

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV^a Sezione Civile



Procedura: YODA SPV S.r.l. c/o [REDACTED]

R.G.E. n. 161/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa Maria Ludovica RUSSO



OGGETTO:

Perizia di stima del compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Positano n. 6 composto dai seguenti cespiti:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Positano n. 6 Scala B Piano 3 interno 514 riportato al NCEU di Napoli al Sez. Urb. SGO Foglio 9 Particella 225 Subalterno 18 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Zona censuaria 14, Rendita: Euro 180,76

**CREDITORE
PROCEDENTE:**

YODA SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05111630264, [REDACTED] con studio in NAPOLI [REDACTED]



**DEBITORE
ESECUATO:**

[REDACTED]

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, [REDACTED] professionista in Napoli [REDACTED] on recapito all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli [REDACTED] iscritto [REDACTED]



**CUSTODE
GIUDIZIARIO:**

[REDACTED]



Firma: Dr. ALFONSO ANTONIO FERRARO D. 41104-00009-00000014-00-70-000

1) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da **YODA SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05111630264, nei confronti di

[REDACTED]

per i diritti da egli vantati sul bene così descritto negli atti di pignoramento:

Immobili di cui il soggetto sopraindicato è pieno ed esclusivo proprietario, in base ai diritti sopra descritti:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Napoli alla Via Positano n. 6, piano 3, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SGO Fg 9 p.la 225 sub 18 Zona cens. 14 Cat. A/3 Cl 4 Consistenza 3,5 vani Rendita 180,76

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 08.04.2024, a firma del [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale

[REDACTED]

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Il debitore esecutato, all'atto di acquisto e/o divisione del bene era coniugato in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

Le risultanze circa il regime patrimoniale del soggetto suindicato vengono raccolte nel certificato per estratto dei registri di matrimonio di cui all'**Allegato n. 24**).

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, come già detto, ha provveduto ad acquisire il certificato per estratto dei registri di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato lo stesso (vedi **Allegato n. 24**).

Il creditore procedente NON ha depositato il certificato di estratto dei registri di matrimonio del predetto soggetto esecutato.

Il sottoscritto ha potuto verificare che il soggetto pignorato, tale

[REDACTED]

I CONIUGI HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO [REDACTED]
[REDACTED] a NAPOLI (NA)

Le ANNOTAZIONI riscontrate, nel certificato per riassunto degli estratti di matrimonio sono le seguenti:

Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali

Con provvedimento del TRIBUNALE DI NAPOLI [REDACTED]
OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di NAPOLI, [REDACTED]
di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, [REDACTED]
[REDACTED] e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, [REDACTED]
[REDACTED] sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (28.03.2024) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di

[REDACTED]

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Positano n. 6 – piano terzo distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SGO Fg 9 p.IIa 225 sub 18 Zona cens. 14 Cat. A/3 Cl 4 Consistenza 3,5 vani Rendita 180,76

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4)**.

Il sottoscritto estraeva, altresì, copia del titolo di provenienza in capo al/ai dante causa, in data anteriore al ventennio, che si riporta all' **Allegato n. 5)**.

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota della piena proprietà e non è divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, [REDACTED] eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **11.09.2024**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza [REDACTED] **in qualità di convivente del soggetto pignorato**, residente in NAPOLI (NA) alla Via Positano n. 6 – piano terzo

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano terzo dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla prima porta a destra sul pianerottolo della cassa scale, composto di 3,5 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte (Balconi).

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con Via Positano, ragioni di terzi, via Nuova Villa, ragioni di terzi, pianerottolo e vano scala comune.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso residenziale, risultava arredato ad uso residenziale; il bene risultava in normali condizioni d'uso, completo di pavimentazione e di impianti, sebbene non di recente fattura, con finiture di medio livello, munito di tutte le utenze ed in sufficienti condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 6)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 7)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 8)**.

2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 8)**.

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere S. Giovanni a Teduccio alla Via Positano n. 6, e si compone di cinque piani fuori terra.

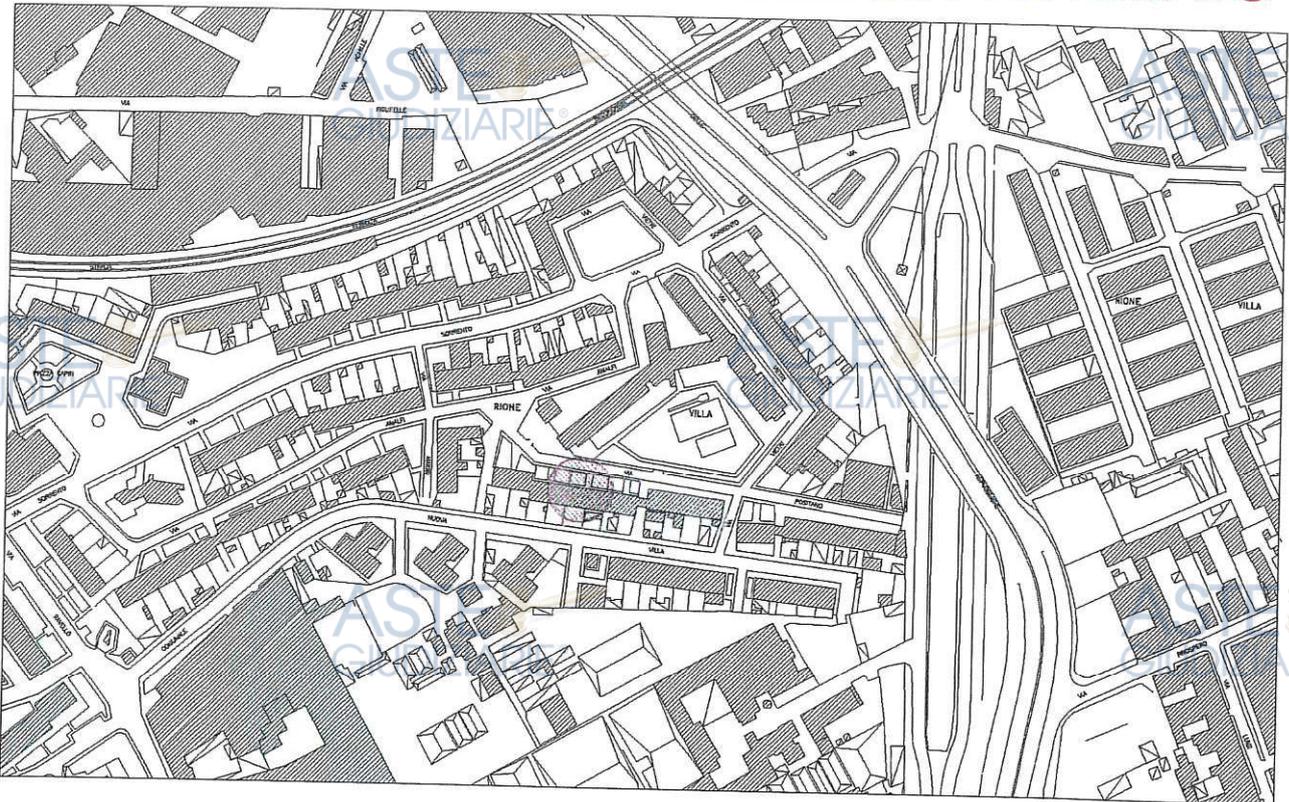
L'immobile è sito in zona suburbana, ma avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con tamponature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; lo stabile è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocatione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO

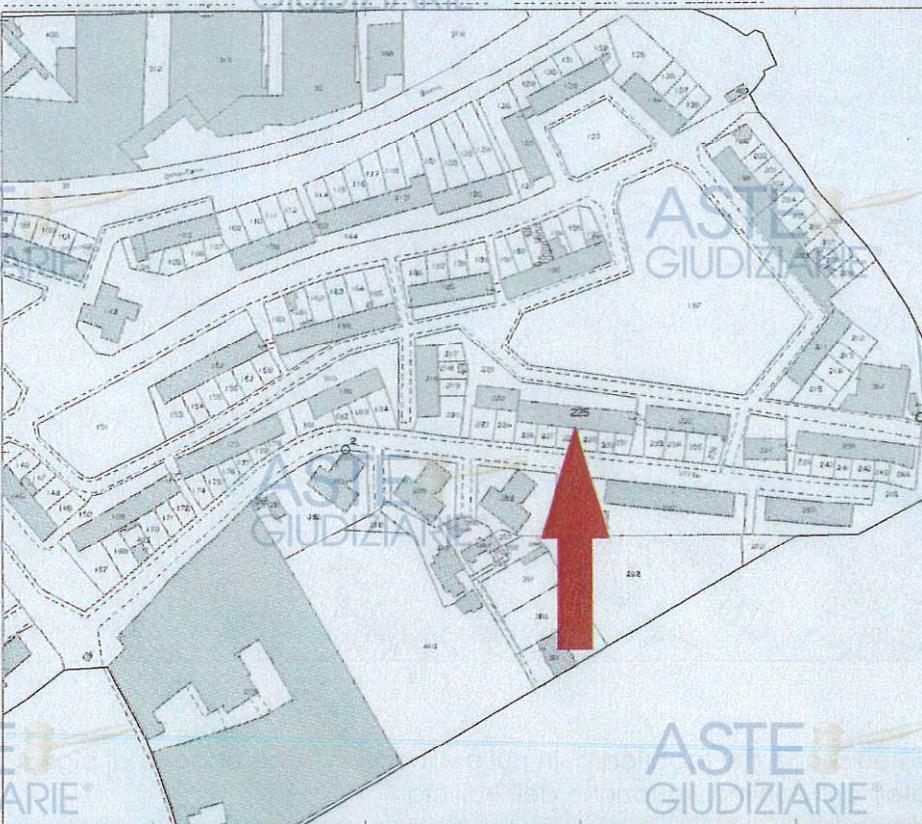


Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa - COMUNE DI NAPOLI Foglio 169 p.lla 225

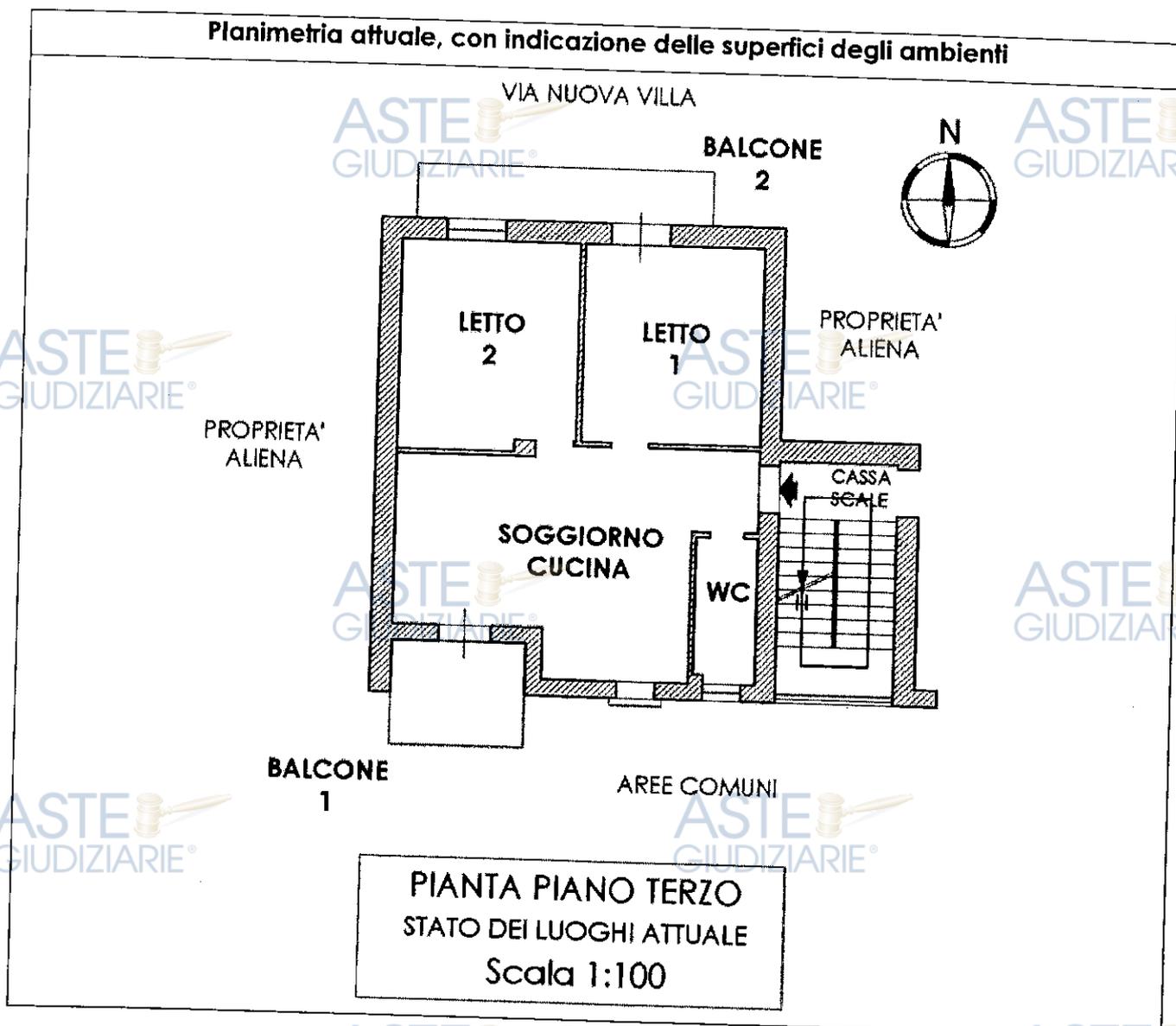
Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

Appartamento piano terzo:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terzo dello stabile, si compone di un appartamento di 3,5 vani ed accessori per una superficie netta pari a circa 66,00 mq, con aree scoperte di pertinenza (balconi), come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 11**).

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 66,05 e una superficie non residenziale di mq 13,55 (balconi) così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno/cucina	29,40			
4	WC	4,10			
6	Letto 1	15,95			
5	Letto 2	16,60			
6	Balcone 1		6,30		
7	Balcone 2		7,25		
	Totali	66,05	13,55	2,53	12,80



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale popolare.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di S. Giovanni A Teduccio alla Via Positano n. 6, e si compone di cinque piani fuori terra.

Data la posizione rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷4 Km, come pure tutte le altre infrastrutture di carattere collettivo risultano facilmente raggiungibili.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene di cui trattasi, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un appartamento sito al primo piano di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di Napoli, in zona popolare, ad alta densità edilizia.

Lo stabile in cui è allocato il bene pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso allo stabile è garantito da un cancello in ferro posto sulla facciata principale, prospiciente la Via Positano.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso all'appartamento al piano terzo si realizza attraverso vano scala chiusa.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; tipologia in conglomerato cementizio armato a soletta piena con gradini riportati; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 2/3 cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti in parte rivestite con lastroni di marmo, in parte intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono buone.

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto.

Le facciate esterne non presentano rivestimento in pietra ma strato di intonaco, in buono stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane e/o avvolgibili, sono di vario tipo.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con tamponature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; lo stabile è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una ottima viabilità di contorno, ubicato in zona periferica ma dotata, a poca distanza dal cespite, di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 11.09.2024, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in sufficienti condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 12**).

L'abitazione, per quanto suindicato, presenta tutti i requisiti minimi di abitabilità richiesti dal PRG vigente nel Comune di Napoli.

La pavimentazione degli ambienti principali è di normale fattura, a piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione dell'immobile, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

Il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo R40 e/o taglio termico a doppio vetro, dotati di vetro camera 8/8+15+4, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri..

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiate e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento è munito di portoncino di ingresso blindato con serratura a mappa.

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante caldaia posta fuori al balcone; non è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze, ma è presente macchina a pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti nel locale soggiorno.

E' presente, quindi, impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € 2.500,00).

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è sufficiente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è scadente, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 11/09/2024, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione straordinaria ai fini della immediata vivibilità degli ambienti.

Allo stato il cespite è abitabile.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	ASSENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	SUFFICIENTE
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi

propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
 - 2) pareti e soffitti;
 - 3) infissi;
 - 4) impianto elettrico;
 - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
 - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **SUFFICIENTE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi SUFFICIENTE.

Esiste condominio costituito, come da dichiarazione del soggetto occupante dello stabile.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, ecc..) è di natura privata.

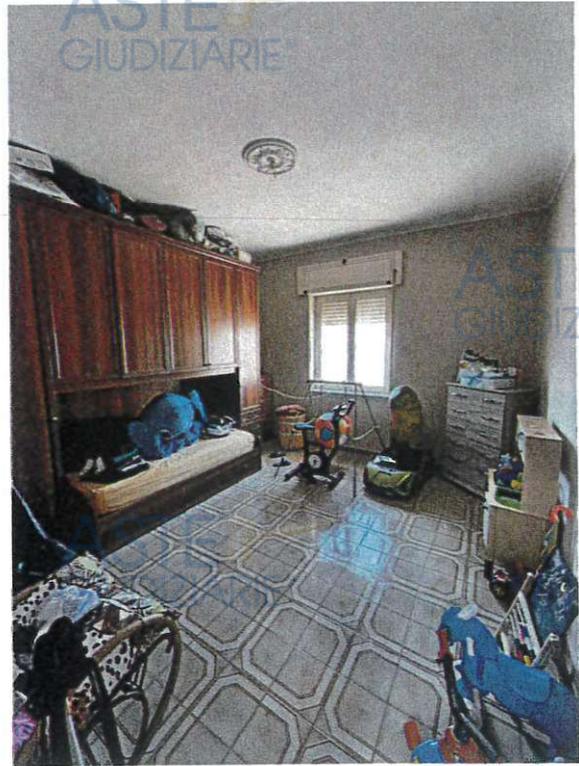
Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

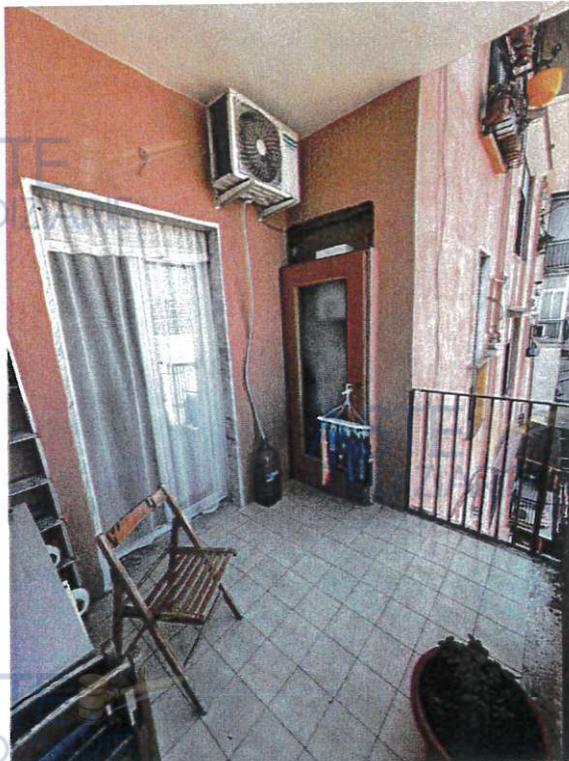
Fotografie interne del bene pignorato



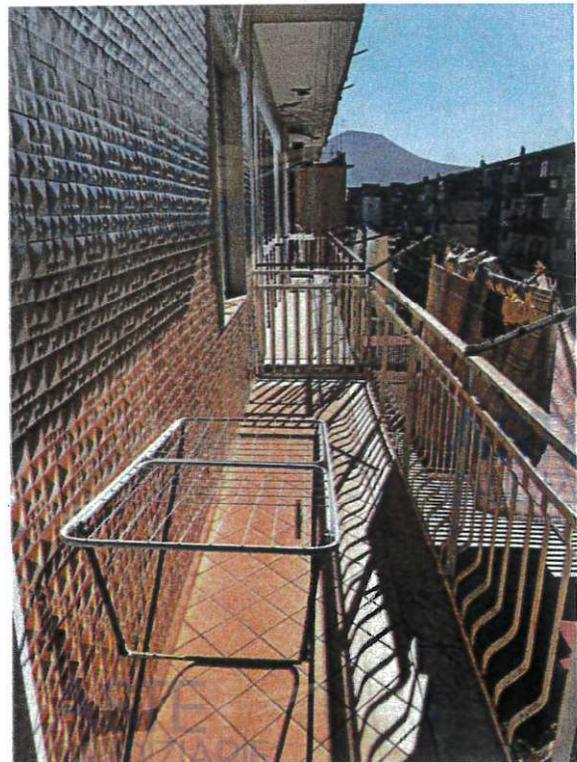
Vista locale camera da letto 1



Vista locale camera da letto 2



Vista balcone 1



Vista balcone 2

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

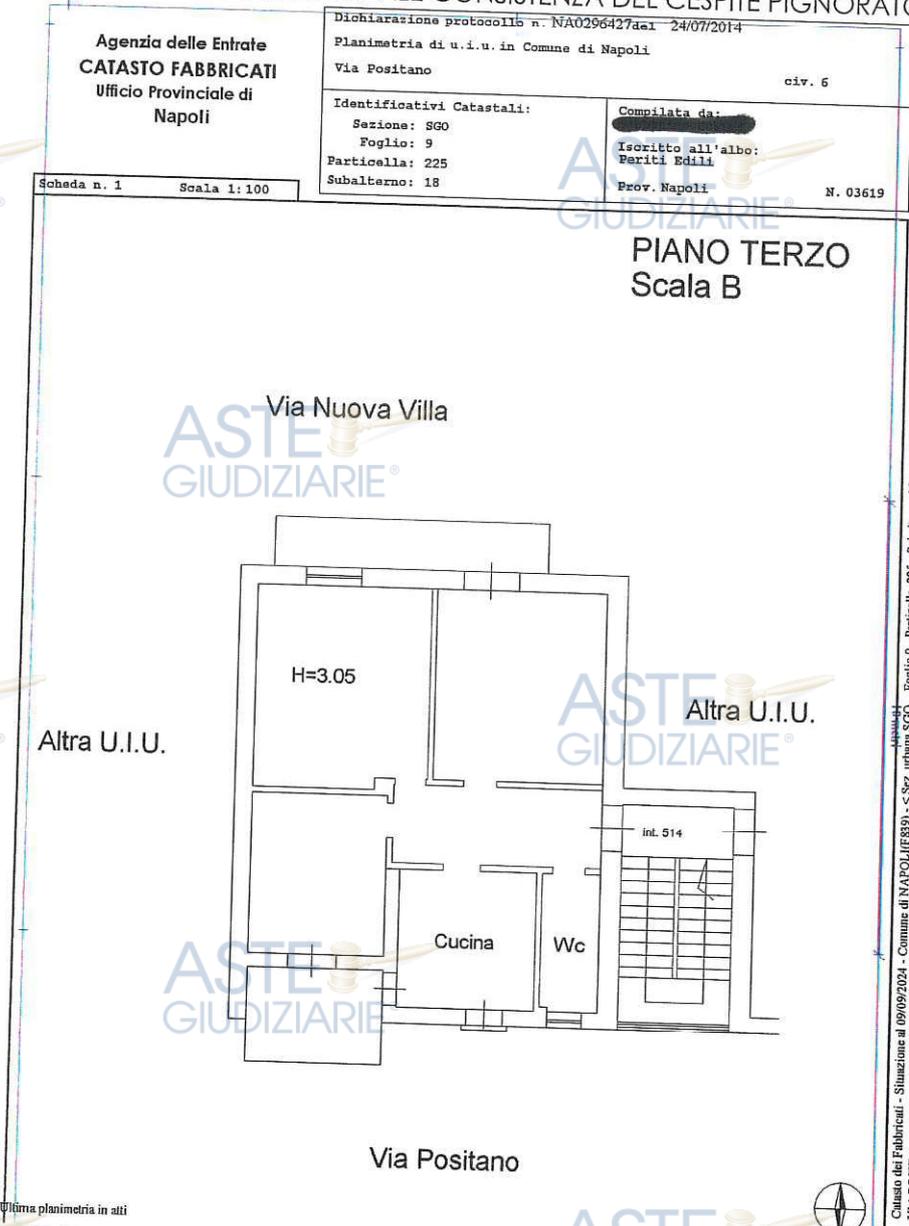
L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Positano n. 6 – piano terzo distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SGO Fg 9 p.la 225 sub 18 Zona cens. 14 Cat. A/3 Cl 4 Consistenza 3,5 vani Rendita 180,76

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o diversa distribuzione degli spazi, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento; non vi sono variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

La planimetria catastale del sub 18 è raccolta all' **Allegato n. 10)**.

LA PLANIMETRIA NON RAPPRESENTA LA REALE CONSISTENZA DEL CESPITE PIGNORATO



PLANIMETRIA CATASTALE RIPORTATA AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Non vi sono state variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.
In visura, i dati toponomastici di indirizzo non sono variati nel tempo.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

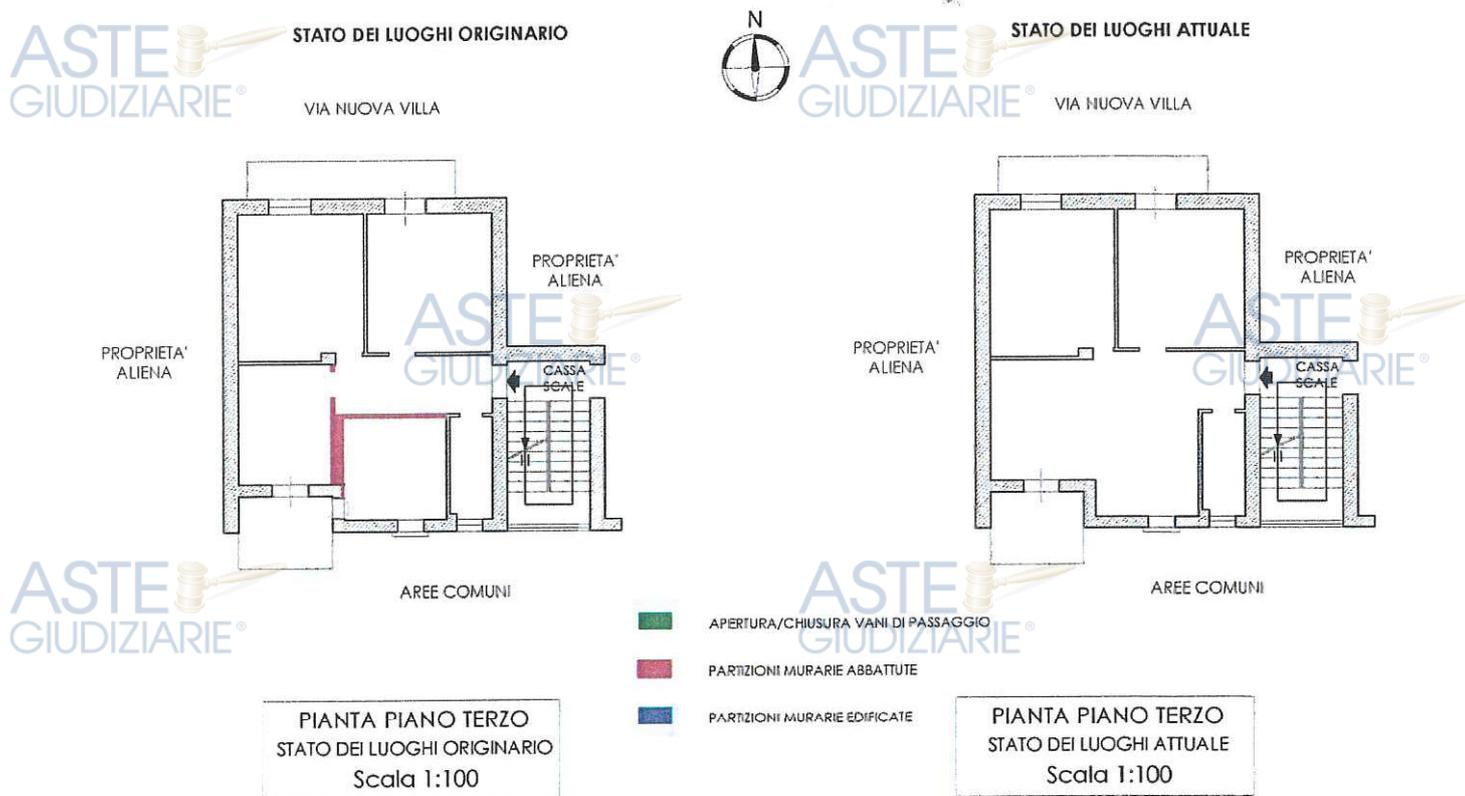
La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, come riportato nell'atto di provenienza.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi è leggermente difforme a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 18, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi **Allegato n. 10**), per una diversa distribuzione interna degli spazi.

Onde consentire una chiara lettura delle difformità riscontrate, si tramette la planimetria di raffronto tra lo stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, alla data del sopralluogo effettuato il 11/09/2024, riportata all'**Allegato n. 12**).



**PLANIMETRIE DI RAFFRONTO
TRA LA DISPOSIZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE E QUELLA REALE**

Agli atti dell'Ente comunale non è stato rivenuto alcun titolo autorizzativo per l'esecuzione delle modifiche suindicate rispetto allo stato originario dell'immobile, da cui la completa abusività delle opere eseguite.

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, a firma dell'arch. [redacted] che viene riportato all'**Allegato n. 17**).

QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un appartamento di 3,5 vani ed accessori, sito in Napoli alla Via Positano n.6, piano 3.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Positano n. 6 – piano terzo distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SGO Fg 9 p.IIIa 225 sub 18 Zona cens. 14 Cat. A/3 Cl 4 Consistenza 3,5 vani Rendita 180,76

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano terzo dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla seconda porta sul pianerottolo della cassa scale.

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terzo dello stabile, si compone di un appartamento di 3,5 vani ed accessori per una superficie netta pari a circa 66,00 mq, con aree scoperte di pertinenza (balconi).

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 66,05 e una superficie non residenziale di mq 13,55 (balconi).

L'immobile, per quanto suindicato ha tutti i requisiti minimi di abitabilità prescritti dal vigente PRG.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con via Positano, ragioni di terzi, via Nuova Villa, ragioni di terzi, pianerottolo e vano scala comune.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso residenziale, risultava arredato; il bene risultava, completo di pavimentazione e di impianti di normale fattura, munito di tutte le utenze ed in sufficienti condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolo di [REDACTED] /i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogiti [REDACTED]

lo stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale.

La situazione reale dei luoghi è leggermente difforme a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 18, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, per una diversa distribuzione interna degli spazi, giusta relazione peritale [REDACTED] depositata in atti il 13.01.2023.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con tamponature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; lo stabile è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di ulteriori pertinenze, oltre ai balconi di proprietà, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 78,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è SUFFICIENTE.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona Ba, **Agglomerati urbani di recente formazione - Edilizia di impianto** (articolo 31-32 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche di impianto.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

PREZZO BASE: € 67.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**28.03.2024**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 28.03.2024 e dal 11.09.2015 di proprietà

[REDACTED]

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, (vedi atto di provenienza di cui all'**Allegato n. 4**) e atto di provenienza antecedente di cui all'**Allegato n. 5**) in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

Dalle ricerche, dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite il sottoscritto ha potuto verificare che l'immobile sito in Via Positano n. 6 è stato edificato dal Demanio dello Stato nell'anno 1955 in attuazione della Legge di Finanziamento Rione U.P.S. Giovanni per abitazioni popolari.

Non è stato possibile confrontare la planimetria attuale dell'immobile con planimetria originaria allegata alla Concessione Edilizia emessa dall'Ente per l'edificazione dello stabile, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti suddetti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prof. 260734 del 25/03/2016).

L'immobile di cui al pignoramento, allo stato, NON coincide con la planimetria catastale in atti.

Dichiarazione di agibilità:

Non si è reperita, nelle cartelle edilizie comunali, alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona Ba, **Agglomerati urbani di recente formazione - Edilizia di impianto** (articolo 31-32 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziativa urbanistiche di impianto.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione della variante vigente del P.R.G. è raccolto nell'**Allegato n. 13**).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Napoli, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona vincolata, nè paesaggisticamente, né idrogeologicamente e nè geomorfologicamente,

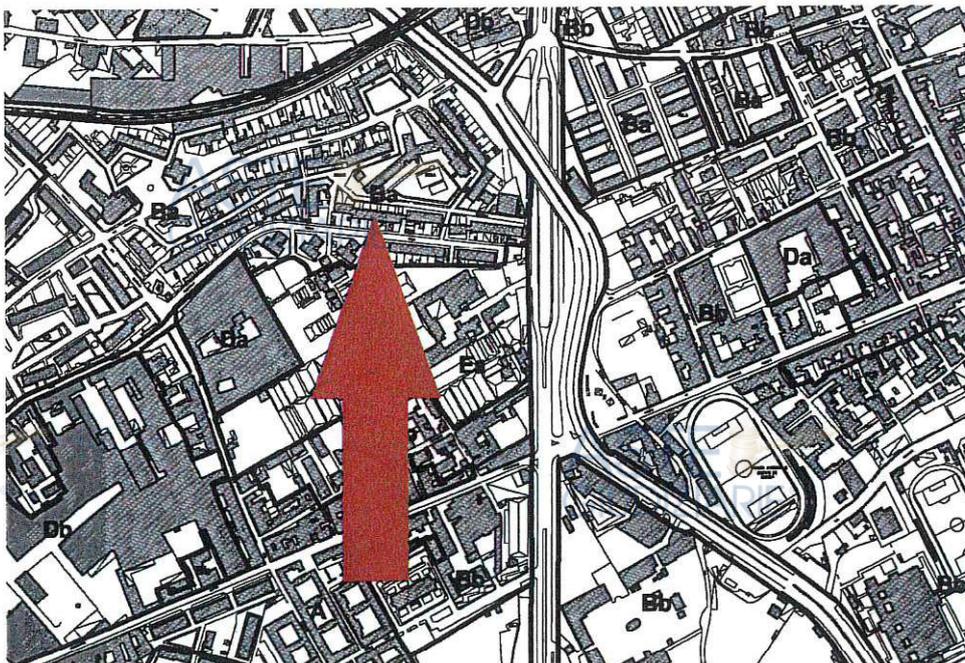
Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, non nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 14**;
- **risulta**, però, per la maggior estensione, sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice di Beni Culturali, e del paesaggio art. 142, comma 1 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle acque ed impianti elettrici RD 1755/1933 e relative sponde per 150m in quanto alla data del 06/09/1985 l'area non era zona A o B del PRG, approvato con DM 1829 del 31/03/1972.
- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**
- **ricade** nel Piano stralcio di assetto idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania nella carta del rischio idraulico, fenomeni da allagamento per esondazione, **R1 rischio moderato**.
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **ricade** nelle aree sottoposte a misure di Salvaguardia dell'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale; l'area è interessata dall'adozione di misure di Salvaguardia, decreto SG n. 540 del 13/10/2020.
- **rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE TAV. 6 ZONIZZAZIONE



Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari.

La planimetria catastale attuale dell'immobile identificato al sub 18 NON risulta conforme allo stato reale dei luoghi per quanto già esposto in precedenza.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria catastale del sub 18 in atti, di cui all'**Allegato n. 10)** e quella attuale, di cui all'**Allegato n. 11)**, **sono emerse** difformità, da regolarizzare.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare la realizzazione delle predette opere abusive, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

Le opere abusive riscontrate consistono in:

1 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi.

La presenza delle succitate opere abusive NON comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria.

Tali difformità sono influenti ai fini della definizione del valore del bene.

Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati.

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Vi sono, altresì, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono essere così riassunti:

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta

attuabile (diversa distribuzione degli spazi interni)

Quanto alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento si renderà necessaria, una volta assegnato il bene, la richiesta di un accertamento di conformità, resa in base all'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	130,00
• sanzione amministrativa (art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01):	€	1.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	1.500,00
Totale arrotondato	€	2.630,00

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	2.500,00
Totale	€	2.500,00

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

L'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCCA:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	50,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	450,00
Totale	€	500,00

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato è nel possesso giuridico [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, [REDACTED] eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **11.09.2024**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza della [REDACTED] residente in NAPOLI (NA) alla Via Positano n. 6 – piano terzo che consentiva l'accesso agli ausiliari.

L'appartamento risulta abitato dalla predetta [REDACTED]

[REDACTED] in uno al proprio nucleo familiare.

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza del soggetto pignorato, [REDACTED] constatando che il soggetto pignorato è residente in NAPOLI (NA) alla Via Positano n. 6, piano terzo. **(Allegato n. 23).**

Il sottoscritto ha verificato che presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non risultano, alla data odierna, atti privati di locazione inerenti all'immobile in oggetto.



CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 4.800,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 400,00** ciascuna.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 18**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 19**) oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

Assegnazione della casa coniugale:

Non Vi è alcun decreto di assegnazione della casa coniugale.

Regime patrimoniale del/i debitore/i:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato.

Il debitore esecutato, all'atto di acquisto e/o divisione dei beni era coniugato, in regime di separazione dei beni.

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia (PG), depositate agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- o **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.

Pubblicazione in Tribunale di Perugia



- o **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- o **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- o **Risultano** servitù attive e/o passive o formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- o **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- o **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- o **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- o **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- o **rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Rientra** nel comprensorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- o **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

L'area su cui ricade l'immobile risulta interna al Perimetro di Contribuzione del Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla, come atto amministrativo n. 4984 del 13/09/1934, trascritto in data 18.10.2013 nn. 29040/21966, vedi **Allegato n. 20-21-22**).

Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003.

I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge.

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3**).

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, ecc..) è di natura privata.

Il sottoscritto, benchè abbia sollecitato più volte l'amministrazione condominiale per il rilascio di attestazione/certificazione circa eventuali oneri condominiali insoluti, non è riuscito ad ottenere la detta documentazione, per cui non si ha riscontro certo in ordine ad eventuali oneri insoluti di natura condominiale.

ad oggi non risultano, quindi, delibere aventi ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria allo stabile;

Non si ha riscontro di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, per quanto sopra specificato.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 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;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 2.630,00** come precedentemente quantizzati.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.500,00**.
- oneri necessari per aggiornamento planimetria catastale, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 5.630,00**

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 16**).

QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto, benchè abbia sollecitato più volte l'amministrazione condominiale per il rilascio di attestazione/certificazione circa eventuali oneri condominiali insoluti, non è riuscito ad ottenere la detta documentazione, per cui non si ha riscontro certo in ordine ad eventuali oneri insoluti di natura condominiale.

Non si ha riscontro di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, per quanto sopra specificato.

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere S. GIOVANNI A TEDUCCIO.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.);
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima \leq a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min \geq mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima \geq mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min \geq mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima \leq mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a fascia) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

78,37 mq

Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c. 78,00 mq (arrotondato)

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno/cucina	29,40			
4	WC	4,10			
6	Letto 1	15,95			
5	Letto 2	16,60			
6	Balcone 1		6,30		
7	Balcone 2		7,25		
	Totali	66,05	13,55	2,53	12,80

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	66,05	100%	66,05	66,05
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	2,53	100%	2,53	2,53
	Sommario A)	68,58		68,58	68,58
c)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	12,80	50%	6,40	6,40
d)	Superficie non residenziale (balconi)	13,55	25%	3,39	3,39
	Totale	94,93		78,37	78,37

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (S_c).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno.

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.542,86 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2024, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 18)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	SUBURBANA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	1400,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 19)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	SUBURBANA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	1597,00 €/mq

L'extrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.513,29 €/mq.**

Si specifica che l'immobile staggito, sebbene catastalmente risulti classificato come A/3, alla data del sopralluogo, risultava avere caratteristiche tipiche di comuni abitazioni civili.

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	
		SEMICENTRALE	1,40
		PERIFERICA	1,10
		SUBURBANA	0,90
			0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	
			1,20
		BUONO	
		MEDIO	1,10
		DEGRADATO	1,00
			0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	
		MEDIO	1,20
			1,00
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	
		OCCUPATO DI FATTO	1,20
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,90
			0,80

K 5	TAGLIO COMMERCIALE	SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,40
			COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,20
			MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO

K 6	TOTALE PIANI	1		1,00
		2		0,95
		3		0,90
		4 ED OLTRE		0,85
K 7	ESTETICA	BUONA		1,10
		MEDIA		1,00
		PESSIMA		0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI		1,15
		TRA 20 E 50 ANNI		1,00
		OLTRE 50 ANNI		0,90
K 9	MANUTENZIONE	BUONO		1,05
		DISCRETO		1,00
		SUFFICIENTE		0,95
		MEDIOCRE		0,90
		SCARSO		0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO		1,05
		MEDIO		1,00
		PESSIMO		0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO		1,20
		MEDIO		1,05
		SCARSO		0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE		1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)		0,85

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO		1,15
		SIGNORILE/MEDIO		1,00
		ECONOMICO		0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO		1,15
		LUMINOSO		1,05
		POCO LUMINOSO		0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA		1,15
		BUONA		1,00
		SUFFICIENTE		0,95
		DA RINNOVARE		0,90
		DA RISTRUTTURARE		0,80
K 16	PIANO	ATTICO		1,05
		INTERMEDIO		1,00

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del sistema della capitalizzazione dei redditi.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, solitamente sono calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%;

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni: $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,00%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,00%

Qualità ambiente esterno: + 0,15%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,00%

Quota rispetto al piano stradale: + 0,15%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: + 0,00%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,00%

Grado di finiture interne: + 0,10%

Età dell'immobile: + 0,20%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,00 - 0,00 - 0,00 + 0,15 + 0,00 + 0,15 + 0,00 - 0,00 + 0,10 + 0,20 = 4,60 \%$$

DETERMINAZIONE Rn

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 18**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 400,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 400,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 400,00 al mese x 12 = € 4.800,00 (Rt)

Calcolo Bf = Rt - spese: Bf = 4.800,00 - 20% = € 3.840,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 3.840,00 / 0,0460 = **€ 83.478,26**

(dicansi euro OTTANTATREMILAQUATTROCENTOSETTANTOTTO/26)

VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 75.578,88**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 83.478,26**

$\frac{1}{2} (\text{€ } 75.578,88 + \text{€ } 83.478,26)$
€ 79.528,57 (euro SETTANTANOVEMILACINQUECENTOVENTOTTO/57)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 2.630,00** come precedentemente quantizzati.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.500,00**.
- oneri necessari per aggiornamento planimetria catastale, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 5.630,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

$\text{€ } 79.528,57 - \text{€ } 5.630,00 = \text{€ } 73.898,57$
€ 73.898,57

A tale valore, stante il vincolo posto sul bene dal Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla, come atto amministrativo n. 4984 del 13/09/1934 per il quale il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extra-agricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello precedentemente calcolato, per cui il valore si riduce a:

€ 70.203,64

Considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 66.693,46

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 67.000,00

