2023

Rilievo dello Stato di Fatto - LOTTO 3



PIANTA STATO DI FATTO - RILIEVO  
PIANO PRIMO

0 1 2 3 4 5m



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



**QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

LOTTO 3 Piena proprietà, in capo alla sig.ra OMISSIS del seguente cespite, catastalmente identificato al:

- ✓ NCEU - Foglio 3 Particella 76 Subalterno 17 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 12,5 vani

Il LOTTO 3 è costituito da unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata a Curti, al piano primo di un fabbricato a corte prospiciente Via Biagio Rosato. L'appartamento ha una forma rettangolare e sul lato lungo, si apre un ampio terrazzo che affaccia sul cortile interno. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a **mq 373**.

Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Il fabbricato a cui afferisce il cespite in oggetto è stato probabilmente costruito in data antecedente al 1° settembre 1967; non vi sono atti urbanistici che provano la conformità urbanistica. Lo stato di manutenzione e conservazione generale è alquanto trascurato.

PREZZO BASE

**€ 77.000,00 (EURO Settantasettemila/00)**

**QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 24/04/2023 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L'esito delle quali è di seguito riportato (vedi Allegato 3a – Ispezioni e Titoli):

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



- ✓ SUCCESSIONE di morte di OMISSIS, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], registrata in data 27.10.1989 n. rep. 91/508 e trascritta in data 09.09.1991 ai nn. 21794/18870, l'immobile perveniva all'esecutata. In data 24/10/2023 ai nn 39744/31458 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sopracitato de cuius da parte degli eredi OMISSIS, OMISSIS [REDACTED] OMISSIS [REDACTED], OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS [REDACTED] in virtù del verbale di conciliazione del 11.12.2018 rep. n. 19180/2018 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere;
- ✓ SUCCESSIONE di morte di [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED], registrata in data 06.07.1990 n. rep. 26/524 e trascritta in data 23.09.1992 ai nn. 24678/20871, l'immobile perveniva all'esecutata a OMISSIS, [REDACTED] [REDACTED] Risultata trascritta accettazione tacita d'eredità nascente da atti per Notaio Iodice di Marcianise del 18.06.2020;
- ✓ SUCCESSIONE di morte di OMISSIS [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] registrata in data 24.05.1999 n. rep. 69/722 e trascritta in data 27.03.2001 ai nn. 8987/7448, l'immobile perveniva all'esecutata. Risultata trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario in morte di OMISSIS [REDACTED] del 08.01.2001 per Notaio Ronza Luigi di Marcianise trascritta in data 12.01.2001 ai nn 859/681 a favore di OMISSIS e [REDACTED]. Risultata trascritta accettazione di eredità in morte di OMISSIS [REDACTED] del 18.06.2020 per Notaio Iodice di Marcianise, trascritta in data 19.10.2020 ai nn 30097/22465 da parte degli eredi [REDACTED] OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS [REDACTED]
- ✓ VERBALE DI CONCILIAZIONE giudiziale in materia di divisione del 11.12.2018 rep. n. 19180/2018 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, trascritto ai nn. 29155/22566 del 20.08.2019 e successivo atto di conferma del 16.11.2019, rep. n. 38310/20096 per Notaio Iodice di Marcianise, trascritto in data 29.11.2019 ai nn. 40161/31049 da OMISSIS, OMISSIS [REDACTED] OMISSIS [REDACTED] OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS [REDACTED]

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



**QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Riguardo alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, relativa al cespite oggetto del pignoramento è stato effettuato un accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Curti, che ha rilevato l'assenza di pratiche edilizie afferenti nello specifico l'unità abitativa in oggetto; d'altra parte si sono rinvenute alcune pratiche relative ad altre parti del fabbricato risalenti all'epoca tra il 1965 e il 1995 (vedi Allegato 4b – Documentazione Urbanistica).

Pertanto, l'unità abitativa non ha atti urbanistici che ne dimostrano la conformità, e molto probabilmente la sua costruzione è antecedente al 1967

Riguardo alla difformità riscontrata dalle planimetrie catastali si definisce che vi è la possibilità di sanatoria per tali opere, considerando la redazione di una **CILA in sanatoria** e un nuovo accastamento si prevede un costo, comprensivo di oneri professionali, diritti e sanzioni, pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00).

Infine, durante l'accesso agli atti è stata verificata anche l'assenza del Certificato di Agibilità e Collaudo, e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile**

Come verbalizzato in sede di accesso del giorno **12/09/2023** il LOTTO3 è attualmente disabitato, versa in uno stato di abbandono ed è libero da persone e cose.

**QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

**• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

La sottoscritta, relativamente ai beni in oggetto, non ha riscontrato vincoli ed oneri giuridici che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti da 1) a 5).

• **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali.

• B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:

1) ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 6162 Registro Generale 37503  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1092 del 28/07/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti  
successivi correlati:

- 1-Annotazione n. 331 del 22/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 4219 del 02/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 12432 Registro Generale 15748  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio  
1623/2023 del 15/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Tale ipotesi ricorre. L'unità abitativa non ha atti urbanistici che ne dimostrano la conformità, e molto probabilmente la sua costruzione è antecedente al 1967.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



#### 4) DIFFORMITA' CATASTALI

Tale ipotesi ricorre, in quanto il bene non corrisponde alla planimetria catastale acquisita; all'esito della incongruenza accertata è necessario eseguire una variazione degli atti catastali con un nuovo accastamento, a tal fine si valuta un costo di € 1.000,00 (euro Mille/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e tributi catastali.

#### **QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale**

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curti (CE), a seguito di chiarimenti intercorsi congiuntamente con l'U.T relativamente al Fg. 3 di tale comune e, nello specifico, sulla particella su cui è stato edificato L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che la stessa ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune.

#### **QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni reperite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, relativamente al fg. 3 del Comune di Curti, su cui è stato edificato il cespite oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che lo stesso sia gravati da usi civici, così come dichiarato a seguito di richiesta formale inviata via mail in data 06/10/2023 si comunica che: *"nell'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Curti (CE), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici"*.

#### **QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

L'ipotesi non ricorre. Non vi è condominio; pertanto non vi è nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

#### **QUESITO n.12: Valutazione dei beni**

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Il criterio di stima più idoneo da adottare per ricavare il **valore di mercato** del cespite in oggetto che, secondo gli standards internazionali (IVS 1-3.1), è definito: “*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) il quale “si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo”. (Def.2.1.1 – C.V.I. Tecnoborsa), prendendo come termine di confronto le caratteristiche tecnico – economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, etc.) oltre alla rilevazione di dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo “oggettivo” di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico – costruttive, qualitative e di conservazione simili al bene oggetto di valutazione. Si esclude il ricorso ad atti di alienazione recente, poiché a parte le difficoltà nel reperire tali fonti, è noto che in Italia, a causa degli squilibri degli estimi catastali a cui si sembra sempre volere ovviare, ma non lo si è ancora fatto, nella stragrande maggioranza di essi, per motivi fiscali, è dichiarato il valore catastale (notoriamente inferiore a quello reale di compravendita) fornendo dati fuorvianti. Si sono allora presi in considerazione i valori dei **prezzi al metro quadro** forniti: **a) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare**, oggi abbastanza attendibili, sia in quanto sono ricavati ponderando valori desunti da compravendite reali con dati acquisiti dagli operatori del mercato immobiliare, sia perché la pesante fase recessiva che attraversa il nostro mercato immobiliare ha fatto diminuire di molto il gap con i prezzi reali di mercato; **b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali** operanti sul territorio, quindi profondamente conoscitrici dello stesso e dal nuovo canale dell'Immobiliare on –line sia commerciale (Immobiliare.it – Idealista.it- Gabetti ) che privato (subito.it).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it





Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a):

Si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al Comune di Curti (CE) zona centro urbano. Dati OMI. Al primo semestre del 2023 per abitazioni, oscilla tra €/mq 750,00 (min) ed €/mq 1100,00 (max)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CURTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1600	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	1,5	2,1	L

## Zone Immobiliari

Zone Centrali	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Zone <b>Centrali</b> <span style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px;">2</span></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Zone <b>Semicentrali</b> <span style="background-color: #6c757d; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px;">0</span></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Zone <b>Periferiche</b> <span style="background-color: #6c757d; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px;">1</span></p> </div> </div>			
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #007bff;">●</span> Centro Storico</li> <li><span style="color: #007bff;">●</span> Centro Urbano</li> </ul>		€ 2,34 € 2,46	€ 785 € 899

Dati Borsino Immobiliare – Quotazione residenziale si assesta su una media di circa **€/mq. 899,00.**

al punto b):

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



L'indagine svolta interpellando agenzie immobiliari, che operano sul territorio locale ha permesso l'individuazione dei prezzi medi per tipologia abitativa assimilabile; e per quanto riguarda i valori reperiti si premette che l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in zona semicentrale del Comune di Curti.

I prezzi medi forniti dalle Agenzie immobiliari esaminate per la zona in analisi si assestano su un valore pari a **€/mq 700,00**.

#### Idealista

Trilocale in vendita in via De Gasperi s.n.c. a Curti 130 mq 3 locali Piano rialzato senza ascensore €105.000 pari a 807 €/mq

#### Casa.it

Quadrilocale in Vendita in Via MANZONI a Curti 125 mq 4 locali Piano primo senza ascensore € 95.000 pari a 760€/mq

#### Immobiliare.it

Fabbricato da ristrutturare, Zona centrale Curti 215 mq 5+ locali 2 piani

€ 108.000 pari a 502,00€/mq

Pertanto, sulla base di quanto desunto dalle indagini esperite applicando i suddetti parametri tecnico-economici, si ritiene di poter applicare come prezzo unitario **€/mq 840,00**, rettificandolo con *coefficienti correttivi* sulla base delle effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione.

- Ubicazione-centro urbano coeff. 0,85;
- Piano – Primo coeff. 0,85;
- Stato manutentivo e finiture interne coeff. 0,75;

La superficie commerciale è stata già calcolata nel quesito 2) ed è pari a **mq 373**

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Valore Immobile = mq 373 x 0,85 x 0,85 x 0,75 x €/mq 840,00 = €  
169.780,275~170.000,00

**Valore Immobile = € 170.000,00**

A questo punto rimangono da valutare le opportune detrazioni: il bene necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese fisse pari a € **2.000,00** (onorario professionale, spese comunali - istruttoria e segreteria urbanistica) e la redazione del Docfa per variazione planimetrica catastale pari a circa € **1.000,00**; oltre ciò è mancante anche la Certificazione Energetica – APE, che si stima per una cifra pari a € **300,00**.

A queste cifre bisogna aggiungere i costi per rendere abitabile l'appartamento, sia per l'adeguamento impiantistico, sia per il ripristino delle finiture; per tali lavori che prevedono una ristrutturazione importante il costo presunto sarà pari a € **90.000,00**.

**Vfinale = Val.Imm. – Detr. = € 170.000,00- € 93.300,00= € 76.700,00~€ 77.000,00**

**QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa**

Dalla disamina dei documenti inerenti ai beni pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare ed indicato come LOTTO 3 per la vendita, si conferma che il soggetto esecutato risulta proprietaria della piena proprietà dei beni pignorati.

**QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

- 1) Dal Certificato di Residenza storico del 10/10/2023, rilasciato dal Comune di Caserta (CE) – Ufficio Anagrafe, risulta che il debitore esecutato sig.ra **OMISSIS** in qualità di comproprietario dei cespiti oggetto di pignoramento, risiede dal 17/01/2007 in [REDACTED]
- 2) Dal Certificato di stato libero, rilasciato dal Comune di Caserta (CE), risulta che il debitore esecutato sig.ra **OMISSIS**, è vedova e non ha fino ad oggi contratto nuovo matrimonio (vedi Allegato 2a – Certificati Vari).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



## CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e delle decurtazioni è pari a: **€ € 77.000,00 (EURO Settantasettemila/00).**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

- Copia della relazione (in formato word e pdf);
- Copia della relazione senza riferimenti (in formato word e pdf);
- Allegati Generali (in formato pdf);
- Allegati particolari - LOTTO 3 (in formato pdf);
- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto 3
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto 3
- ✓ Allegato 3b – Documentazione Catastale Lotto 3
- ✓ Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto 3

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo mail all'avvocato Ferdinando Mancini (Custode giudiziario) alla pec: [studiolegalemancini@pec.it](mailto:studiolegalemancini@pec.it), e all'avvocato del creditore procedente avv. Francesca Strazzera alla pec: [francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it), ed infine alla sig.ra OMISSIS tramite raccomandata A/R. il tutto come da ricevute allegate.

Caserta, 18/12/2023

*L'Esperto Stimatore*

*arch. Teresa Alois*



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: [teresa.alois@archiworldpec.it](mailto:teresa.alois@archiworldpec.it)

