



# TRIBUNALE DI NAPOLI

(5° Sez. Civ. Rep. Esecuzioni Immobiliari)



## STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

**GEOMETRA SALVATORE SEGRETI**



- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n. [redacted] R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa [redacted]
- Parti in causa : [redacted] C/o [redacted]



## BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

N°	COMUNE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	DATI CATASTALI		
1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Negozio (C/1)	Corso Roma civ.49 piano Terra	Fg.5	P.la 1	-

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

### premessa

**Sezione a.** - verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

**Si riscontrano** negli atti della presente procedura n°1 certificazione notarile redatta dal Notaio Marco [redacted] datata 30/09/2020 concernente gli accertamenti ipotecari eseguiti sulle seguenti parti esegutate e di cui all'atto di pignoramento ossia :

A - [redacted] - nata a San Giorgio A [redacted] ( c.f. [redacted] ) - proprietario per 1/2  
- moglie del [redacted] il 01/09/2013 ;

B - [redacted] - nato a San Giorgio A Cremano il [redacted] - proprietario per 1/2 ( in qualità di figlio) ;

**Dalla relazione notarile si riscontrano inoltre** gli accertamenti ipotecari relativi alla verifica delle derivazioni titolari dei beni a partire a ritroso dalla data del pignoramento 23/06/2020 e sino al titolo di " compravendita " antecedente il ventennio - e cioè :

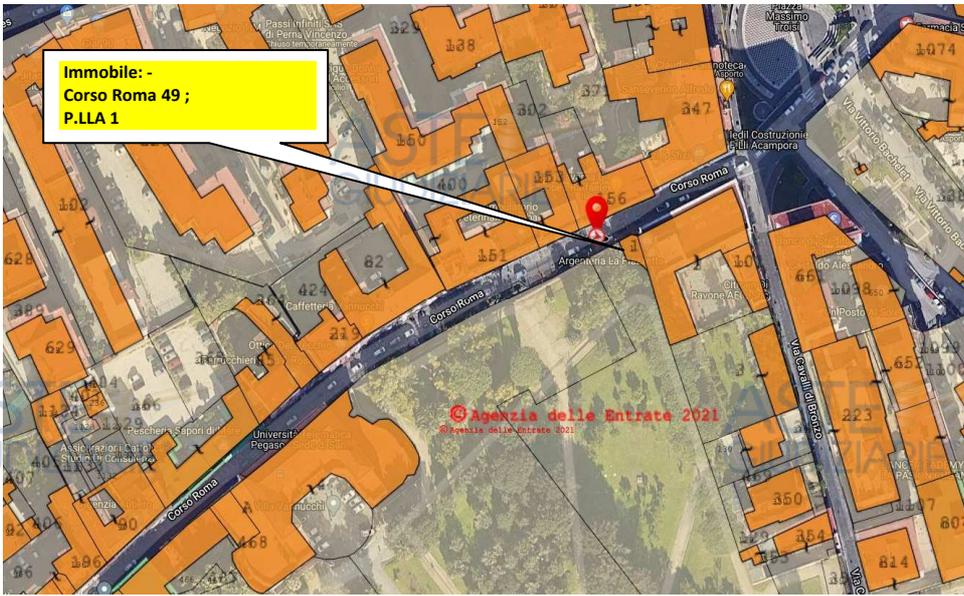
**atto di compravendita**  
rep.8208 del 3/02/1977 ;

di cui si allegano le relative copie.

**Dalla predetta relazione notarile si riscontra infine** la provenienza dei diritti legali relativi alle parti esegutate - nonchè - l'atto di accettazione di eredità con il beneficio dell'inventario da parte dell'esecutato [redacted] depositato presso la cancelleria del Tribunale di NAPOLI del 07/11/2017 rep.6963/2017 - trascritta alla Con.dei.reg.imm.di Napoli 2 - in data 19/12/2017 al numeri di registro particolare n.42843 contro [redacted]. In merito a tale ultima circostanza **si riscontra inoltre agli atti** le relazioni del custode giudiziari Avv. [redacted] del 26/04/2021 e seguente del 12/07/2021.

Localizzazione orto-catastale degli immobili :

2	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Corso Roma civ.49 - piano Terra	Fg.5	P.IIa 1	-	Negozio (C/1)
---	----------------------------	---------------------------------	------	---------	---	---------------

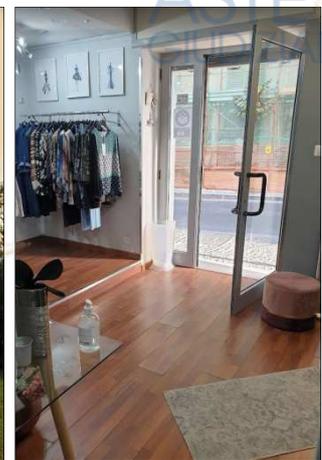


Sezione b. - Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento

**- Immobile -**

Tipologia	Locale commerciale composto da un ambiente primario ed annesso wc avente una consistenza catastale di mq 21,00 - con annesso soppalco a destinazione di deposito ;		
Caratteristiche tipologiche generali	Blocco di fabbrica ad un livello - in muratura - con accesso da strada		
Anno di edificazione	Ante 1942 (annesso al complesso monumentale settecentesco " Villa Vannucchi "		
Dati Territoriali ed urbanistici	Corso Roma civ.49 - / Zona A art.15 / centro Storico		
Dati catastali attuali	Fg.5 - p.IIa 1 - cat. C/1 - rendita € 693,03 -		
Valore Catastale	€ 29.689,41		
Confini attuali dell'immobile	Corso Roma / Villa Vannucchi p.IIa 5 e Fabb. Civ. 51 p.IIa 2		
Diritti di proprietà e millesimi	Sposito Giorgiana 1/2	Cozzolino Raffaele 1/2	No condominio -

**Report Fotografico**



N.B - I dati contenuti negli atti esecutivi (nota di trascrizione del pignoramento n°5 del 26/06/2020) risultano coerenti con le risultanze degli accertamenti di cui sopra - quest'ultimi - riferite all'analisi del titolo derivativo di provenienza (vedi atto allegato repertori 8208) accertamenti catastali - tipologici ed urbanistici.

**Lotto da Porre In Vendita : (vedi descrizione parte finale della relazione)**

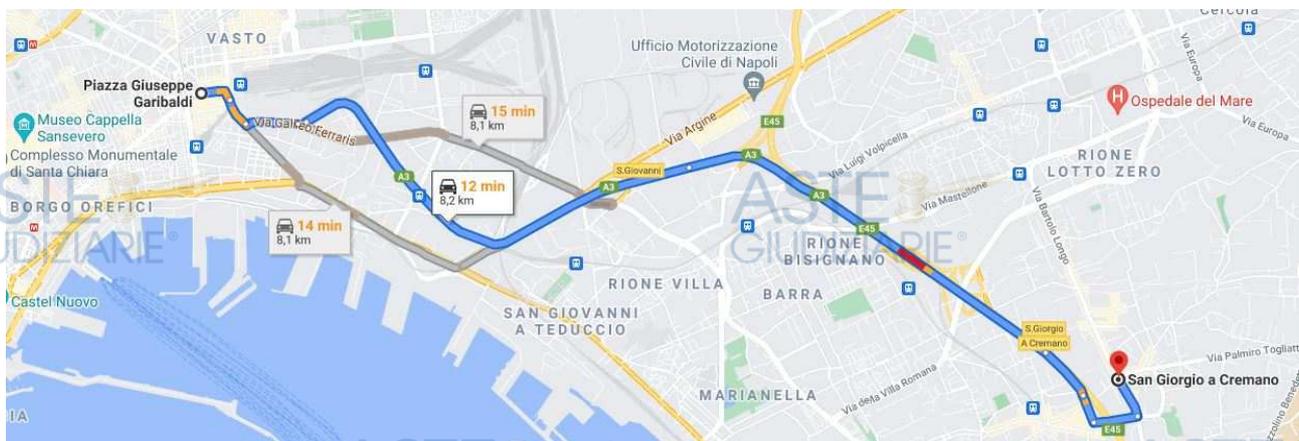
N°	COMUNE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	DATI CATASTALI		
L.1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Negoziò (C/1)	Corso Roma civ.49 piano Terra	Fg.5	P.Ila 1	-

**Sezione c. - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**

L'immobile in esame così come in precedenza individuato e cioè :

1	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Negoziò	Corso Roma civ.49 piano Terra	Fg.5	P.Ila 1	-
<b>Tipologia</b>	Locale commerciale composto da un ambiente primario - con area soppalco a destinazione di deposito ed annesso wc avente una consistenza catastale di mq 21,00 ;					
<b>Confini attuali dell'immobile</b>	Corso Roma / Villa Vannucchi p.Ila 5 / Fabb. Civ. 51 p.Ila 2					
<b>Presenza di scheda catastale</b>	Non è presente negli archivi alcuna scheda catastale -					
<b>Diritti di proprietà</b>	Sposito Giòrgiana 1/2		Cozzolino Raffaele 1/2		Atto rep.8208/1977	

L'immobile in esame di seguito meglio identificati attraverso la descrizione delle seguenti specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate.) è ubicati nel Comune di San Giorgio a Cremano che dista dal Capoluogo circa 8,2 Km e cioè :



**Il detto Comune confina altresì con i seguenti comuni di :**

- Napoli ;
- Portici ;
- Ercolano ;
- San Sebastiano al Vesuvio.

Mappa IGM



) - In termini di localizzazione è ubicato in una parte **centrale** del territorio Comunale - più precisamente tra le seguenti piazze ed arterie viarie e cioè :-



### Dati territoriali preliminari :

Localizzazione della zona	centrale
Tipologie Edilizie presenti	Residenziale - commerciale - infrastrutture pubbliche
Tipologie Edilizie prevalenti	Commerciale - residenziale
Infrastrutture 1° (strade/fogne/illuminazione)	si - di buon livello
Infrastrutture 2° (uffici ed esercizi commerciali)	si - di buon livello

### Analisi territoriale delle infrastrutture urbanistiche 1° e 2° :

Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 150 m
Ufficio postale	Nel raggio di 50,00 m
Uffici pubblici	Nel raggio di 50,00 m
Farmacia	Nel raggio di 25,00 m
Scuole	Nel raggio di 50,00 m
Supermercato	Nel raggio di 50,00 m
Ristorante	Nel raggio di 10,00 m
Negozi - generi primari	Nel raggio di 10,00 m
Ospedali pubblici	Nel raggio di 2,0 km
Circumvesuviana	Nel raggio di di 50,00 m
Ingresso autostrada	Nel raggio di 1,5 km
Aeroporto	Nel raggio di 8,00 km

### DATI TIPOLOGICI :

Anno di costruzione	Ante 1942
Qualità tipologica catastale di base	C/1 negozio
Accessibilità	Buona
Prospicenza	Buona
Accesso da strada principale	Presente
Accesso da strada secondaria	Non previsto
Elementi architettonici decorativi	si
Destinazione prevalente del fabbricato	commerciale
Esposizione	Nord Est
Strutture portanti verticali	muratura
Strutture portanti orizzontali	Solaio con struttura mista acciaio/cls con pavimento -
Copertura	Piana con guaina
Ultima ristrutturazione	2019/2020
<b>Stato manutenzione generale</b>	<b>buono</b>

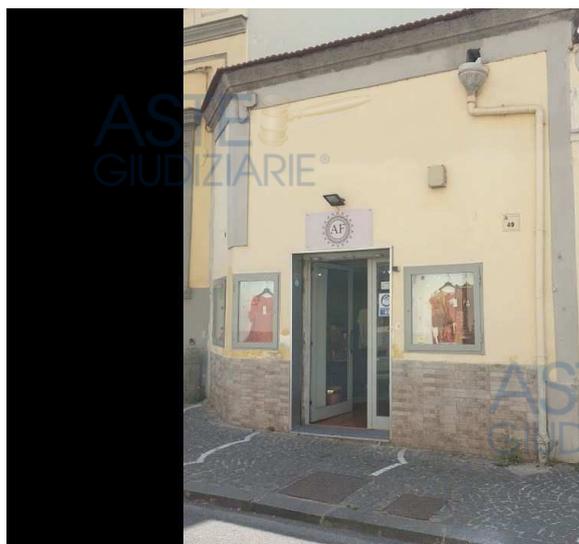
### - Descrizione Tipologica parti comuni -

- L'immobile in esame è rappresentato da un blocco di fabbrica in muratura composto da un solo livello - copertura piana - con accesso diretto dal marciapiede limitrofo al Corso Roma. Il medesimo si sviluppa da un lato al confine con altro blocco di fabbrica nonchè da altro lato in gran parte con il limitrofo parco antistante la ben nota Villa Vannucchi e limitrofe aiuole.

- Il prospetto esterno è rappresentato da intonaco - cornici marcapiano - stucchi laterali ed una quota parte di rivestimento con interposte n°3 teche da esposizione.

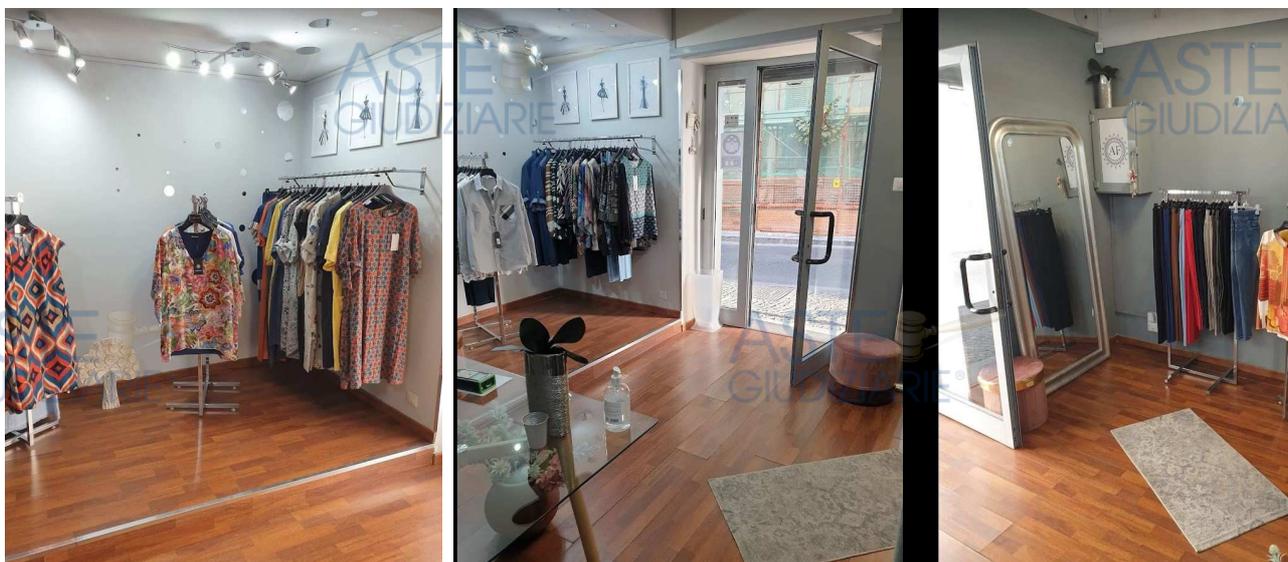
### - Descrizione Tipologica parti interne -

L'immobile in esame è nel merito composto da un locale principale - un wc - ed un soppalco di ridotte dimensioni ad uso deposito composto da una struttura portante in acciaio e tavelloni - la superficie catastale è di mq 21,00 ed una altezza di m 4,25.



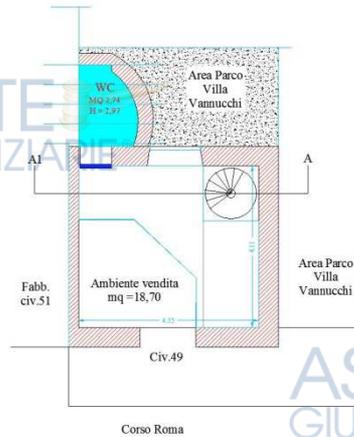
Le caratteristiche tipologiche sono rappresentate da una pavimentazione in parquet nell'area esposizione - in monocottura sul calpestio del soppalco - quest'ultimo asservito da una scala circolare in ferro - wc : con pavimenti rivestimenti e servizi vaso e lavabo - porta esterna in alluminio preverniciata con interposto vetro e serranda in ferro e porta/finestra in ferro/alluminio nella parte interna. Impianti presenti : - idrico ed elettrico - il tutto in buone condizioni d'uso e manutenzione.

N.B. - Allo stato non si rilevano nella parte interna significativi fenomeni di umidità alle pareti perimetrali.



**CONFINI** : - L'immobile in esame ha i seguenti confini :

<b>A nord</b>	Con Corso Roma	<b>A sud</b>	Con area parco prop. villa Vannucchi
<b>A est</b>	Con fabbricato civ.51	<b>A ovest</b>	Con area parco prop. villa Vannucchi



**Area parco " Villa Vannucchi "**

**Sezione d. - Identificare catastalmente l'immobile**

L'immobile in esame è regolarmente accatastato e risultano essere identificati dai seguenti dati :

N°	COMUNE		Cat.	DATI CATASTALI				
<b>2</b>	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)		C/1	Fg.5	P.IIa 1	-	Cl.5	Cons. 21,00
	Rendita	€ 693,03	Indirizzo	Corso Roma civ.49 piano Terra				

**Conformità catastale :**

I dati contenuti nella visura risultano coerenti con i dati riportati negli atti esecutivi e negli atti titolari ed in base ad una più remota derivazione risultano essere dall'impianto meccanografico intestati come segue :

come segue :

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	1				C/1	5	21 m <sup>2</sup>		Euro 693,03 L. 1.341.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA C.REMA n. 49 piano: T;										
Notifica		-		Partita		4270		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	1				C/1	5	21 m <sup>2</sup>		L. 567	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA C.REMA n. 49 piano: T;										
Notifica		-		Partita		4270		Mod.58		-		



	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1000/1000

**tà dei dati catastali finale :**

- I dati identificativi risultano corretti - ma - manca il codice fiscale dell'originaria ditta - la variazione dell'intestazione in ditta alle parti esegutate (vedi successivo quesito rif. storia titolare del bene) ed inoltre la scheda catastale risulta non presente in banca dati.

Si evidenzia che quest'ultima circostanza potrà essere sanata con la presentazione di apposita variazione catastale - presentazione planimetria mancante - con costi pari ad € 500,00 ma solo dopo l'eventuale successiva sanatoria - vedi succ. paragrafo reg. edilizia-

Sezione e. - Ricostruire tutti i passaggi di proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione - stante la certificazione notarile in atti - è caratterizzato dalle seguenti derivazioni titolari e cioè :

) - è pervenuto al signor [redacted] il 2 ottobre [redacted] con atto di compravendita a rogito del notaio Pietro [redacted] in data 3 febbraio 1977 - rep. 820 - trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 in data 28 febbraio 1977 al n. 42/6 R.P.;

Stante le predette derivazioni - in relazione alle parti eseguite si evidenzia :

- a) - la sussistenza di accettazione di eredità con beneficio di inventario - con atto del Cancelliere del Tribunale in data 7 novembre 2017 - rep. 6963/2017 - trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 in data 19 dicembre 2017 al n. 42843 R.P. a favore di [redacted] [redacted] aele, nato a San Giorgio a Cremano (Na) il [redacted] settembre [redacted], contro il signor [redacted] nato a Napoli il [redacted] ottobre 193 [redacted]
- b) - dall'estratto di matrimonio con annotazioni del [redacted] emerge che il medesimo ha contratto matrimonio con la signora [redacted] in data [redacted] agosto 19 [redacted] - in regime di comunione legale dei beni. Ne consegue che gli immobili pignorati acquistati dal signor [redacted] con i summenzionati atti stipulati in data 13 gennaio 19 [redacted] e 3 febbraio 1977 sono caduti nella comunione dei beni con il coniuge [redacted] ex art. 177 I comma lett. a) c.c.

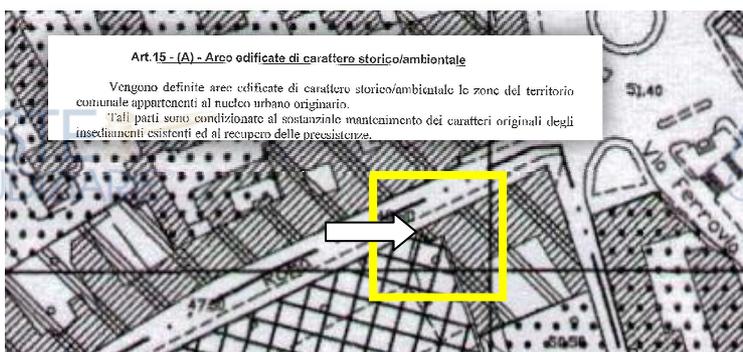
- f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene ;
- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ;
- h. In caso di opere abusive
- i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

L'immobile oggetto della presente relazione dagli accertamenti eseguiti risulta essere stato edificato secondo le seguenti circostanze edilizie :

2	SAN GIORGIO A CREMANO (NA)	Negoziò (C/1)	Corso Roma civ.49 piano Terra	Fg.5	P.IIa 1	-
Titoli Edilizi		- Ante 1967 - trattasi di un corpo di fabbrica ricadente in Zona A del centro storico e facente parte del complesso edilizio settecentesco di " Villa Vannucchi " circostanza dimostrata dal vincolo architettonico - art. 59 del D. Lgs. n. 42/2004.				
Attuali condizioni di legittimità		l'uso dell'immobile è stato legittimato con la presentazione dell'atto SCIA con pratica n°GMMPQL70P15G902N-18092020-1657 - come esercizio dedito alla vendita di abbigliamento intestata a Pasquale Gammella attuale conduttore subentrato al precedente conduttore con comunicazione di cessione dell'originario contratto in data 05/11/2020				

Premesso :

che l'immobile ricade in Zona A del PRG - art.15



	ZONA - A -		ZONA INDUSTRIALE - D -
	ZONA - B -		ZONA AGRICOLA - E1 -
	AREE P.E.E.P.		FASCIA DI RISPETTO - E2 -
	AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE		
	AREA MILITARE		
	AREE PRIVATE PER LO SPORT		

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DEI COMUNI VESUVIANI  
SAN GIORGIO A CREMANO, PORTICI, ERCOLANO, TORRE DEL GRECO,  
TORRE ANNUNZIATA, POMPEI, BOSCOREALE, BOSCORECASE,  
TRECASE, TERZIGNO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, OTTAVIANO, SOMMA  
VESUVIANA, SANT'ANASTASIA, CERCOLA, MASSA DI SOMMA, POLLENA  
TROCCHIA, SAN SEBASTIANO AL VESUVIO, NOLA-CASTEL CICALA -

- P. Paesistico

- vedi all. stralcio norma zona RUA -

**che in data 17/06/2021** sono stati richiesti al Comune tutti gli atti autorizzativi inerenti il bene in esame da sono emerse le seguenti risultanze e cioè :

Oggetto: Istanza di accesso agli atti per CTU - integrazione informativa.

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti da Lei inoltrata e facendo seguito alle precedenti comunicazioni si informa che agli atti d'ufficio risulta un'istanza di condono presentata dal Sig. Luigi Cozzolino ai sensi della Legge n. 724/94 e rubricata al n. 469 tendente ad ottenere la sanatoria per una serra realizzata alle spalle dell'immobile sito in corso Roma n. 47.

Il predetto manufatto è stato oggetto di successive ordinanze di abusivismo (n. 14 del 23.3.2000 e n. 1 del 17.1.2001) e con nota prot. 17679 del 29.3.2001 è stato comunicato l'esito negativo della citata istanza di condono n. 469.

Dall'esame della documentazione sopra riportata si evince che il manufatto abusivo, insistente sulla particella n. 352 del Foglio di mappa n. 5b è stato rimosso a cura di questo Ente nell'ambito dei lavori di recupero e riqualificazione dell'immobile denominato Villa Vannucchi.

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE  
Dott. Agr. Pierandrea BENTIVOGLIO

**che ad oggi** non si riscontrano atti edilizi originari e schede catastali - ad eccezione dell'apposita mappa (fg.5) su cui si riscontra l'originaria sagoma del bene e del titolo di provenienza ;

**Tutto ciò premesso - sulla scorta degli atti urbanistici - catastali e titolari - si attesta :**

- che l'edificazione dell'intero cespite è avvenuta in epoca antecedente il 1942 ;
- che la struttura soppalco ad oggi utilizzata come deposito non essendo supportata da alcun titolo autorizzativo è da considerarsi illegittima e non soggetta a sanatoria art.36/ dpr 380/01 per cui andrà rimossa con costi per spese tecniche ed opere edili di demolizione ed adeguamento pari ad € 5.032,00

N.B. in base alle predette considerazioni si deve ritenere l'attuale pratica scia non conforme.

**j. - Indicare lo stato di possesso degli immobili**

Per quanto attiene all'immobile avente accesso dal civico n. 49 del Corso Roma - identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 5 - particella 1 - categoria C/1 - si evidenzia :

**che** lo stesso risulta adibito ad attività commerciale di "vendita di abbigliamento al dettaglio" ove si è rinvenuta la presenza del signor [redacted] - nato a Portici (Na) il 15 settembre [redacted] - il quale ha dichiarato di occupare il predetto immobile ove svolge la

suddetta attività commerciale - in virtù di subentro nel contratto di locazione stipulato tra la signora [REDACTED] ed il signor [REDACTED] - nato a San Felice a Cancellò (Ce) il [REDACTED] - A tal proposito si evidenzia che detto contratto è stato stipulato - ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 - tra i signori [REDACTED] - in qualità di locatrice - e [REDACTED] - in qualità di conduttore - **in data 4 febbraio 2019 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 3 in data 5 marzo 2019** al n. 002461-serie T3 - la durata della locazione è stata pattuita in sei anni a decorrere dal 4 febbraio 2019 e fino al 3 febbraio 2025 - con rinnovo automatico di ulteriori sei anni - salvo disdetta da parte del locatore alla prima scadenza per i motivi e nei termini indicati dall'art. 29 legge 392/1978 - ovvero salvo recesso da parte del conduttore per gravi motivi ex art. 27-ultimo comma - della legge 392/1978 - il canone della locazione è determinato nella misura di € 7.200,00 annui - da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 600,00 ciascuna - entro il giorno 4 di ogni mese ;

**- - - che** il predetto contratto di locazione commerciale **è stato oggetto di cessione** - comunicato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 3 **in data 5 novembre 2020** - ad istanza della signora [REDACTED] - come emerge dalla relativa ricevuta telematica acquisita in sede di sopralluogo dal custode giudiziario. (vedi atti del custode)

Si infine evidenzia che la data relativa alla ricevuta telematica dell'atto di cessione " 5/11/2020 " e successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data " 23/06/2020 " e per cui - è - da ritenersi non opponibile alla procedura.

**k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**  
oneri di natura condominiale : nessuno

**l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

- no -

- vi è vincolo di prelazione art. 59 del D. Lgs. n. 42/2004 - vedi titolo di provenienza -

**m. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico**

- no -

- i medesimi ricado in zona urbanizzata e distinta dal PRG -

**n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

#### **Elenco formalità e trascrizioni :**

- **iscrizione** di ipoteca volontaria in favore del Banco di Napoli s.p.a. in data 30 aprile 2008 ai nn. 22081 R.G. / 4675 R.P. contro

[REDACTED] -  
derivante da concessione a garanzia del mutuo fondiario della durata di 8 anni a rogito del notaio Paola [REDACTED] in data 28 aprile 2008, rep. 7699, azionato nella presente procedura;

- **iscrizione** di ipoteca giudiziale in favore della [REDACTED] in data 13 febbraio 2018 ai nn. [REDACTED] R.G. / 916 R.P. iscritta contro gli esecutati, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli, rep. 4433/2016, in data 17 giugno 2016;

- **trascrizione** di pignoramento in data 23 giugno 2020 ai nn. 20668 R.P. / 15112 R.G. in favore di Intesa San paolo s.p.a. contro i debitori esecutati

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- oneri condominiali insoluti : - non è costituito condominio -

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- Spese di cancellazione Iscrizioni ipotecarie;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



**CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE CON IL METODO Mortgage and equity components**

Capitalizzazione diretta - Ricerca del saggio tramite "Mortgage and equity components"

Il procedimento converte in modo diretto il reddito annuo atteso dell'immobile nel valore di stima, attraverso il saggio di capitalizzazione mediante la seguente formula:

$$V = R_n / i$$

R<sub>n</sub> - Reddito netto dell'immobile oggetto di stima: € 4.199,34

Mortgage and equity components

P - Prezzo dell'immobile: € 69.233,20

M - Importo del mutuo: € 55.386,56

s - Saggio di interesse del mutuo: 2,00%

n - Anni di durata del mutuo: 20

R - Reddito annuale netto: € 4.199,34

DATI E INFORMAZIONI DI MERCATO		
V - Valore di mercato	€	69.233,20
R - Reddito netto annuo	€	4.199,34
LTV - Rapporto tra parte in prestito e parte autofinanziata		80%
r - Saggio di interesse del mutuo		2,00%
n - Durata mutuo		20
DATI INCOGNITI DA DETERMINARE		
i <sub>M</sub> - Saggio di capitalizzazione del mutuo	$i_M = r / 1 - (1+r)^{-20}$	4,46%
Q - Quota di ammortamento	$Q = V \times LTV \times i_M$	€ 2.473,01
i <sub>E</sub> - Saggio di redditività diretta	$i_E = R - Q / V - (V \times LTV)$	12,47%
i <sub>o</sub> - Saggio di capitalizzazione	$i_o = LTV \times i_M + (1-LTV) \times i_E$	<b>6,07%</b>
Verifica		
i <sub>o</sub> = R netto / Valore = 4,199,34 / € 69,233,20		<b>6,07%</b>

**rettifica del saggio secondo i seguenti parametri :**

Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	-0,10%	-0,22%	0,22%
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti			
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	-0,10%	-0,28%	0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,10%	-0,18%	0,18%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,70%	-0,80%	0,80%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,30%	-0,60%	0,60%

r = 4,77%

$V = 4.199,34 : 4,77\% = € 88.036,47$  ARR. € 88.000,00

**- TABELLA RIEPILOGATIVA + QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :**

Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>	33,43
Superficie commerciale calpestabile totale, m <sup>2</sup>	23,87
Valore unitario €/mq	€/mq 2.632,36

-	Valore stimato	€ 88.000,00 +
-	Valore totale costi di sanatoria catastale	€ 500,00 -
-	Sanatoria Edilizia	€ 5.032,00 -
B	- detrazione per garanzia inerenti a - vizi - oneri e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o prevista dalla presente procedura e comunque derivante da qualsiasi tipo di circostanza edilizia inerente il bene in esame - 10% SUL VALORE DI STIMA = € 8.800,00	
<b>TOTALE VALORE FINALE DI VENDITA</b>		<b>Euro 73.668,00</b>

**q. Nel caso si tratti di quota indivisa**

non vi sono quote da dividere ed inoltre gli immobili non sono comodamente divisibili.

**r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato**

vedi certificati in atti

**s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

non vi sono altre procedure

**- LOTTO UNICO -**

*piena ed intera proprietà di locale terraneo - sito alla Via " Corso Roma civ.49 " - con accesso dal marciapiede antistante la detta via ; composto da un locale con annesso wc e soppalco - confina : - **A** nord Con Corso Roma - **A** est Con fabbricato civ.51 - **A** sud Con area parco prop. villa Vannucchi - **idem A** ovest Con area parco prop. villa Vannucchi - è Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati alla - fg.5 - p.lla 1 - categoria c/1 - Classe 5 - consistenza mq 21,00 - rendita € 693,03 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ; l'edificazione dell'intero stabile è avvenuta in epoca antecedente il 1942 - non si riscontrano atti edilizi originari e/o documentazione catastale d'impianto - non si riscontrano domande di Condono Edilizio legge 47/85 e succ. vedi certificazione del Comune di San Giorgio a Cremano - si riscontrano all'interno abusi edilizi concernenti l'area soppalco ad uso deposito non sanabile e per la quale è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi con costi ricadenti a totale carico dell'acquirente così come evidenziato nel corpo della perizia.*

**PREZZO-BASE: € 73.668,00**

**Allego alla presente :**

- documentazione catastale ;
- documentazione titolare ;
- documentazione urbanistica ;
- certificazioni ;
- grafici ;

Tanto in ottemperanza al mandato affidato

Napoli 04/10/2021

**Il Tecnico**  
Geometra Salvatore Segreti  
vi è firma digitale