

Tribunale di Napoli
VII Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. dott. Marco PUGLIESE

Fallimento n. 282/2014

*****omissis*****

Curatore Fallimentare: dott. Roberto TIZZANO

Immobili acquisiti alla massa fallimentare

RELAZIONE DI STIMA

=====Versione PRIVACY=====

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 282/2014

RELAZIONE DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

1 / 33

Fallimento n. 282/2014

omissis

Curatore Fallimentare: dott. Roberto TIZZANO

Immobili acquisiti alla massa fallimentare

RELAZIONE DI STIMA

1. Incarico e indice

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dal dott. Roberto TIZZANO, curatore fallimentare nella procedura concorsuale in epigrafe, l'incarico di procedere alla stima del bene immobile appreso alla massa fallimentare costituito dall'abitazione civile sita in San Giorgio a Cremano (NA), alla via Manzoni n. 28, distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 588, subalterno 39, categoria A/2.

Ai fini dell'espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- ❖ acquisizione e studio della documentazione in possesso del curatore fallimentare;
- ❖ acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- ❖ accesso materiale presso il bene oggetto di valutazione effettuato in data 11 marzo 2025 finalizzato all'esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici nonché all'accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;

- ❖ esame della provenienza del bene e delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti previa ispezione ipotecaria per soggetti e per immobile;
- ❖ esame della regolarità urbanistica del bene nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze ai competenti uffici comunali;
- ❖ indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- ❖ determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Incarico e indice	2
2. Individuazione catastale	5
3. Descrizione	7
4. Provenienza ventennale	14
5. Normativa urbanistica	16
6. Regolarità edilizia	17
7. Stato di possesso	20
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	21
8.1. Vincoli	21
8.2. Oneri condominiali	22
8.3. Formalità pregiudizievoli	25
9. Determinazione del più probabile valore di mercato	26
9.1. Criterio di stima adottato	26
9.2. Fonti informative e stima	26
9.3. Correzioni e adeguamenti	30
9.4. Valore venale del lotto	31
ELENCO ALLEGATI.....	33
A. Documentazione catastale	33
B. Rilievi planimetrici	33

C. Rilievi fotografici.....	33
D. Documentazione urbanistica.....	33
E. Provenienza	33
F. Documentazione condominiale.....	33
G. Ispezione ipotecaria.....	33

2. Individuazione catastale

L'immobile in oggetto risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano (NA), al foglio 2, particella 588, subalterno 39, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 107 mq (totale escluse aree scoperte 102 mq), rendita 582,31 €, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 26 (*rectius* n. 46), scala A, piano 4, interno 19, intestata per la piena ed intera proprietà alla ***omissis*** con sede in Napoli (NA), codice fiscale ***omissis*** (cfr. allegato A-2).

Dati della richiesta		Comune di SAN GIORGIO A CREMANO (Codice:H892)										
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI										
		Foglio: 2 Particella: 588 Sub.: 39										
Unità immobiliare dal 23/05/2019												
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		2	588	39			A/2	5	5,5 vani	Totale: 107 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 102 m ²	Euro 582,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2019 Pratica n. NAO149476 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 47580.1/2019)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 Scala A Interno 19 Piano 4										
Notifica						Partita		Mod.88				

Figura 1. Visura catastale dell'unità immobiliare.

La suddetta unità immobiliare è ricompresa nel fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Giuseppe Verdi n. 46 (già II traversa a destra via Alessandro Manzoni n. 28), il quale insiste sulla particella di terreno riportata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2, particella 295, ente urbano di are 59.16 (5.916 mq, superficie in parte occupata dal fabbricato e in parte adibita a corte comune o ad area esterna di pertinenza esclusiva di taluni immobili) (cfr. allegato A-1).

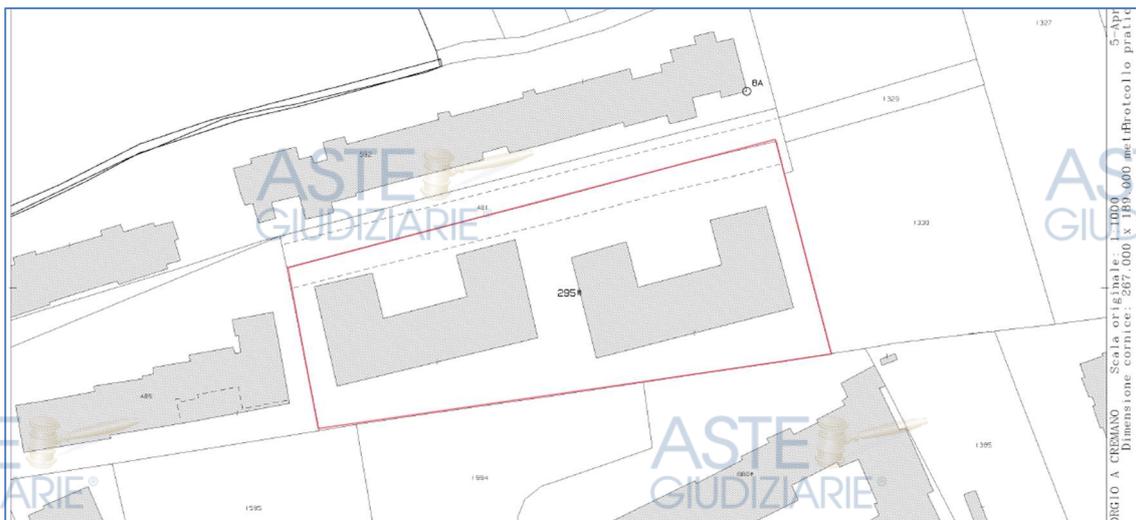


Figura 2. Individuazione del fabbricato sull'estratto di mappa catastale.

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 282/2014

RELAZIONE DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

5/33

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si procederà alla formazione di un **LOTTO UNICO** per la vendita costituito dalla suddetta unità immobiliare che risulta confinare:

- ❖ a **nord** con area comune (corte antistante il fabbricato);
- ❖ a **est** con area comune (rampa di accesso al piano seminterrato);
- ❖ a **sud** con unità immobiliare di proprietà aliena distinta con il subalterno 38 (scala A, interno 18, intestatari catastali ***omissis***);
- ❖ a **ovest** con vano scala A e unità immobiliare distinta con il subalterno 40 (scala A, interno 20, intestatari catastali ***omissis***).

*

Quanto alla cronistoria catastale dell'immobile oggetto di valutazione (ovvero alle variazioni dei dati catastali essenziali intervenute nel ventennio), dalla lettura della visura storica (cfr. allegato A-2) e della planimetria catastale (cfr. allegato A-3) può evincersi che l'immobile in C.F. 2/588/39 risulta catastalmente costituito con scheda n. 652163 del 11.10.1971 (all'esito della realizzazione del fabbricato) e, fino ad oggi, non risulta aver subito alcuna variazione degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria, consistenza) ma soltanto aggiornamenti della rendita e della toponomastica oltre che, chiaramente, della titolarità.

*

Quanto alla verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la planimetria catastale abbinata alla predetta unità immobiliare, rimandando per un più immediato riscontro grafico alla tavola grafica predisposta in allegato B-3, vanno poste in evidenza le seguenti difformità sostanziali:

- lo stato attuale presenta una distribuzione degli ambienti interni non conforme a quella riportata nella planimetria catastale.

Quanto alla opportunità di procedere all'allineamento catastale delle suddette discrasie, dal momento che esse risultano analoghe o comunque correlate alle difformità urbanistiche, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo 6.

Per completezza va segnalato che in visura catastale l'indirizzo è erroneamente indicato in Via Verdi n. 26 in luogo dell'indirizzo corretto Via Verdi n. 46.

3. Descrizione

L'unità immobiliare acquisita alla massa fallimentare è ricompresa in un fabbricato per civili abitazioni ubicato nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) avente ingresso principale da via Verdi n. 46, strada trasversale al tratto più a nord di via Alessandro Manzoni.

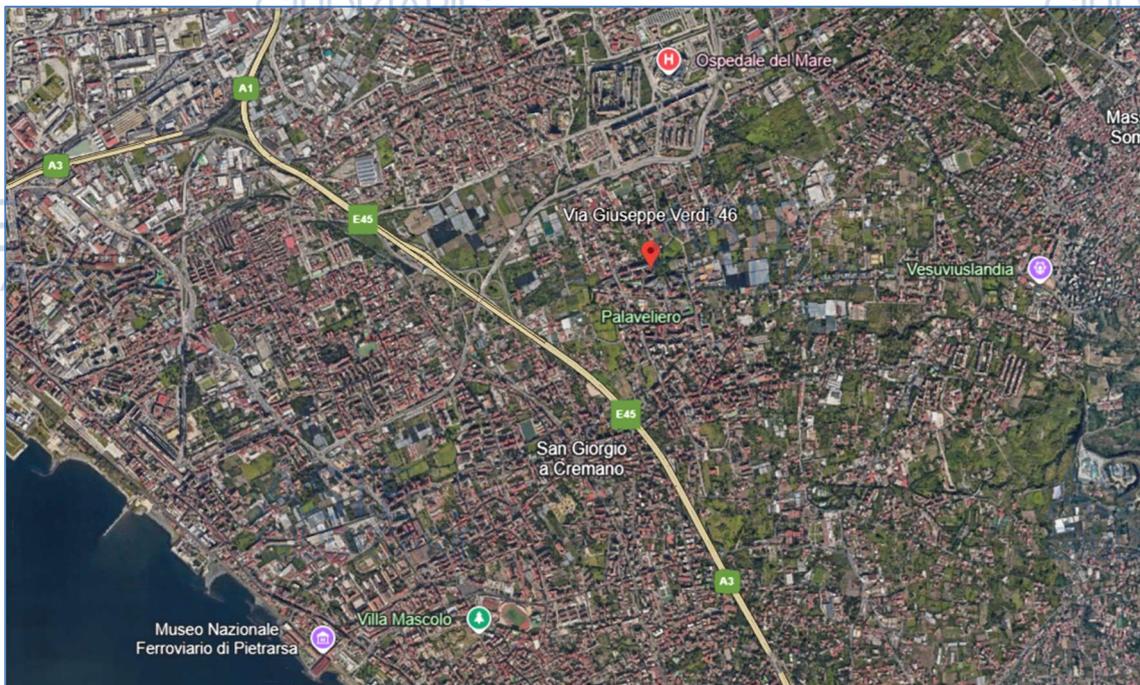


Figura 3. Inquadramento territoriale del fabbricato.

Trattasi di un'area semicentrale del territorio comunale di San Giorgio a Cremano, posta a circa 1,8 km di distanza dalla stazione ferroviaria "San Giorgio a Cremano" della linea della Circumvesuviana, servita da una discreta rete di trasporto pubblico urbano (con diverse fermate autobus lungo via Alessandro Manzoni), a prevalente destinazione residenziale e caratterizzata da edifici realizzati in epoca relativamente recente (prevalentemente nella seconda metà del '900), con una discreta presenza di attività commerciali perlopiù al dettaglio.

Il fabbricato risulta realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 (la Licenza Edilizia, riguardante sia l'edificio in oggetto che quello attiguo attualmente distinto con il civico n. 44, risulta rilasciata nel 1968, il primo accatastamento risale al 1971) e presenta una struttura portante in cemento armato sviluppantesi per cinque livelli fuori

terra (dal piano terra al piano quarto) destinati ad abitazioni oltre al piano seminterrato adibito a garage e depositi.

Il fabbricato è servito da un unico vano scala (denominato scala A, mentre quello dell'attiguo fabbricato distinto con il civico n. 44 è denominato scala B) dotato di impianto ascensore e completato da una corte comune esterna posta a nord.



Figura 4. Prospetto nord del fabbricato, ingresso dalla corte comune e androne/vano scala A.

Lo stato conservativo del fabbricato, sia per le parti esterne che interne, risulta nel complesso **mediocre**, dovendosi segnalare la presenza di alcune criticità e fenomeni di degrado riguardanti soprattutto i prospetti (caratterizzati da un rivestimento in clinker) e, in modo particolare, i frontalini e i sottobalconi (che presentano molteplici distacchi con affioramento dei ferri di armatura).

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile con le precisazioni riportate nel regolamento condominiale trascritto (acquisito dall'amministratore p.t. e allegato alla relazione sotto la lettera F-2) cui integralmente si rimanda.

*

Il **LOTTO UNICO** è costituito, come detto, dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto al quarto (e ultimo) piano della scala A (edificio civico n. 46), contrassegnato con l'interno n. 19.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella

tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) e ai rilievi fotografici riportati nell'allegato C-1 è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento si compone di un ambiente di ingresso/soggiorno [#1], disimpegno [#2], prima camera [#3], seconda camera [#4], bagno [#5], terza camera [#6] dotata di piccolo ripostiglio, ulteriore piccolo bagno [#7], balcone prospettante a est [#8], ulteriore balcone prospettante a nord [#9].

Di seguito si riporta una tabella sintetica recante l'attuale utilizzazione nonché la superficie utile (vale a dire calpestabile) di ciascun ambiente.

Ambiente	Descrizione	Superficie utile [mq]
#1	ingresso/soggiorno	28,90
#2	disimpegno	8,50
#3	camera	11,10
#4	camera	11,10
#5	bagno	6,20
#6	camera	19,80
#7	bagno	3,20
#8	balcone est	15,50
#9	balcone nord	6,40

L'altezza interna lorda misura circa 3,00 m. Al riguardo si segnala che, in corrispondenza del disimpegno [#2], l'altezza utile si riduce a 2,20 m, ciò a motivo della realizzazione di un soppalco adibito a deposito, di altezza interna pari a circa 0,70 m, cui si accede mediante tre aperture realizzate al di sopra delle porte di ingresso degli ambienti [#3], [#4] e [#6].

Si segnala, inoltre, che l'appartamento è attualmente sprovvisto di cucina, probabilmente ubicata in altro vano posto a sud del soggiorno e afferente al subalterno 38 (interno n. 18) di proprietà aliena che, per quanto si dirà nello specifico paragrafo 8.2, risultava annesso all'appartamento in oggetto (circostanza di cui si trae conferma anche dall'osservazione della parete di separazione tra i due immobili che reca una parte soggetta a recente rifacimento, ancora non rifinita e priva di battiscopa, con ogni probabilità corrispondente al varco di collegamento al tempo realizzato tra le due unità).

Quanto alle finiture, di tipo civile, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato e/o ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate (si ribadisce che una parte della parete sud del soggiorno risulta non rifinita e priva di battiscopa); i soffitti sono tinteggiati di bianco (si segnalano segni di infiltrazione dal lastrico solare in corrispondenza della camera più a nord); i bagni presentano un rivestimento in piastrelle; gli infissi interni sono in alluminio (finto legno); gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico; la porta di ingresso è blindata (la serratura è da ripristinare); le porte interne sono in legno tamburato.



Figura 5. Rilievi fotografici.

Quanto agli impianti è, altresì, possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas metano posta all'esterno (balcone est); vi è impianto di riscaldamento alimentato dalla stessa caldaia esterna; solo la camera più a nord è dotata di unità singola di condizionamento dell'aria costituita da split interno con motore esterno. Le utenze sono attualmente prive di allaccio alle reti di fornitura (l'appartamento non è al momento occupato).

Si segnalano alcune criticità dell'impianto idrico-sanitario in corrispondenza dei bagni, laddove alcune perdite non meglio localizzate hanno determinato, nel gennaio 2025, fenomeni di gocciolamento nel sottostante appartamento, motivo per il quale il curatore, di tanto informato dall'amministratore p.t. del condominio, ha provveduto alla chiusura della valvola di intercettazione (al riguardo si rimanda a quanto comunicato dall'amministratore, cfr. paragrafo 8.2).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli stessi. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e/o verifiche strumentali, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si ritiene necessario uno specifico intervento di revisione, nell'ambito del quale dovrà, in particolare, procedersi anche alla riparazione delle perdite idriche dei bagni innanzi citate nonché alla realizzazione degli impianti necessari alla realizzazione di una cucina. Di tanto si terrà conto in fase di stima assumendo un opportuno coefficiente di decurtazione a motivo dello stato manutentivo **mediocre** dell'immobile sia in termini di finiture che di impianti.

L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), per la cui redazione e deposito, a cura di un tecnico abilitato, è possibile stimare una spesa pari a circa 250,00 € (importo di cui si terrà conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto).

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici utili coperte (ossia calpestabili) e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso si rileva la sola presenza dei balconi per i quali, da prassi, va assunto un coefficiente di ponderazione pari al 25%;
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie non presenti.

Ciò premesso, è possibile riportare la seguente tabella recante per ogni ambiente (così come precedentemente identificato), la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, **la superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti sopra specificati.

Ambiente	Descrizione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
#1	ingresso/soggiorno	28,90	33,70	1,00	33,70
#2	disimpegno	8,50	10,20	1,00	10,20
#3	camera	11,10	12,80	1,00	12,80
#4	camera	11,10	12,80	1,00	12,80
#5	bagno	6,20	7,90	1,00	7,90
#6	camera	19,80	25,70	1,00	25,70
#7	bagno	3,20	4,10	1,00	4,10
#8	balcone est	15,50	15,50	0,25	3,88
#9	balcone nord	6,40	6,40	0,25	1,60
TOTALE					112,68

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, a seguito di arrotondamento, assurge in definitiva a **113 mq.**

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 282/2014

RELAZIONE DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

13/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Provenienza ventennale

Dall'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata dallo scrivente sui nominativi succedutisi nella titolarità del bene nel ventennio antecedente la dichiarazione di fallimento, circa la provenienza ventennale dell'unità immobiliare oggetto di valutazione può desumersi quanto segue:

- ❖ con **atto di compravendita per notaio Pasquale TUFANO di Napoli del 20.12.1972**, trascritto a Napoli 2 in data 17.01.1973 ai nn. 3949/3487, ***omissis***, acquistava dalla "INGG. RICCIOLIO ED ABEILLE COSTRUTTORI s.n.c." con sede in Napoli, la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto, ancora non registrata in catasto in quanto di nuova costruzione, descritta come appartamento di tre vani e accessori posto al piano quarto della scala A, segnato con l'interno n. 19, facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in San Giorgio a Cremano con accesso dalla via privata che si diparte da via Manzoni n. 26/28 (cfr. allegato E-1);
- ❖ con **atto di donazione per notaio Italo PASOLINI del 02.08.1984**, trascritto a Napoli 2 in data 17.08.1984 ai nn. 27491/23500, ***omissis*** sopra generalizzato donava alla propria moglie ***omissis***, la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento in San Giorgio a Cremano alla via Verdi n. 46 (già seconda traversa a destra di via Manzoni n. 28) sito al quarto piano della scala A, distinto con il numero interno 19, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 588, subalterno 39 (cfr. allegato E-2);
- ❖ con **atto di compravendita per notaio Nicola CAPUANO del 22.06.1998**, rep. n. 89200, racc. n. 17590, trascritto a Napoli 2 in data 02.07.1998 ai nn. 20525/15815, ***omissis*** sopra generalizzati, ciascuno per i propri diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, vendevano ai coniugi in comunione legale ***omissis***, la piena ed intera proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 2, particella 588, subalterno 39 (cfr. allegato E-3);

❖ da ultimo, con **atto di compravendita per notaio Aldo GUERRA del 31.10.2000**, rep. n. 45916, trascritto a Napoli 2 in data 31.10.2000 ai nn. 34581/24541, i coniugi *****omissis*****, sopra generalizzati, hanno venduto alla *****omissis***** con sede in Napoli, C.F. *****omissis*****, la piena ed intera proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 2, particella 588, subalterno 39 (cfr. allegato E-4); si precisa che l'immobile compravenduto era oggetto di fondo patrimoniale costituito da detti *****omissis*****, con atto a rogito del notaio Francesco MADDALENA in data 29.11.1999, rep. n. 126475, trascritto a Napoli 2 in data 01.12.1999 ai nn. 41657/29027.

Risulta, quindi, **verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio** antecedente la data di trascrizione della dichiarazione di fallimento.

5. Normativa urbanistica

Dalle tavole di zonizzazione fornite dall'ufficio tecnico comunale, quanto all'inquadramento urbanistico dell'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'immobile in oggetto, si evince quanto segue:

- il fabbricato rientra in **Zona B "Aree totalmente o parzialmente edificate"** disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 18.07.1997, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001, pubblicato sul BURC n. 52/2001;
- il fabbricato rientra in **Zona S.I. "Aree sature interne"** disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale Paesistico (PTP) dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del 04.07.2002 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, pubblicato sulla G.U. n. 219/2002;
- l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è **vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004** (c.d. vincolo paesaggistico, ex L. 1497/1939).

*

Per ogni approfondimento in ordine alla destinazione urbanistica dell'area si rimanda alla lettura integrale della documentazione liberamente consultabile dal sito istituzionale del Comune di San Giorgio a Cremano.

6. Regolarità edilizia

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e della ulteriore documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale nonché presso l'amministratore p.t. del condominio, è possibile riportare le seguenti considerazioni. Il complesso edilizio in cui è ricompresa l'unità immobiliare in esame afferisce ad un edificio realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 222 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano in data 31.08.1968** a ***omissis*** (successivamente volturata alla soc. INGG. RICCIOLIO E ABEILLE COSTRUTTORI) ed avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato diviso in due cellule, per civili abitazioni, su suolo di sua proprietà in questo Comune alla via A. Manzoni".

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato un'apposita istanza al competente ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti il cespite oggetto di valutazione e/o il fabbricato in cui lo stesso è ricompreso, rilasciati/presentati da tutti i soggetti succedutisi nella titolarità dello stesso (nell'istanza puntualmente generalizzati).

Con nota a mezzo PEC prot. n. 19836 del 02.04.2025, l'ufficio tecnico comunale ha, quindi, comunicato che (cfr. allegato D-1):

- pure a seguito di operosa ricerca, il fascicolo della Licenza Edilizia n. 222 del 31.08.1968, rilasciata a ***omissis*** per la costruzione di un fabbricato alla via Manzoni, quandanche rubricato non risulta, ad oggi, reperibile presso gli archivi dell'Ente;
- per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici dell'Ente, pratiche DIA, CILA, SCIA, PdC o domande di condono inerenti all'immobile indicato.

L'amministratore p.t. del Condominio ha, comunque, trasmesso allo scrivente una copia della suddetta Licenza Edilizia n. 222/1968 (soltanto il titolo, senza i grafici e le relazioni di progetto), nonché della **dichiarazione di abitabilità** rilasciata dal Sindaco in data 11.03.1972 alla summenzionata soc. INGG. RICCIOLIO E ABEILLE COSTRUTTORI, laddove

viene, tra l'altro, dato atto della conformità della costruzione eseguita al progetto assentito con la Licenza in parola (cfr. allegato D-2).

Va rilevato che tali estremi risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento l'11.10.1971 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato), data annotata sulla planimetria catastale c.d. *di impianto* (vale a dire risalente al primo accatastamento), ancora oggi abbinata al subalterno in esame.

Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 11.10.1971 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale (cfr. tavola in allegato B-3) emerge la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali (evidentemente analoghe a quelle già rilevate sotto il profilo catastale):

- lo stato attuale dei luoghi presenta una distribuzione degli ambienti interni non conforme a quella riportata nella planimetria catastale.

Circa la possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle sopra riportate difformità è possibile riferire quanto segue.

La modifica della distribuzione interna rientra tra gli "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001, di regola subordinati, quando non riguardanti parti strutturali dell'edificio e i prospetti (come nel caso di specie trattandosi di mera modifica delle tramezzature interne di un appartamento afferente ad un fabbricato con struttura in cemento armato), alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (cd. CILA) di cui all'art. 6-bis del DPR n. 380/2001. Non essendo stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla modifica della distribuzione interna dell'immobile, la stessa dovrà essere regolarizzata

dall'aggiudicatario mediante presentazione della CILA c.d. *tardiva* di cui al comma 5 del succitato art. 6-bis del DPR n. 380/2001, a fronte del pagamento della prevista sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, cui vanno aggiunte le spese tecniche e di allineamento catastale (pratica DOCFA, si veda quanto concluso nel capitolo 3), il tutto per un costo complessivo stimabile in circa 4.000,00 €.

A rigore, solo per quanto concerne il soppalco/deposito realizzato in corrispondenza del disimpegno, posto che l'altezza interna residua al di sotto di tale soppalco misura 2,20 m risultando così inferiore al valore minimo pari a 2,40 m fissato dal D.M. 5 luglio 1975 ai fini dell'abitabilità, si ritiene opportuno prospettare la demolizione a fronte di un costo di ripristino omnicomprensivo pari a circa 3.000,00 €.

In definitiva può farsi riferimento al seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto:

- CILA tardiva e DOCFA: 4.000,00 €
- Lavori di ripristino: 3.000,00 €
- **Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 7.000,00 €**



7. Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente libero, nella disponibilità degli organi fallimentari.



8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

8.1. Vincoli

Per quanto concerne i **vincoli** insistenti sui beni immobili oggetto di valutazione, oltre a quelli di carattere territoriale già discussi nel capitolo 5 (cui integralmente si rimanda allo scopo di evitare pedissequae ripetizioni), dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico e storico;
- ❖ non risultano sussistere vincoli alberghieri, di indivisibilità e di inalienabilità;
- ❖ risultano sussistere oneri di natura condominiale (per il cui dettaglio si rimanda al successivo paragrafo);
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali; al riguardo si precisa che il bene era gravato da fondo patrimoniale costituito dai coniugi ***omissis*** con atto a rogito del notaio Francesco MADDALENA in data 29.11.1999, rep. n. 126475, trascritto a Napoli 2 in data 01.12.1999 ai nn. 41657/29027, il cui vincolo deve ritenersi cessato in forza della vendita successivamente disposta da essi coniugi a favore della ***omissis*** con atto di compravendita per notaio Aldo GUERRA del 31.10.2000, rep. n. 45916, trascritto a Napoli 2 in data 31.10.2000 ai nn. 34581/24541 (cfr. sentenza Cassazione n. 21385 del 30 agosto 2018).

8.2. Oneri condominiali

Il condominio di via Verdi n. 44/46 è attualmente amministrato ***omissis***, il quale, con nota del 17.03.2025 (cfr. allegato F-1), ha fornito le seguenti informazioni:

- per l'immobile in oggetto, l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinarie è pari 876,00 €, cui vanno aggiunte eventuali spese straordinarie non preventivate ed i consumi dell'acqua misurati trimestralmente attraverso la lettura del sotto contatore posizionato all'interno dell'immobile;
- non risultano deliberate spese straordinarie ma non scadute;
- negli ultimi due anni sono state emesse e non pagate le seguenti quote condominiali:
 - o quote condominiali ordinarie da maggio 2024 a marzo 2025 per un importo pari a 803,00 €;
 - o secondo trimestre consumi acqua 2024: 91,50 €; terzo trimestre consumi acqua 2024: 105,04 €; quarto trimestre consumi acqua 2024: 140,50 €; primo trimestre consumi acqua 2025: 154,50 €; per un totale di consumi acqua non pagati pari a 491,54 €;
 - o spese straordinarie non preventivate emesse ad ottobre 2024: spese per tecnico incaricato di redigere computo metrico degli eventuali lavori da farsi in condominio 44,86 €;
 - o spese straordinarie non preventivate emesse a gennaio 2025: spese riparazione ascensore 97,62 €;
- non risultano contenziosi in atto; si fa presente però che nel gennaio 2025 l'appartamento sottostante ubicato al piano 3, interno 15, presentava sotto al soffitto del bagno e camera da letto una perdita d'acqua proveniente dall'appartamento in oggetto (piano 4, interno 19); avvisato il curatore fallimentare della***omissis***, lo stesso prontamente interveniva chiudendo la condotta dell'acqua dell'appartamento in questione; la perdita d'acqua nell'appartamento sottostante si è arrestata ed il sottoscritto in qualità di amministratore ha provveduto a far indennizzare dall'assicurazione il danno

prodotto nell'appartamento sottostante, anche se non è stata eliminata la causa che ha prodotto la perdita;

- vi è regolamento condominiale con relative tabelle millesimali depositato agli atti del notaio Pasquale TUFANO in data 07.11.1972, rep. n. 72490, racc. n. 9148, trascritto a Napoli 2 in data 04.12.1972 ai nn. 57249/42464 (riprodotto in allegato F-2, cui integralmente si rimanda per ogni approfondimento anche in ordine alle parti comuni del fabbricato e alle norme per l'uso e il godimento della proprietà particolari);
- non è più attivo il servizio di riscaldamento centralizzato;
- non è mai esistito il servizio di portineria;
- non sono mai esistiti spazi comuni assegnati come posti auto.

In fase di stima, onde tener conto degli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni, verrà operata un'opportuna decurtazione per complessivi 1.440,00 €.

*

In tale sede si ritiene opportuno segnalare che l'amministratore p.t. ha anche fornito copia di una comunicazione trasmessa nel settembre 2005 al precedente amministratore dai ***omissis*** (cfr. allegato F-3), mediante cui essi ***omissis***, assumendo di essere proprietari dell'appartamento in oggetto distinto con l'interno 19 (quandanche detto immobile risultava a tale data già alienato alla ***omissis*** con atto del 20.10.2000, ndr), rappresentavano di aver inglobato, in seguito ad alcuni lavori di ristrutturazione, un vano dell'attiguo interno 18 di proprietà ***omissis*** (ancora oggi effettivamente proprietari di tale immobile, distinto in C.F. con il subalterno 2/588/38), e chiedevano di adeguare i millesimi attribuiti a tali immobili riservandosi di provvedere alla sistemazione delle relative planimetrie catastali.

Lo scrivente CTU ha, tuttavia, accertato che non risulta poi effettuata alcuna variazione catastale in tal senso (la planimetria abbinata all'interno n. 19, in C.F. 2/588/39, è ancora quella originaria risalente al primo accatastamento del 11.10.1971) e che l'attuale perimetro dell'immobile, rilevato nel corso dell'accesso materiale, corrisponde a quello della originaria planimetria.

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 282/2014

RELAZIONE DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

23/33

Deve, quindi, desumersi che il vano inglobato nel perimetro dell'interno 19 menzionato nella suddetta comunicazione è stato successivamente restituito alla consistenza dell'attiguo interno 18, circostanza di cui si trae conferma anche dalla mera osservazione della parete di separazione tra i due immobili, che reca una parte soggetta a recente rifacimento, ancora non rifinita e priva di battiscopa, con ogni probabilità corrispondente al varco di collegamento al tempo realizzato tra le due unità.

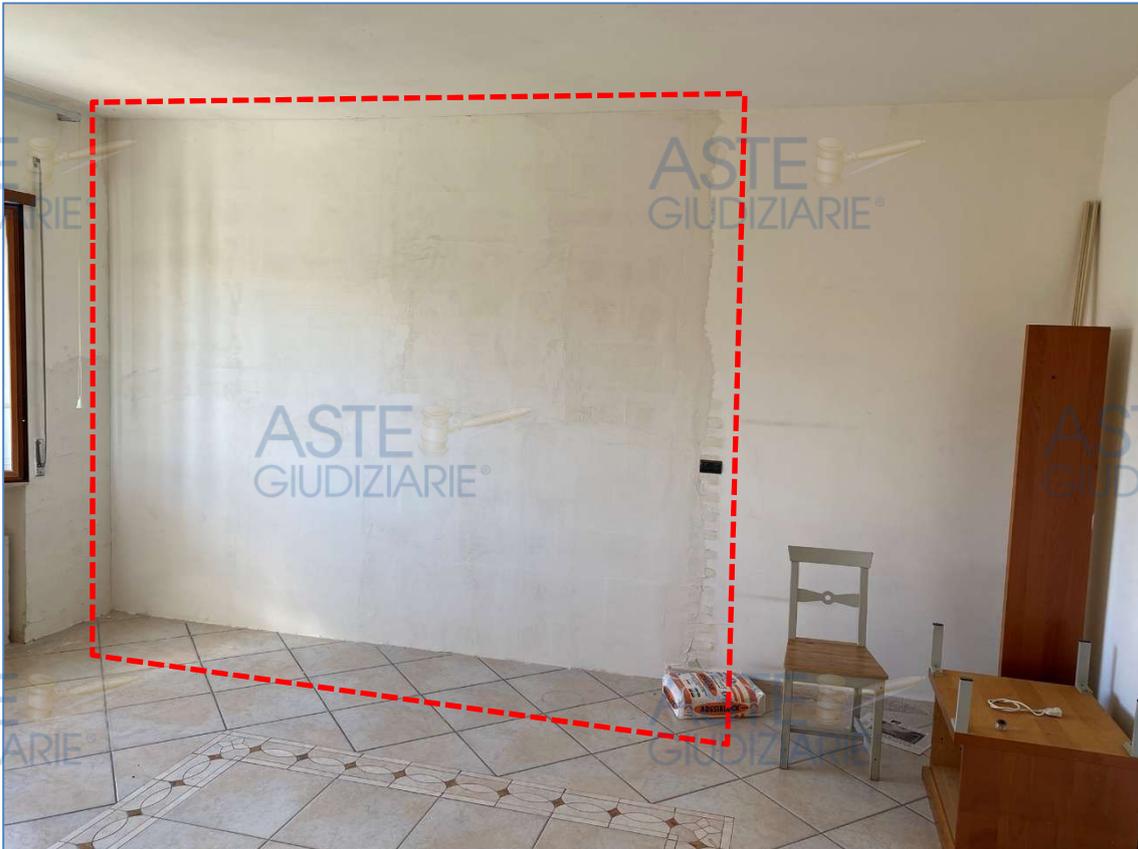


Figura 6. Parete di separazione tra l'appartamento interno 19 in oggetto e l'attiguo appartamento interno 18. In rosso è contornata la parte soggetta a recente rifacimento ancora priva di battiscopa.

Ad ogni modo, **risulta attualmente ripristinata l'originaria consistenza dell'immobile in oggetto (il perimetro riportato nella planimetria catastale abbinata all'immobile in esame corrisponde a quello effettivamente rilevato)**, motivo per il quale l'aggiudicatario dovrà soltanto attivarsi con l'amministratore p.t. ai fini del ripristino delle originarie quote millesimali.

8.3. Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata dallo scrivente sia per nominativo (ossia inserendo i nominativi dei soggetti succedutisi nella titolarità del bene nel ventennio antecedente la trascrizione della dichiarazione di fallimento) che per immobile (inserendo gli identificativi catastali del bene rimasti invariati sin dalla costituzione catastale dello stesso) si desume che il bene in oggetto, censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 2, particella 588, subalterno 39, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. elenchi formalità in allegato G-1 e note di iscrizione e trascrizione in allegato G-2), con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio:

- **domanda giudiziale di accertamento simulazione atti** emessa dal Tribunale di Napoli il 29.04.2004 rep. n. 0/5, trascritta a Napoli 2 in data 03.05.2004 ai nn. 21291/15411, a favore di ***omissis***, e ***omissis***, contro ***omissis*** con sede in Napoli, C.F. ***omissis***;
- **domanda giudiziale di accertamento simulazione atti** emessa dal Tribunale di Napoli il 20.10.2005 rep. n. 1/1, trascritta a Napoli 2 in data 09.11.2005 ai nn. 61294/33632, a favore di ***omissis***, e ***omissis***, contro ***omissis*** con sede in Napoli, C.F. ***omissis*** e ***omissis***;
- **domanda giudiziale di accertamento simulazione atti** emessa dal Tribunale di Napoli il 30.12.2005 rep. n. 34404, trascritta a Napoli 2 in data 01.03.2006 ai nn. 13028/7229, a favore di ***omissis*** con sede in Napoli, C.F. ***omissis***, contro ***omissis***, e ***omissis***;
- **sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Napoli il 22.09.2014 rep. n. 284/2014, trascritta a Napoli 2 in data 13.03.2015 ai nn. 8779/7145, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ***omissis*** contro ***omissis*** con sede in Napoli, C.F. ***omissis***.

9. Determinazione del più probabile valore di mercato

9.1. Criterio di stima adottato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia (ossia ad immobili ad uso *residenziale*), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è libero e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

9.2. Fonti informative e stima

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ la banca dati del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Semicentrale/AREA URBANA ORIENTALE: VIA MANZONI, VIALE FORMISANO, VIA STANZIALE" (codice zona C5) del Comune di San Giorgio a Cremano in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.950 a 3.000 €/mq, da cui ne deriva un valore medio pari a 2.475 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: SAN GIORGIO A CREMANO
 Fascia/zona: Semicentrale/AREA%20URBANA%20ORIENTALE:%20VIA%20MANZONI
 Codice zona: C5 FORMISANO,%20VIA%20STANZIALE
 Microzona:
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	3000	L	6,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Box	Normale	1200	1800	L	5	7,5	L



- ❖ Borsino Immobiliare (dati di marzo 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili insistenti nella Zona "Via Manzoni, Viale Formisano". Per le *abitazioni in stabili di fascia media* il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.886 a 3.136 €/mq con un valore medio pari a 2.511 €/mq.

 **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.886	Euro 2.511	Euro 3.136

❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati di marzo 2025): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili (abitazioni civili) attualmente sul mercato in zone prossime a quella in esame, normalizzati rispetto ad uno stato manutentivo normale, depurato di un’alea contrattuale pari a circa il 5%, risulta pari a circa 2.300 €/mq.

Dalla combinazione di tali quotazioni si desume, per le abitazioni di tipo civile ordinario, un intervallo di valori variabile da un minimo di 1.886 €/mq ad un massimo di 3.000 €/mq, con un valore medio (restituito dalla media delle quotazioni medie sopra riportate) che si attesta sui 2.430 €/mq.

Ciò posto, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) dei beni in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio sopra determinato e, dunque, pari a **2.430 €/mq**, da adeguare opportunamente al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, panoramicità, etc.), mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,20	1,00
		Aree attrezzate e posti auto	1,15	
		Posti auto fissi	1,10	
		Posti auto a rotazione	1,05	
		Nessuna	1,00	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,80		
Pessimo		0,70		
Finiture	Storiche	1,10	1,00	
	Signorili	1,05		
	Civili	1,00		
	Economiche	0,95		
Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90	
	Buono	1,05		
	Normale	1,00		
	Discreto	0,95		
	Mediocre	0,90		
	Scadente	0,80		
	Pessimo	0,70		
Livello di piano (con ascensore)	Seminterrato	0,80	1,10	
	Terra	0,90		
	Primo	1,00		
	Secondo	1,10		
	Intermedio	1,15		
	Ultimo	1,10		
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02	
	Centrale	1,00		
	Assente	0,98		
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	0,98	
	Autonomo parziale	1,00		
	Assente	0,98		
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00	
	Tapparelle	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Infissi interni (finestrate)	Termo-acustiche	1,02	1,00	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
	Su cortile interno	0,90		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				0,89

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 282/2014

RELAZIONE DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

29/33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per il bene in parola pari a:

$$2.430,00 \text{ €/mq} \times 0,89 \approx 2.160,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dell'immobile (cfr. capitolo 3), si ottiene un valore di stima pari a:

$$2.160,00 \text{ €/mq} \times 113 \text{ mq} = \mathbf{244.080,00 \text{ €}}$$

9.3. Correzioni e adeguamenti

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	244.080,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	12.204,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere alla CILA tardiva di cui all'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e, quindi, all'allineamento catastale mediante DOCFA nonchè ad alcuni interventi di demolizione ripristino, il tutto a fronte di un costo complessivo stimato in circa 7.000,00 € (cfr. capitolo 6).	7.000,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 € (cfr. capitolo 3).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso nonchè di quello della specifica unità immobiliare, sia in termini di finiture che di impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di occupazione	L'immobile è attualmente libero, motivo per il quale non si rende necessaria alcuna correzione (cfr. capitolo 7).	0,00
Spese condominiali insolute	Sussistono insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni per complessivi 1.440,00 € (cfr. capitolo 8).	1.440,00
Totale correzioni	-	20.894,00
Valore finale	-	223.186,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 20.894,00 €.



9.4. Valore venale del lotto



Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=223.000,00 €=
(duecentotremila/00EURO)





Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 30 aprile 2025

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Estratto di mappa e visura area sedime
 - A-2. Visura catastale
 - A-3. Planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
 - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-3. Difformità catastali
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Comunicazione Ufficio Tecnico
 - D-2. Licenza Edilizia
- E. Provenienza**
 - E-1. Atto compravendita 20.12.1972 (trascrizione)
 - E-2. Atto donazione 02.08.1984 (trascrizione)
 - E-3. Atto compravendita 22.06.1998 (trascrizione e titolo)
 - E-4. Atto compravendita 20.10.2000 (trascrizione)
- F. Documentazione condominiale**
 - F-1. Nota amministratore
 - F-2. Regolamento e millesimi
 - F-3. Comunicazione millesimi
- G. Ispezione ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità
 - G-2. Formalità pregiudizievoli