

geom. Giuseppe RICCI
Via Cimarosa n. 182
80127 - NAPOLI
Tel/Fax 08118862232
C.F.: RCC GPP 71H16 F839I
P. IVA: 07276571218



TRIBUNALE DI NOLA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geom. Giuseppe RICCI, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.



Promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA s.p.a.
P. IVA: 02886650346
Via Università n. 1
43121 - Parma



Contro

C.F.: *****



e

C.F.: *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Confini	5
Consistenza	5
Titolarità	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2021 del R.G.E.	18
Lotto Unico – Prezzo base d’asta:	18

INCARICO

All'udienza del 13 dicembre 2023, il sottoscritto geom. Giuseppe RICCI, con studio in Napoli (cap 80127) alla via Cimarosa n. 182, email: info@geometragiuseppericci.it, PEC: giuseppe.ricci@geopec.it, tel. 081 18862232 – 340 7111989, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare adibita ad **abitazione**, ubicata in **Somma Vesuviana (NA) alla via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3**, riportata all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Somma Vesuviana – al **foglio **, particella ****, subalterno ***, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61, via Macedonia n. 6 Lotto 11 Interno 3 piano 1, in ditta *****, nato a ***** il ***** codice fiscale ***** proprietario per ***** e ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** proprietaria per *****.

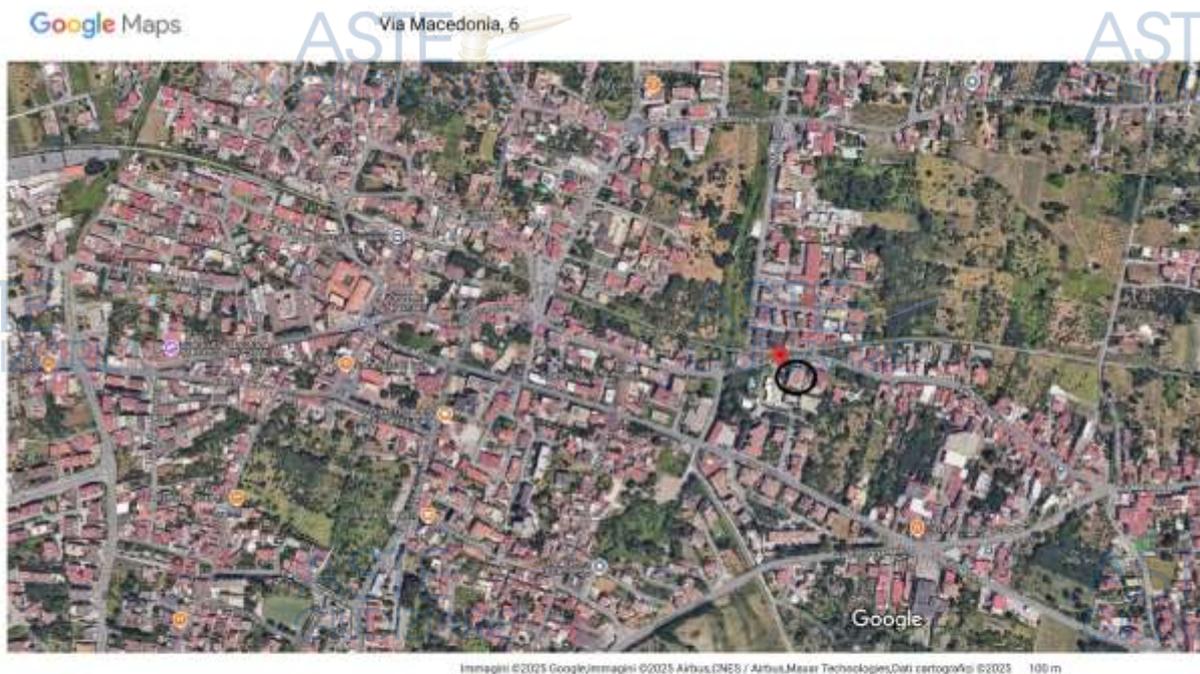
In data 24 gennaio 2024 il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario, ha effettuato l'accesso presso il cespite pignorato, eseguendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

DESCRIZIONE

Oggetto del presente pignoramento è l'appartamento sito in Somma Vesuviana (NA) alla via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3.

Fa parte di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Somma Vesuviana, ad est rispetto al centro cittadino, da cui dista circa 1 km, in prossimità dello svincolo "Somma Vesuviana Centro" della Strada Statale 268 del Vesuvio.

Il fabbricato comprendente l'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa per 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ha struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero – cemento. I diversi livelli del fabbricato sono serviti da una scala del tipo a due rampe e da un impianto di ascensore.



L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al primo piano del predetto fabbricato ed ha accesso dalla prima porta a sinistra di chi giunge al pianerottolo dall'ascensore; varcato il portoncino d'ingresso, si accede ad un salone dal quale si accede direttamente alla cucina; un disimpegno di forma rettangolare serve i due WC, il ripostiglio e tre camere da letto, da due camere da letto si accede ad un ampio balcone; dal salone, dalla cucina e da una camera da letto si accede ad un ampio balcone ed alla sottostante area scoperta palla quale si accede attraverso una scala in ferro ad una rampa.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'intero stabile (anno 1996) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.

E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete, che serve il salone e le camere da letto.

Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres ceramico, tinteggiatura alle pareti, ad eccezione della cucina e dei wc che risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con persiane in alluminio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato in Somma Vesuviana (NA) alla via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3, riportata all’Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Somma Vesuviana – al foglio **, particella ****, subalterno *, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con riferimento all’art. 567 c.p.c., dallo studio del fascicolo, si riscontra la presenza del certificato notarile a firma del notaio Maria Paola SALSI, in cui si attesta la provenienza ipo-catastale ultraventennale del bene.

CONFINI

Il bene confina a nord e ad est con altre unità immobiliari, a sud e ad ovest con area scoperta condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	119,80 mq	134,00 mq	1.00	134,00 mq	2,70 ml	1
Balconi	27,30 mq		0.30	8,19 mq		
Area scoperta	67,70		0.10	6,77 mq		
Totale superficie convenzionale				148,96 mq		
Superficie convenzionale complessiva				148,96 mq		

Per il bene in oggetto, la superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computata nella misura del 100%;
- b) della superficie dei balconi, computata nella misura del 30%;
- c) della superficie dell’area scoperta, computata nella misura del 10%.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

1. ***** , nato a ***** il ***** codice fiscale ***** , per la quota di * di piena proprietà in regime di comunione dei beni con la Sig.ra *****;
2. ***** , nata a ***** il ***** codice fiscale ***** , per la quota di * di piena proprietà in regime di comunione dei beni con il Sig. *****.

E' pervenuto al Sig. ***** , per la quota di * in regime di comunione dei beni con la Sig.ra ***** , ed alla Sig.ra ***** , per la quota di * in regime di comunione dei beni con il Sig. ***** , per acquisto dalla società LA MAGNOLIA s.p.a. in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio ANGELONE Nicola del 4 giugno 2003 repertorio n. 23557 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli II in data 6 giugno 2003 ai nn. 23460/16868.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Costituzione del 03/01/1996 (in atti dal 09/01/1996)	LA MAGNOLIA s.p.a. con sede in Somma Vesuviana (NA) C.F. 01967680636	Catasto Fabbricati foglio **, part. ****, sub. *, cat. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, rendita £ 1.267.500 partita 7786
Dal 04/01/1996 alla data attuale	***** nato a ***** (**) il ***** C.F. ***** Diritto di: Proprietà **** ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** Diritto di: Proprietà *****	Catasto Fabbricati foglio **, part. ****, sub. *, cat. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, rendita € 654,61, superficie totale 142 mq, superficie totale escluse aree scoperte 127 mq

I dati dei titolari catastali corrisponde con quelli reali e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	**	****	*		A/2	5	6,5 vani	142 mq	€ 654,61	1	no

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria catastale, ad eccezione della porta d'ingresso della cucina, infatti è stata murata la porta presente nel disimpegno e realizzata una nuova porta d'ingresso alla cucina direttamente dal salone.

Per dette lievi modifiche non c'è l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto, così come precisato dall'Agenzia del Territorio nella Circolare n. 2/2010 avente ad oggetto l'attuazione del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 – articolo 19, comma 14; infatti alla lettera e) *Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione*, riporta esplicitamente che:

*“L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni, o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.Si rende opportuno precisare, per una migliore identificazione della fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che **non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta** o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze”.*

A seguito del sopralluogo effettuato e per quanto sopra riportato, si è evidenziato che la planimetria catastale, depositata in data 3 gennaio 1996 prot.n. 35, è conforme allo stato dei luoghi dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo; le rifiniture, le superfici delle pareti, le porte interne, il rivestimento dei bagni ed i pezzi igienici, risultano di buona fattura ed in discrete condizioni manutentive. I pavimenti sia interni che dei balconi sono in buono stato conservativo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù e non sono è stata rilevata l'esistenza di livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al primo piano del predetto fabbricato ed ha accesso dalla prima porta a sinistra di chi giunge al pianerottolo dall'ascensore; varcato il portoncino d'ingresso, si accede ad un salone dal quale si accede direttamente alla cucina; un disimpegno di forma rettangolare serve i due WC, il ripostiglio e tre camere da letto, da due camere da letto si accede ad un ampio balcone; dal salone, dalla cucina e da una camera da letto si accede ad un ampio balcone ed alla sottostante area scoperta palla quale si accede attraverso una scala in ferro ad una rampa.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'intero stabile (anno 1996) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.

E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete, che serve il salone e le camere da letto.

Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres ceramico, tinteggiatura alle pareti, ad eccezione della cucina e dei wc che risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con persiane in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. ***** con il suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 04/06/2003 ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** ***** nata a **** il ***** C.F. *****	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
	Notaio ANGELONE Nicola	04/06/2003	23557	
	Trascrizione			
	Presso	Data	R.G.	R.P.
	Napoli II	06/06/2003	23460	16868
	Registrazione			
	Presso	Data	Registro	Serie

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà Sig. ***** , per la quota di * in regime di comunione dei beni con la Sig.ra ***** , ed alla Sig.ra ***** , per la quota di * in regime di comunione dei beni con il Sig. ***** , per acquisto dalla società LA MAGNOLIA s.p.a. in virtù di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio ANGELONE Nicola del 4 giugno 2003 repertorio n. 23557 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli II in data 6 giugno 2003 ai nn. 23460/16868; per detto immobile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Napoli 2 in data 06/06/2003

Reg. gen. n. 23461 – Reg. part. n. 4374

A favore di Banca Intesa S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 140.000,00

Totale: € 210.000,00

- **Ipoteca legale** ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. LGS. 46/99 e dal D. LGS. 193/01

Iscritta a Napoli 2 in data 30/11/2005

Reg. gen. n. 66913 – Reg. part. n. 23207

A favore di Gest Line S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 26.113,87

Totale: € 52.227,74

Annotazione per cancellazione totale del 03/02/2007 Reg. gen. n. 8058 – Reg. part. n. 1439

- **Ipoteca legale** ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. LGS. 46/99 e dal D. LGS. 193/01

Iscritta a Napoli 2 in data 18/07/2007

Reg. gen. n. 52231 – Reg. part. n. 17688

A favore di Equitalia Polis S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 39.870,41

Totale: € 79.740,82

Annotazione per cancellazione totale del 12/11/2007 Reg. gen. n. 72450 – Reg. part. n. 13067

- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo

Iscritta a Napoli 2 in data 24/04/2019

Reg. gen. n. 20864 – Reg. part. n. 2492

A favore di Caffè Molinari S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 5.380,00

Totale: € 12.000,00

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Napoli 2 in data 29/03/2023

Reg. gen. n. 16444 – Reg. part. n. 1839

A favore di Banca Intesa S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 140.000,00

Totale: € 210.000,00

Trascrizioni

- **Trascrizione atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 in data 28/11/2023

Reg. gen. n. 57220 – Reg. part. n. 44498

A favore di Credit Agricole Italia S.p.a.

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Somma Vesuviana è stato approvato con D.G.R.C. n. 4890 del 10 giugno 1983 ed è entrato in vigore il 20 giugno 1983; Con la Delibera di Consiglio Comunale – n. 88 del 29/12/2023 è avvenuta l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

L'area su cui ricade il lotto di interesse è identificata ricade nella zona residenziale di completamento B1 "insediamenti urbani prevalentemente consolidati".

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 234/89 del 16 maggio 1990** rilasciata dal Comune di Somma Vesuviana alla società LA MAGNOLIA s.p.a. per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni lotto 11 – lottizzazione convenzionata "La Magnolia" ed altri.

In data 9 novembre 1996 è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità.

Dall'analisi del titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità nella realizzazione del fabbricato; in particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento corrisponde per dimensioni a quanto riportato nei grafici allegati al predetto titolo autorizzativi, ad eccezione della diversa distribuzione degli spazi interni che interessa gli ambienti salone, cucina e ripostiglio.

Dette modifiche necessitano di richiesta di titolo autorizzativo in sanatoria, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria così come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.245 del 20 ottobre 2001 Suppl.

Ordinario n. 239, aggiornato con D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 26 novembre 2016 Supp. Ordinario n. 52.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora risultino già eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, sono subordinati a Mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata che comporta il versamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

I costi tecnici comprensivi di onorari, diritti di segreteria, e sanzioni pecuniarie, necessari per lo svolgimento di detta attività, ammontano ad € 3.000,00, comprensivi di oneri come per legge.

STIMA / FORMAZIONE DI LOTTI

Per eseguire tale valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare quale metodo di estimo immobiliare, un metodo diretto o sintetico – comparativo, basato sul confronto tra l'immobile in oggetto e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, mediante l'ausilio di parametri. Acquisite le necessarie informazioni riguardanti le caratteristiche del fabbricato e del complesso immobiliare oggetto di stima, si è pervenuti all'elaborazione di un intervallo di valori (massimo e minimo relativo), attribuito nell'ambito di:

- dati consultabili in procedimenti analoghi e nello stesso territorio sul portale astegiudiziarie.it;
- riviste specializzate;
- dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- dati del Listino ufficiale dei valori del mercato immobiliare del Comune di Somma Vesuviana, elaborato dalla Borsa Immobiliare di Napoli.

Calcolo del valore medio (il più probabile valore possibile)

Il procedimento di stima per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Partendo dal maggior prezzo che sullo stesso mercato e per la medesima epoca di riferimento si è verificato, si ipotizza che per tale vano di maggior prezzo si riscontri il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che determinano il prezzo stesso; potendosi ad ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze, sulla base delle indicazioni di mercato; si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato.

Tale valore, come detto in precedenza, va però rapportato alle specifiche caratteristiche del complesso immobiliare in questione. Il problema della determinazione del valore è ricondotto alla definizione di un mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi a beni analoghi a quello in esame. La delimitazione di tale area dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi riguardante l'omogeneità di determinate caratteristiche quali:

- **localizzazione** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc);
- **posizione** (l'esposizione prevalente del complesso immobiliare, l'eventuale panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza del piano stradale, ecc);
- **tipologiche** (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione d'uso degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici condominiali e privati, ecc);
- **di tipo produttivo** (riguarda il complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova in essere, come ad esempio la situazione locativa, la presenza di servitù, diritti od oneri di qualsiasi natura, eventuale esenzione temporanea di imposte fiscali, stato giuridico del venditore ed all'assenza di problemi legali, la presenza di mutui bancari, eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc).

Ad ognuna di queste caratteristiche viene attribuito un valore in percentuale minimo e massimo, corrispondenti al valore minimo e massimo dei mercati; è da rilevare che lo scarto tra i prezzi massimi e minimi è sensibilmente elevato nei mercati periferici e tende a ridursi nell'avvicinarsi ai mercati delle aree centrali: nei mercati centrali il requisito della centralità è sostanzialmente omogeneo, mentre nei mercati di aree periferiche una certa "centralità locale" può presentarsi sensibilmente diversa anche nell'ambito dello stesso mercato.

Calcolo della superficie lorda commerciale

Contestualmente è stato adottato un parametro strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di superficie lorda commerciale, computato alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati e unificati in ambito estimativo, previsti dal D.P.R. 138/98.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è pari a:

- a) somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni perimetrali;
- b) superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (balconi, terrazzi, patii e giardini);

Dopo aver ricalcolato la quotazione a metro quadrato con i coefficienti correttivi, per conoscere il valore complessivo dell'immobile si dovrà moltiplicare il valore di mercato, al metro quadrato, per la superficie commerciale dello stesso.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	119,80 mq	134,00 mq	1.00	134,00 mq	2,70 ml	1
Balconi	27,30 mq		0.30	8,19 mq		
Area scoperta	67,70		0.10	6,77 mq		
Totale superficie convenzionale				148,96 mq		
Superficie convenzionale complessiva				148,96 mq		

BENE N. 1 – LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato in Somma Vesuviana (NA) alla via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3, riportata all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Somma Vesuviana – al foglio **, particella ****, subalterno *, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61.

Oggetto del presente pignoramento è l'appartamento sito in Somma Vesuviana (NA) alla via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3.

Fa parte di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Somma Vesuviana, ad est rispetto al centro cittadino, da cui dista circa 1 km, in prossimità dello svincolo "Somma Vesuviana Centro" della Strada Statale 268 del Vesuvio.

Il fabbricato comprendente l'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa per 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ha struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero – cemento. I diversi livelli del fabbricato sono serviti da una scala del tipo a due rampe e da un impianto di ascensore.

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al primo piano del predetto fabbricato ed ha accesso dalla prima porta a sinistra di chi giunge al pianerottolo dall'ascensore; varcato il portoncino d'ingresso, si accede ad un salone dal quale si accede direttamente alla cucina; un disimpegno di forma rettangolare serve i due WC, il ripostiglio e tre camere da letto, da due camere da letto si accede ad un ampio balcone; dal salone, dalla cucina e da una camera da letto si accede ad un ampio balcone ed alla sottostante area scoperta palla quale si accede attraverso una scala in ferro ad una rampa.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'intero stabile (anno 1996) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.

E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete, che serve il salone e le camere da letto.

Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres ceramico, tinteggiatura alle pareti, ad eccezione della cucina e dei wc che risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con persiane in alluminio.

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.
- Valore di stima del bene: **€ 190.945,92**

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano i valori di mercato desunti dalla media delle compravendite effettuate nel primo semestre dell'anno 2021:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: NAPOLI

Comune: SOMMA VESUVIANA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.750	L

- Listino ufficiale valore del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli, fonte: Borsa Immobiliare di Napoli

Provincia: Napoli

Comune: Somma Vesuviana

Zona: Semicentro

Tipologia	Valore mercato unitario (€/mq)
Abitazioni	1.725,00

- Informazioni acquisite da una ricerca presso Agenzie immobiliari locali:

Abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo €/mq 1.400,00; valore massimo €/mq 1.600,00.

Di seguito si riporta la tabella dei coefficienti minimi e massimi correlati alle caratteristiche dell'immobile:

CARATTERISTICHE	VALORE MINIMO %	VALORE MASSIMO %	VALORE PRESCELTO %
Localizzazione	15	35	30
Posizione	10	25	20
Tipologiche	5	20	15
Produttive	10	20	15
TOTALE	40	100	80

Dai rilievi effettuati personalmente e dall'indagine condotta sul territorio, presso le agenzie immobiliari, sono stati riscontrati dati decisivi riguardo alle caratteristiche elencate e che hanno permesso di stabilire puntualmente i valori percentuali per ogni caratteristica.

In concreto il valore medio calcolato è dato dal prodotto del valore massimo di mercato (€/mq 1.750,00) e del coefficiente prescelto (80%):

Valore = €/mq 1.750,00 x 80% = €/mq 1.400,00.

Con riferimento al D.P.R. 138/98 viene calcolata la **superficie commerciale** ponderata necessaria alla valutazione del Valore di Mercato, che è pari a **mq 148,96**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Appartamento ubicato in Somma Vesuviana (NA) - via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio **, particella *****, subalterno *	mq 148,96	€/mq 1.400 ,00	€ 208,544,00	1/1	€ 208,544,00

A tale valore vanno applicate le riduzioni del valore nella misura complessiva del 7%, dovute:

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura del 3%);
- per occupazione del bene venduto nella misura del 4%;
- € 3.000,00 per oneri tecnici;

€ 208.544,00 - 7% - € 3.000,00 = € 208.544,00 - € 14.598,08 - € 3.000,00 = € 190.945,92.

Valore finale di stima: € 190.945,92.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 10 marzo 2025

In fede

geom. Giuseppe RICCI



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.

BENE N. 1 - LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 190.945,92

Lotto unico			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione identificata catastalmente al foglio **, particella ****, subalterno *	Superficie convenzionale:	mq 148,96
Stato conservativo:	L’abitazione si presenta in buono stato conservativo. Le finiture come le superfici delle pareti, le porte interne, i rivestimenti dei wc e pezzi igienici risultano di buona fattura ed in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Oggetto del presente pignoramento è l’appartamento sito in Somma Vesuviana (NA) via Macedonia n. 6, lotto 11, piano primo, interno 3.</p> <p>L’appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al primo piano del predetto fabbricato ed ha accesso dalla prima porta a sinistra di chi giunge al pianerottolo dall’ascensore; varcato il portoncino d’ingresso, si accede ad un salone dal quale si accede direttamente alla cucina; un disimpegno di forma rettangolare serve i due WC, il ripostiglio e tre camere da letto, da due camere da letto si accede ad un ampio balcone; dal salone, dalla cucina e da una camera da letto si accede ad un ampio balcone ed alla sottostante area scoperta palla quale si accede attraverso una scala in ferro ad una rampa.</p> <p>L’appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell’epoca di realizzazione dell’intero stabile (anno 1996) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni. E’ dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all’esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete, che serve il salone e le camere da letto.</p> <p>Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres ceramico, tinteggiatura alle pareti, ad eccezione della cucina e dei wc che risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con persiane in alluminio.</p>		
Vendita soggetta ad IVA:	No		
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	L’unità immobiliare risulta occupato dal Sig. ***** con il suo nucleo familiare		

ALLEGATI

All. 1 – Verbale di sopralluogo

All. 2 – Rilievo fotografico

All. 3 – Rilievo grafico

All. 4 – Documentazione catastale

All. 5 – Note di trascrizione

All. 6 – Formalità pregiudizievoli

All. 7 – Concessione edilizia n. 234/89 del 16 maggio 1990

All. 8 – Autorizzazione abitabilità n. 21797/96 del 9 novembre 1996

All. 9 – Ricevute trasmissioni perizia alle parti

All. 10 – Nota spese e competenze

