Ist. n. 16 dep. 04/12/2024

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Roberta Guardasole
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 261-2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e.mail:mirellaventrone@libero.it
C.F.:VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Ist. n. 16 dep. 04/12/2024

CONTENTS

Incarico 4
Premessa 4
Beni in esecuzione 4
Localizzazione del bene 4
Confini e Parti Comuni 6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Titolarità 7
Provenienza Ventennale 7
Dati Catastali 8
Cronistoria Catastale 9
Formalità pregiudizievoli 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stato di occupazione 9
Formazione Lotti 10
Consistenza 11
Superficie Commerciale 11
Corrispondenza dati catastali 16
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia 16
Analisi del Mercato Immobiliare 17
Analisi delle fonti dirette 18
Analisi delle fonti indirette 18
Metodologia di Stima utilizzata 20
Valutazione analitica con metodo sintetico–comparativo 20
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito 22
Stima 24
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo 24
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito 24
Valore Complessivo Mediato 24
Stima dei Costi Di Completamento 25
Valore Finale Commerciale Lotto Uno 25
Riserve e particolarità da segnalare 27
Conclusioni 28

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

INCARICO

Con Decreto del 25-09-2018, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

Il giorno 01-03-2019, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Martina Pedretta, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da un fabbricato indipendente sito a Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Lucio Battisti n.5(catastalmente via Carlo Alberto Dalla Chiesa s.n.c.)

La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonchè ad accurati rilievi metrici e fotografici.

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà del seguente immobile:**

fabbricato a destinazione residenziale composto da n.3 livelli fuori terra, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 570,00 mq..

- **BeneN°1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Casalnuovo alla via traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5) ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 2, cat. A/7, 11 vani.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (livello seminterrato dello stesso edificio)sito in Casalnuovo di Napoli alla via Traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 3, cat. C/2, 111 mq.
- **Bene N°3-** Ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 . are 6 ca 00.

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Casalnuovo (NA) alla via Lucio

Battisti n.5 (catastalmente Via Carlo Alberto Dalla chiesa s.n.c.), e consistono in un unico fabbricato adibito a civile abitazione composto da n.3 livelli fuori terra ed un piano seminterrato. L'edificio è

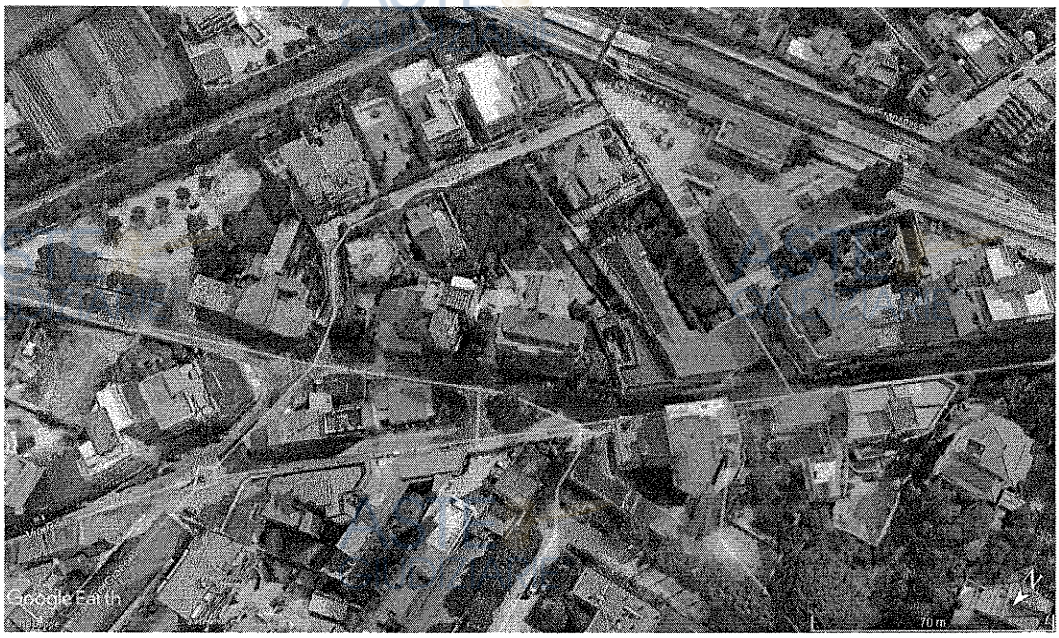
Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

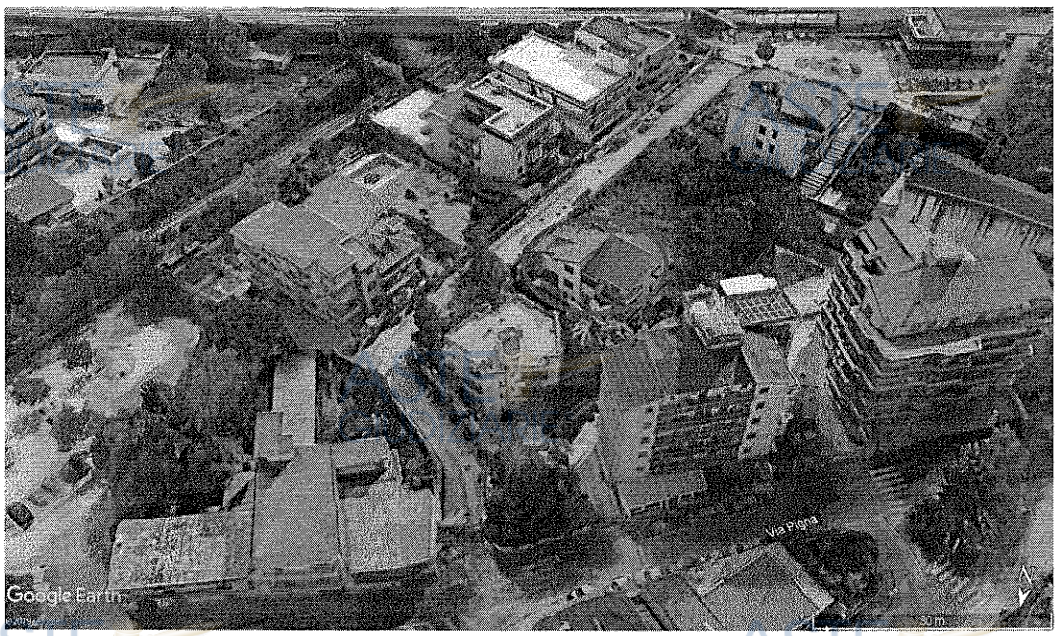
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circondato da un terreno cortilizio pertinente di circa 570,00 mq

Il beni in oggetto risultano inseriti in zona centrale del Comune di Casalnuovo, zona residenziale satura

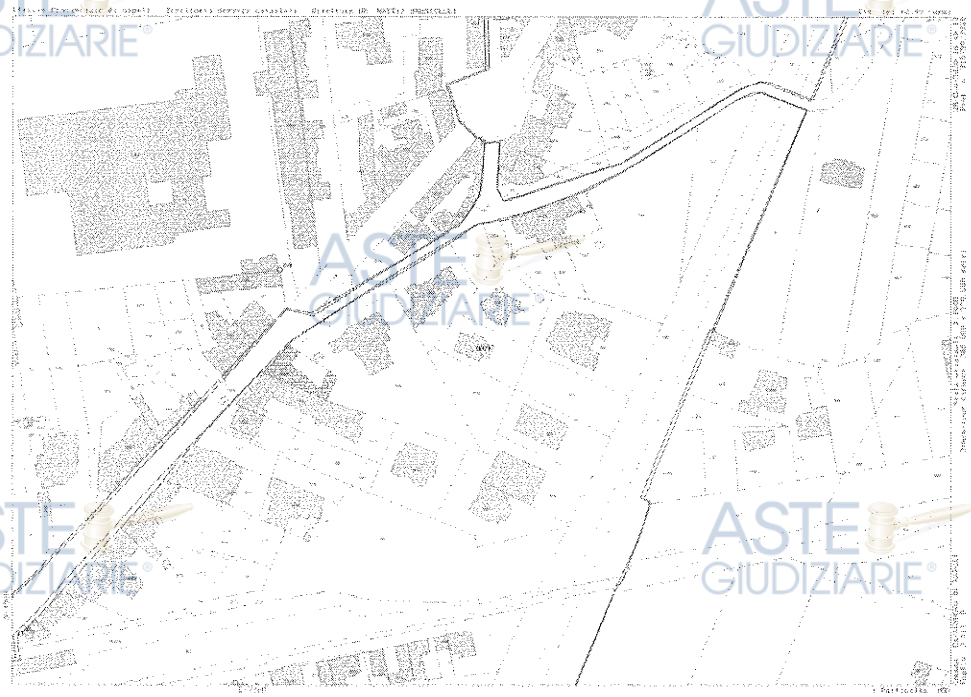
Il Comune di Casalnuovo è situato nell'entroterra nord orientale di Napoli, dista 25 km dal centro del capoluogo campano. Il centro del paese si è sviluppato lungo Via Roma, ha una estensione territoriale di circa 4 Kmq, e conta circa 8.000 abitanti.Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:

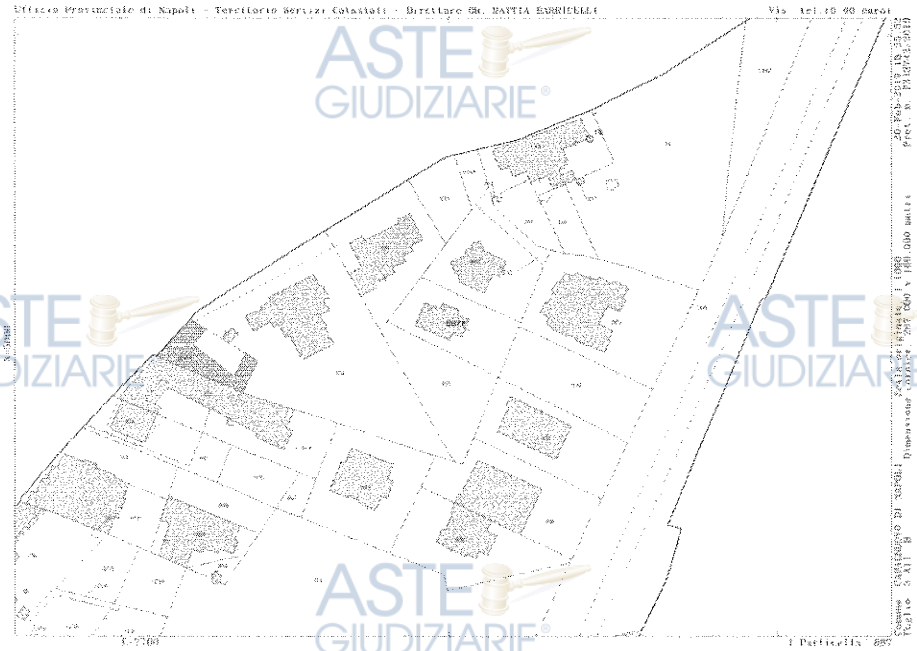




Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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





VAX catastale

CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato indipendente composto da n.3 livelli fuori terra e piano seminterrato

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 887 al Fg. 3, e risulta confinante con :

- Particella 889 (ad ovest)
- particella n.888 (adest)
- Particella 861 (anord)
- Perticella 890 a sud

DESCRIZIONE

Il fabbricato, sito in via Lucio Battisti n.5 ed individuato al NCEU del comune di Casalnuovo al foglio 3 particella 887 sub 2 e 3 , ha struttura in muratura portante e solai latero cementizi.L'area cortilizia circostante è classificata catastalmente come area urbana. L'area in cui esso è inserita è centrale e ben servita; esso dista circa circa 800 metri dal Municipio .

Il fabbricato è costituito da 3 livelli fuori terra. L'ingresso del fabbricato affaccia su un viale privato denominato via Lucio Battisti dove si affacciano ulteriori ville indipendenti su più livelli. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione, le finiture sono di qualità e soprattutto tipiche dell'età di costruzione del fabbricato, presumibilmente avvenuta alla metà degli anni 80'.

A seguito del cambiamento della toponomastica comunale avvenuta il 01-01-2016 il fabbricato di cui l'immobile è parte viene riportato catastalmente alla via Carlo Alberto Dalla Chiesa, s.n.c. Precedentemente l'indirizzo riportato sulla scheda catastale era Traversa privata Pigna.

Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto non corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	2		A7	3	11 vani	387,00 mq.	1079,39	T,1,2	

Catasto terreni(CT)

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie catastale			
	3	887		Ente urbano	6 are e 00 ca			

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	3		C/2	3	11 vani	111,00 mq.	97,00	S1	

PRECISAZIONI

Il mappale terreni corrispondente a quello fabbricati è al foglio n.3, particella n.887

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

TITOLARITÀ

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come Bene n.1 risulta in piena proprietà di:

- *nato a il*

  C.F. , (Proprietà 1000/1000)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1000/1000)

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

PROVENIENZA VENTENNALE

- Il terreno di sedime del fabbricato sito in Casalnuovo, distinta al Catasto Terreni al Fg.3 p.lla 887 è pervenuta per l'intera proprietà a nato a il dai coniugi e con atto di donazione a cura del notaio Alfonso Fiorillo di Afragola del 25-01-1984. L'atto è stato stipulato il 25-01-1984 rep. n.2460

- Ai suindicati coniugi l'intera proprietà del terreno è pervenuta con scritture private autenticate dal Notaio Monda di Napoli il 27-10-1983 ed il 21-11-1983, scritture con le quali i donanti procedettero ad amichevole divisione del fondo di circa are 53,90 comprato congiuntamente dalla società con sede in Casalnuovo.(**confronta atti in allegato)**

DATI CATASTALI

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Fabbricato – Comune di Casalnuovo (NA) alla via Lucio Battisti n.5 , Piano S1, T,1,2.

- **BeneN°1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Casalnuovo alla via traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5) ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 2, cat. A/7, 11 vani.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (livello seminterrato dello stesso edificio)sito in Casalnuovo di Napoli alla via Traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 3, cat. C/2, 111 mq.
- **Bene N°3-** Ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 . are 6 ca 00.

Catasto fabbricati (CF) Comune di Casalnuovo

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	2		A/7	3	11 vani	Totale:387 mq	€ 497,09	T,1,2	

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	nato a il		1000/1000

Posto in Vendita per i seguenti diritti:

1	*Piena proprietà*	1000/1000

Catasto terreni(CT)

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie catastale			
	3	887		Ente urbano	6 are e 00 ca			

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	nato a il		1000/1000

Posto in Vendita per i seguenti diritti:

1	*Piena proprietà*	1000/1000

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	3		C/2	3	11 vani	111,00 mq.	97,00	S1	

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	*nato a il*		1000/1000
Posto in Vendita per i seguenti diritti:			
1	*Piena proprietà*		1000/1000

CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Si rileva che nella visura Storica l'immobile è riportato alla Carlo Alberto Dalla Chiesa a seguto di una variazione toponomastica del 01-01-2016 d'ufficio in quanto precedentemente risultava in Traversa privata Pigna. Dal sopralluogo si verificava che l'immobile era correttamente idividuato alla via Lucio Battisti 5

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sub.2:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 1842 Registro Generale 11532
Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 14029 del 14/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 2300 del 04/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 09/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 2. ISCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 7336 Registro Generale 45717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1651/2001 del 18/09/2001
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2189 del 03/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 26/02/2009 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 10838

Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio 122506/36496 del 23/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 3426 del 17/03/2009

Sub.3:

- ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 1842 Registro Generale 11532 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 14029 del 14/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 2300 del 04/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2008.
  Cancellazione totale eseguita in data 09/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 7336 Registro Generale 45717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1651/2001 del 18/09/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Nota disponibile in formato elettronico
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2189 del 03/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 26/02/2009 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 10838 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio 122506/36496 del 23/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 3426 del 17/03/2009

- ISCRIZIONE del 17/03/2009 - Registro Particolare 3426 Registro Generale 14168 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio 122506/36496 del 23/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Nota disponibile in formato elettronico
  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2443 del 2009

- TRASCRIZIONE del 01/10/2018 - Registro Particolare 33544 Registro Generale 43350 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 4691 del 01/08/201

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Nota disponibile in formato elettronico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relativa ad oneri condominiali . Non risulta essere costituito un condominio in quanto l'immobile risulta essere un fabbricato indipendente. Le spese riguardanti la manutenzione del viale privato risultano essere equamente divise tra i condomini

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che l'immobile era occupato dai sig.ri , insieme alla famiglia

L'appartamento risulta occupato da e la moglie , come identificato nel verbale del custode

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n.12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che l'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per la quota di 1/1, la sottoscritta esperto dichiara che per sua natura lil fabbricato risulta indivisibile per cui viene considerato un unico lotto comprensivo del terreno circostante pertinenziale.

- **LOTTO UNICO**

Fabbricato indipendente – Comune di Casalnuovo (NA) alla via Lucio Battisti n.5 , Piano S1,T,1,2.

- **BeneN°1**– Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Casalnuovo alla via traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5) ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 2, cat. A/7, 11 vani.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (livello seminterrato dello stesso edificio)sito in Casalnuovo di Napoli alla via Traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 3, cat. C/2, 111 mq.
- **Bene N°3-** Ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 . are 6 ca 00.

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dell'oggetto di pignoramento così come sopra identificato

SUPERFICIE COMMERCIALE

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

"Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:"

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

Superfici coperte e scoperte		
Tipo	**%**	**Note**
Abitativa	100%	*Superficie di calpestio più pareti divisorie interne*
Muri portanti interni e perimetrali	50%	*Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%*
Balconi e terrazzi scoperti	25%	*Poggioli o lastrici solari*
Balconi e terrazzi coperti	35%	*Chiusi sui tre lati*
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	*In appartamenti*
Giardini esclusivi	10%	*Ville e villini*

LOTTO UNICO

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

- **LOTTO UNICO**

Fabbricato indipendente – Comune di Casalnuovo (NA) alla via Lucio Battisti n.5 , Piano S1,T,1,2.

- **BeneN°1**– Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Casalnuovo alla via traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5) ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 2, cat. A/7, 11 vani.

- **Bene N°2**- Unità immobiliare (livello seminterrato dello stesso edificio)sito in Casalnuovo di Napoli alla via Traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 3, cat. C/2, 111 mq.

- **Bene N°3**- Ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 . are 6 ca 00.

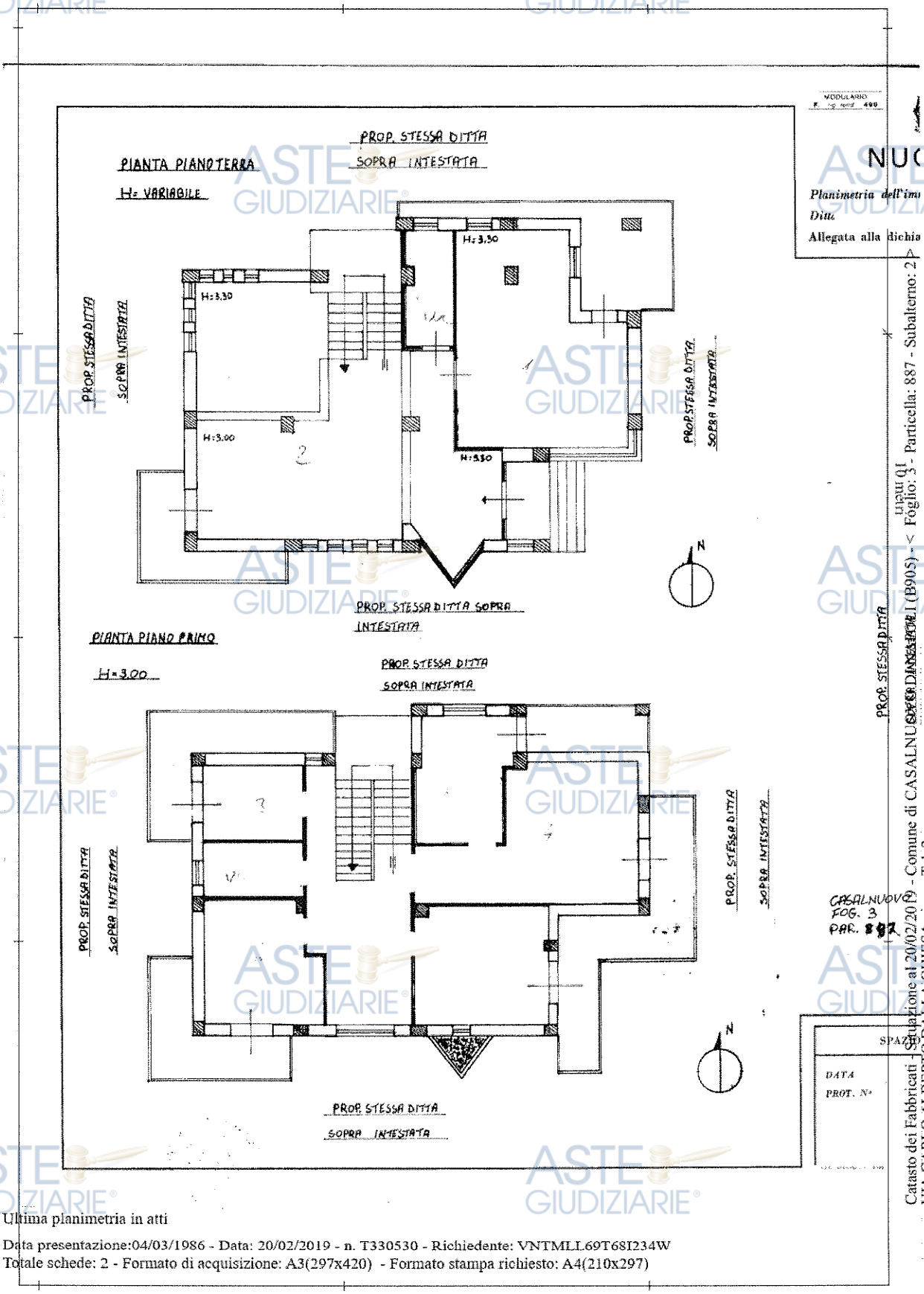
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piani T,I,II	410,00 mq	1,00	410,00 mq	2,70/3,80 m	1,2,T
Livello seminterrato	100,00 mq.	0,5	50,00 mq	2,50 mt	S1
Balconi piani T,1,2	115,00 mq	0,25	28,75 mq	3,15 m	1,2,T
Porticato piano seminterrato	100,00	0,25	25,00 mq	3,30	S1/t
Arta cortilizia pertinenziale	570,00	0,10	57,00		T
Totale superficie convenzionale:			570,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			570,75 mq		

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Data presentazione:04/03/1986 - Data: 20/02/2019 - n. T330530 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/03/1986 - Data: 20/02/2019 - n. T330530 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

Data presentazione:04/03/1986 - Data: 20/02/2019 - n. T330530 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MODULARIO F. - rig. rend. - 498

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

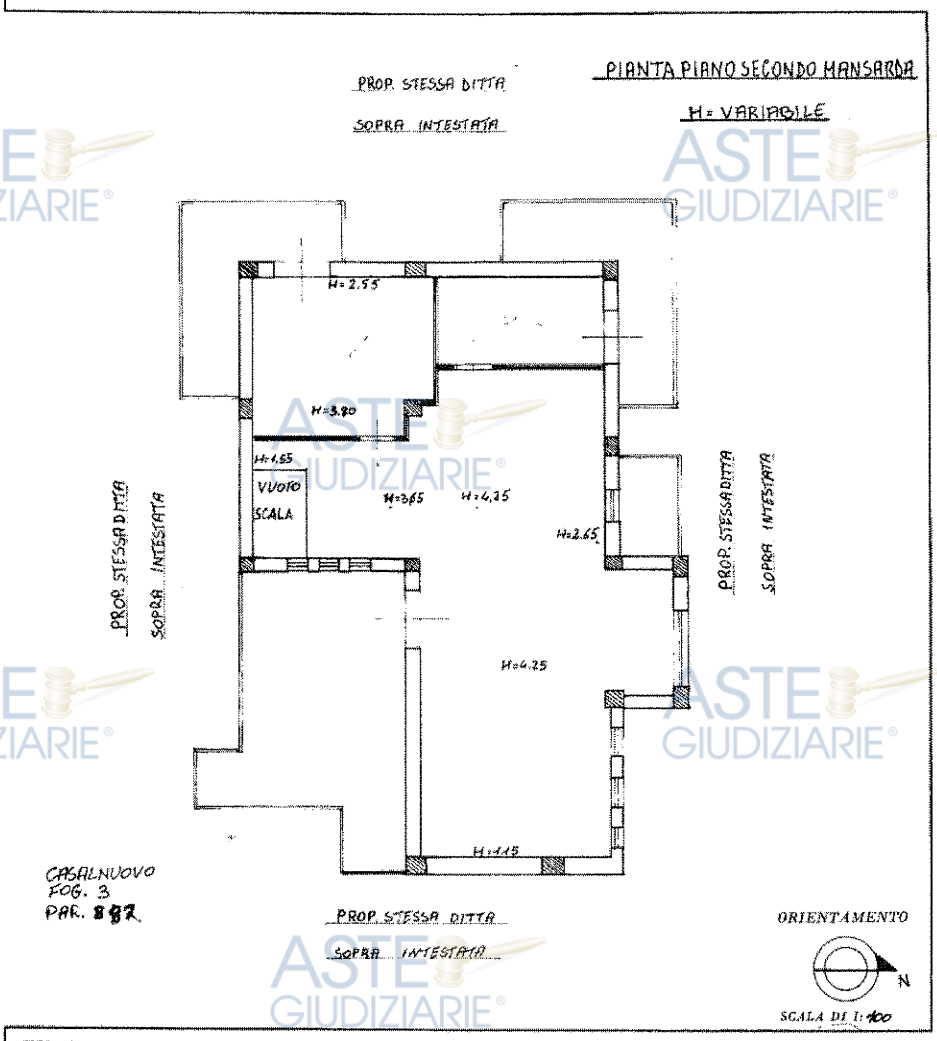
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALNUOVO *Via*

Ditta nato a

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal (nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di NAPOLI

DATA

Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/03/1986 - Data: 20/02/2019 - n. T330530 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2019 - Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (B905) - < Foglio: 3 - Particella: 887 - Subalterno: 2 >
VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA piano: T-1-2;

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Ist. n. 16 dep. 04/12/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

Data presentazione:04/03/1986 - Data: 20/02/2019 - n. T330531 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

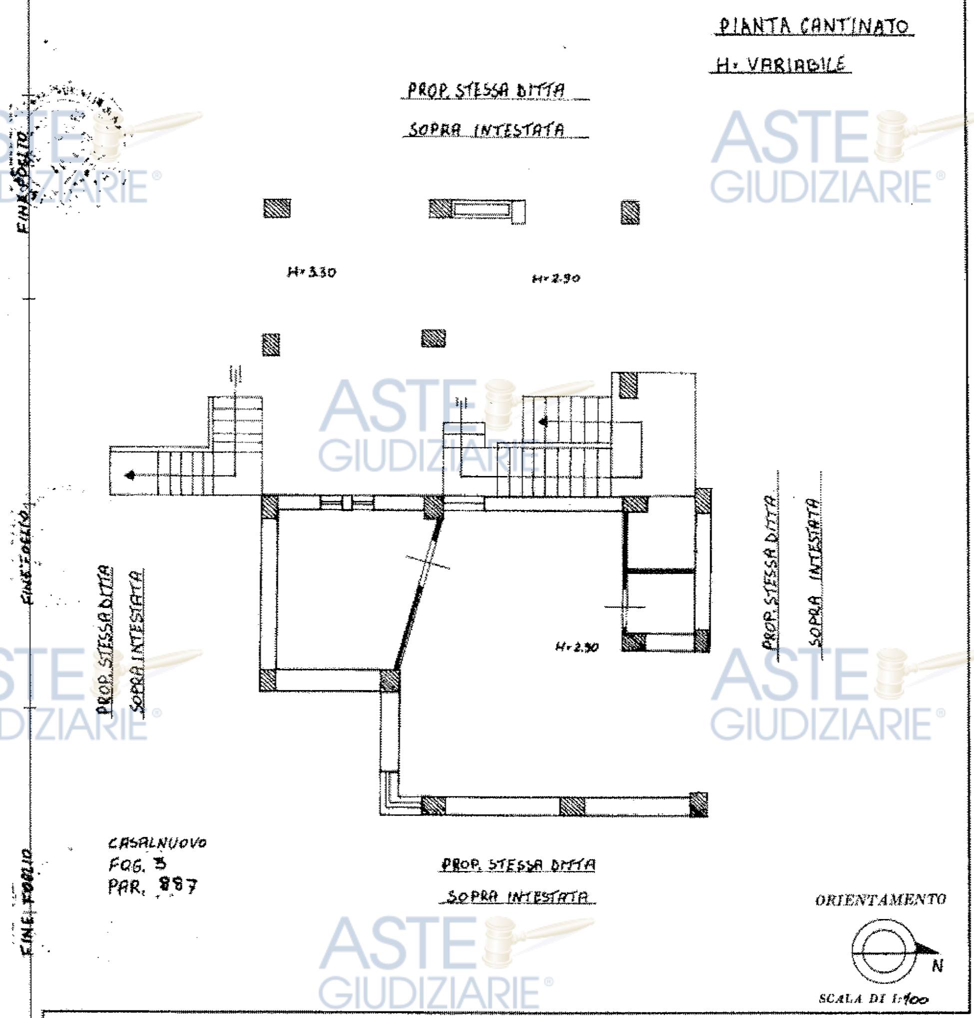
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALNUOVO *Via* ...

Ditta nato a ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

Compilata ...

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI *della Provincia di* NAPOLI

Firma ...

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/03/1986 - Data: 20/02/2019 - n. T330531 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

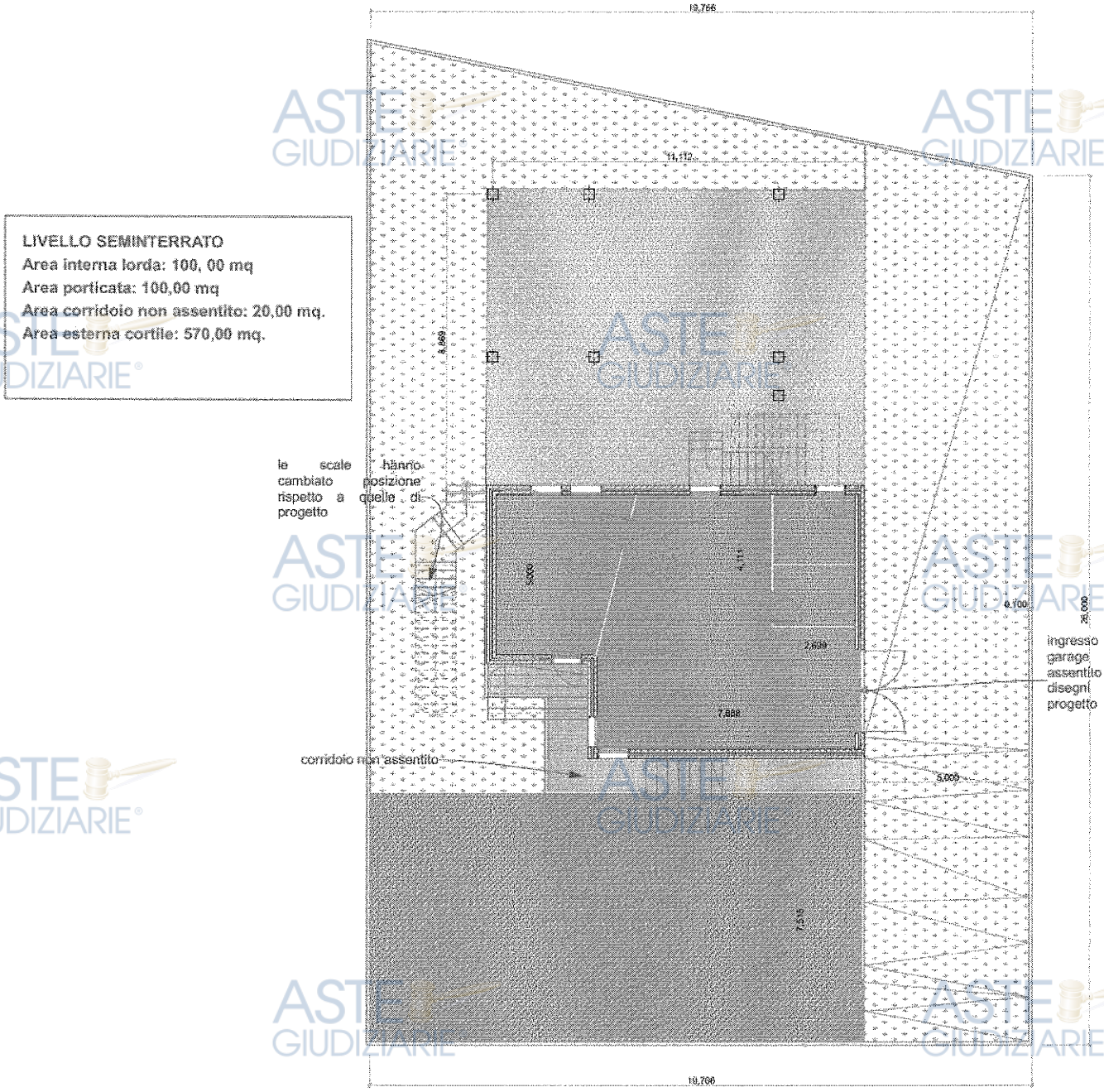
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2019 - Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (B905) - < Foglio: 3 - Particella: 887 - Subalterno: 3 >
VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA piano: S1;

10 metri

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

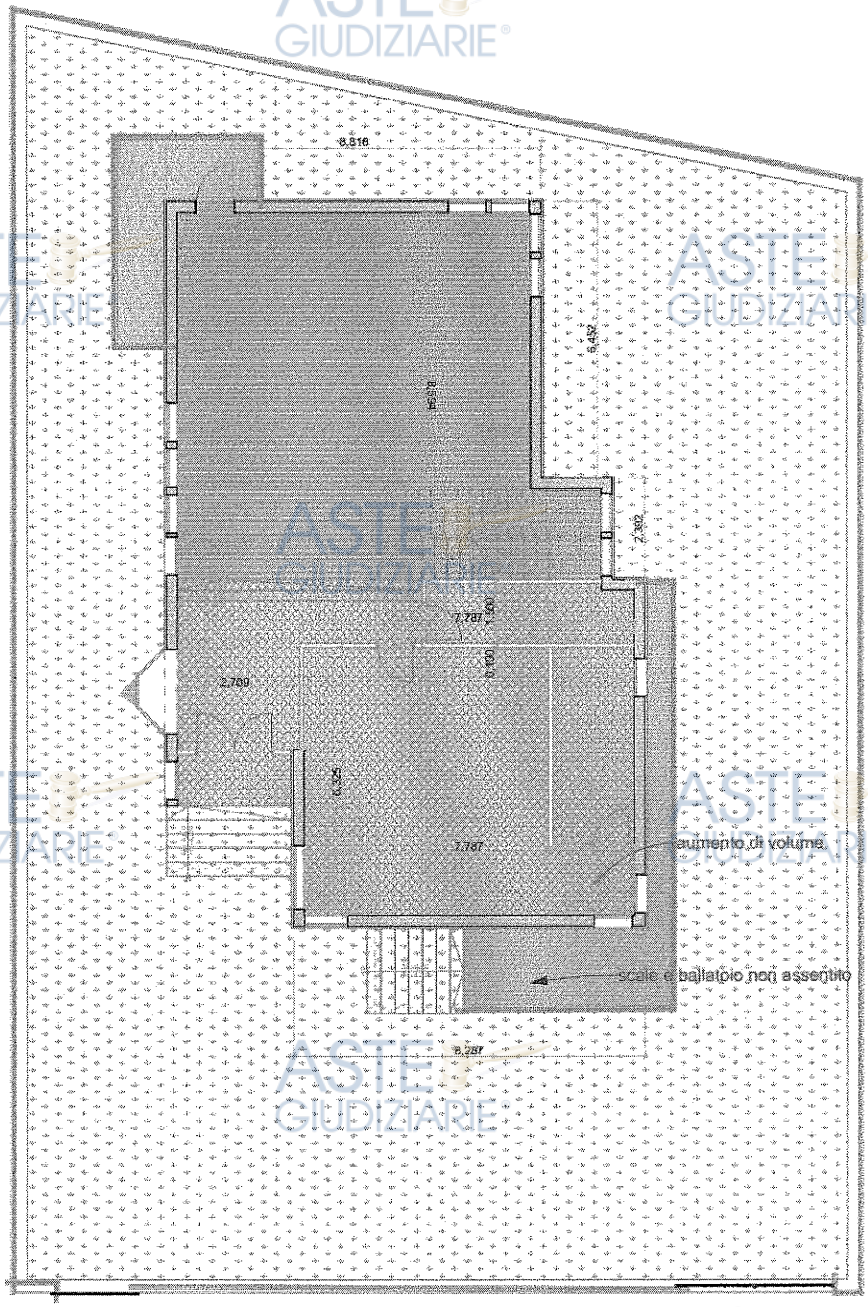


Livello seminterrato:
Nel grafico si rilevano le difformità rispetto a quanto assentito nella concessione Edilizia e nella planimetria catastale

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

PIANO TERRA
Superficie interna: 150,00
Superficie balconi:25,00 mq.
Superficie esterna : 570,00 mq.



Livello piano terra:
Nel grafico si rilevano le difformità rispetto a quanto assentito nella concessione Edilizia e nella planimetria catastale

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

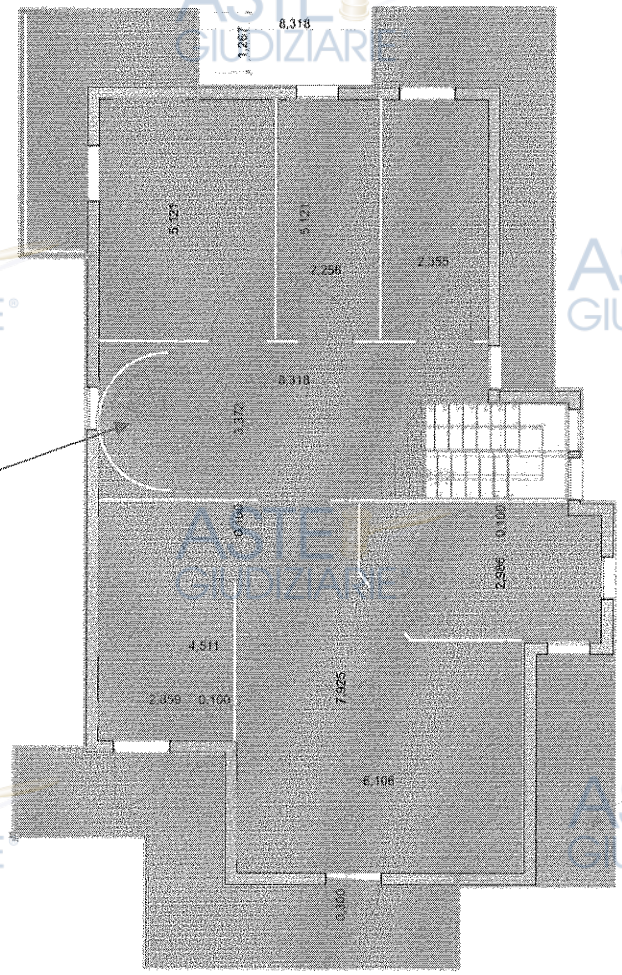
Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

PIANTA PRIMO PIANO

Superficie interna: 140,00 mq

Superficie balconi: 50,00 mq

È stata costruitauna scala a chiocciola
Ed è cambiata la distribuzione
interna dei vani



il balcone non c'è come assentito nel progetto approvato

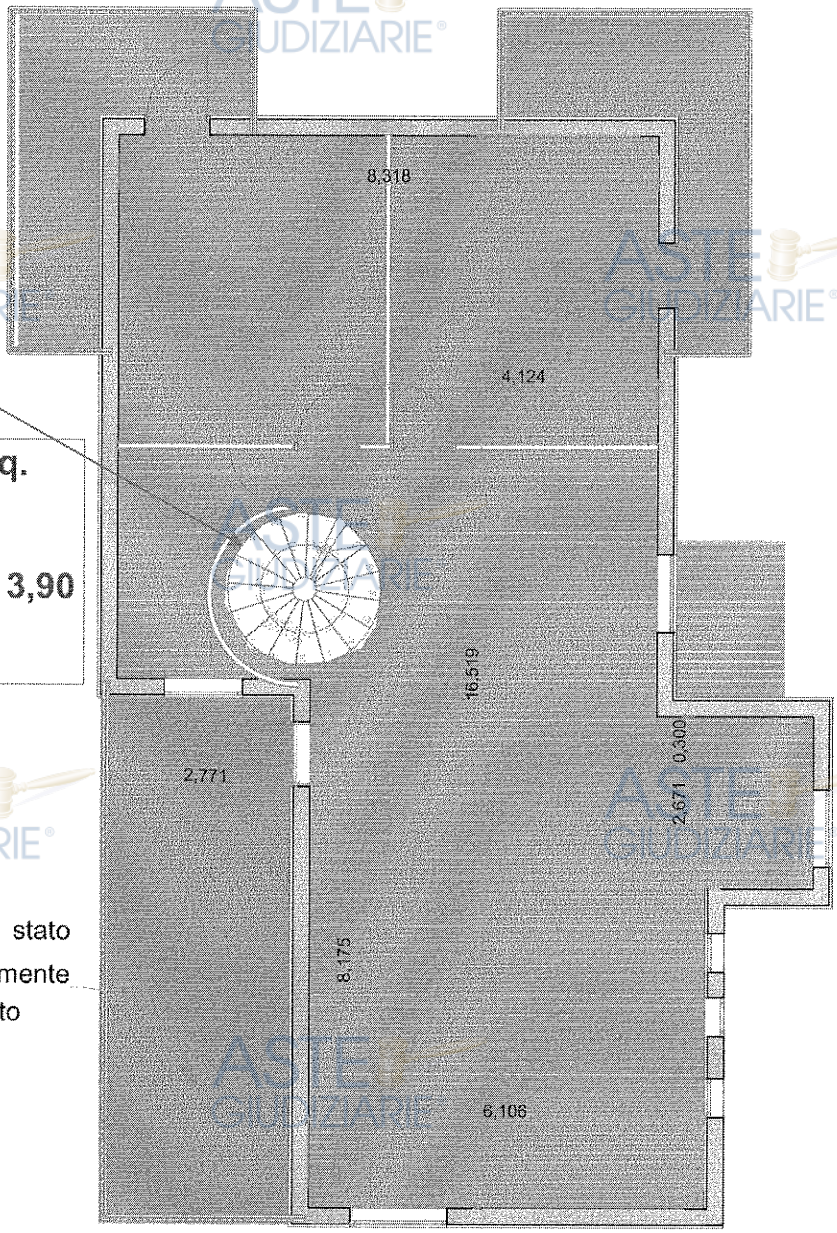
Livello I:
Nel grafico si rilevano le difformità rispetto a quanto assentito nella concessione Edilizia e nella planimetria catastale

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

È stata costruitauna scala a chiocciola
Ed è cambiata la distribuzione
interna dei vani

Superficie interna: 120,00 mq.
superficie balconi: 40,00 mq
altezza variabile da 2,70 a 3,90 metri

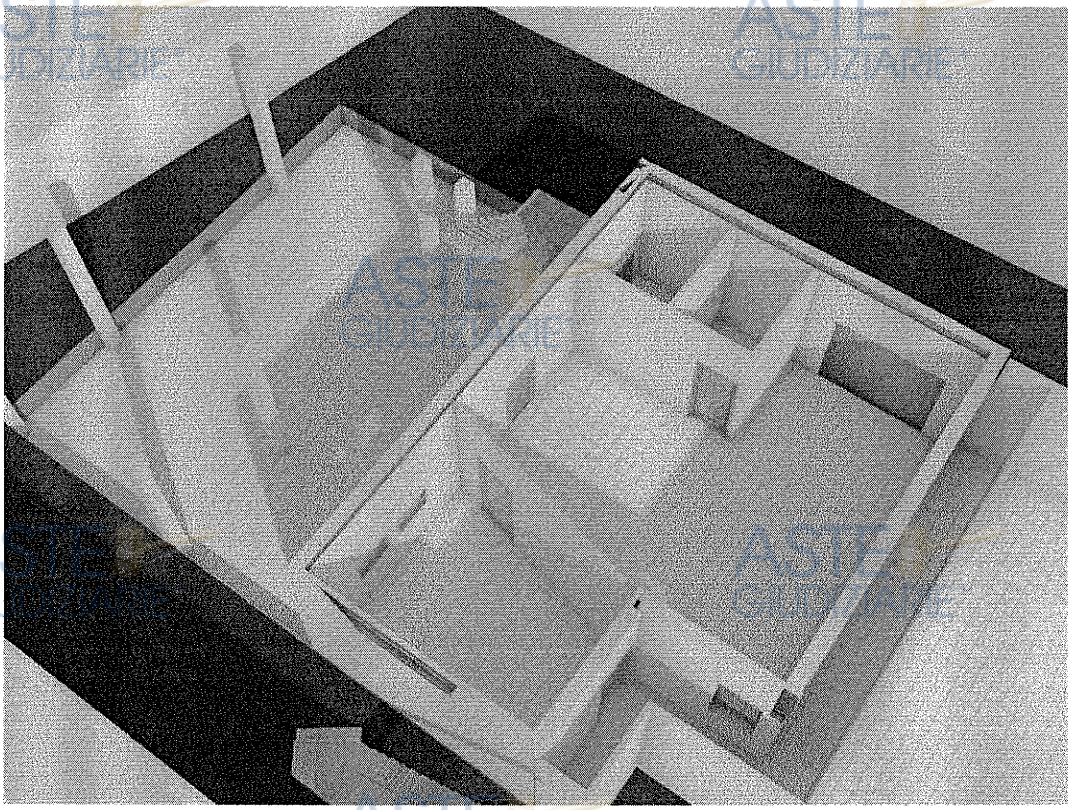


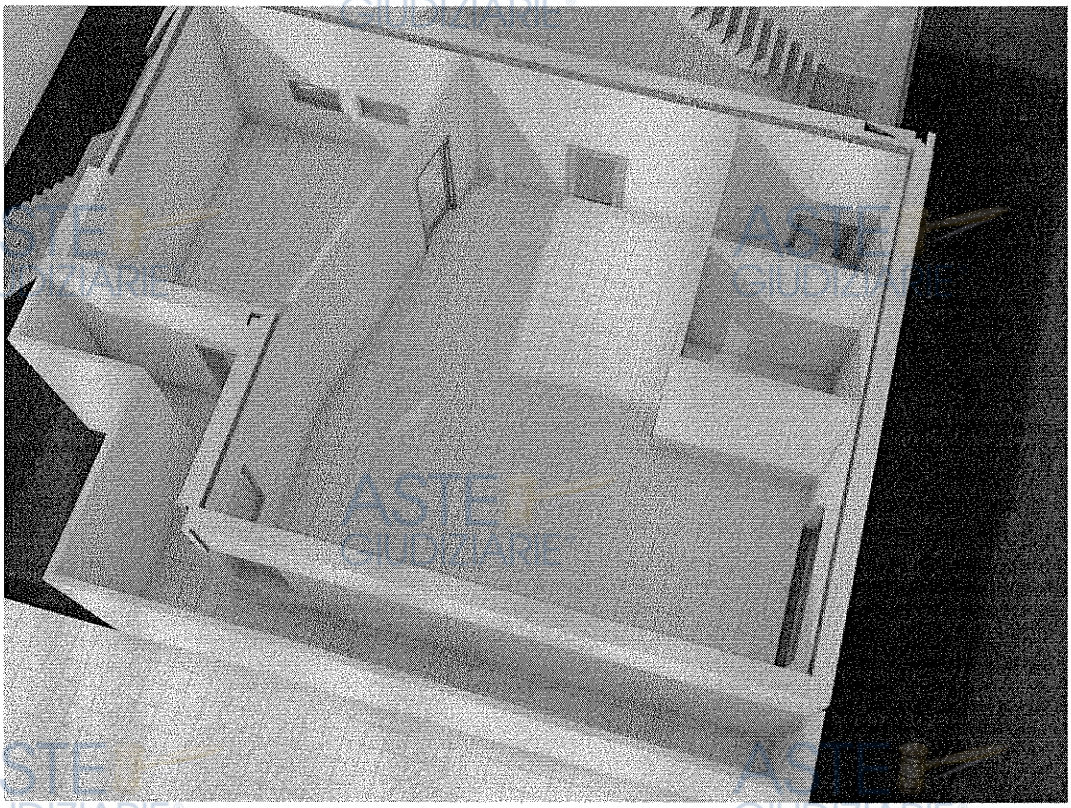
Il balcone è stato sagomanto diversamente dal progetto assentito

Livello II:
Nel grafico si rilevano le difformità rispetto a quanto assentito nella concessione Edilizia e nella planimetria catastale

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516id67381c092a46d78

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



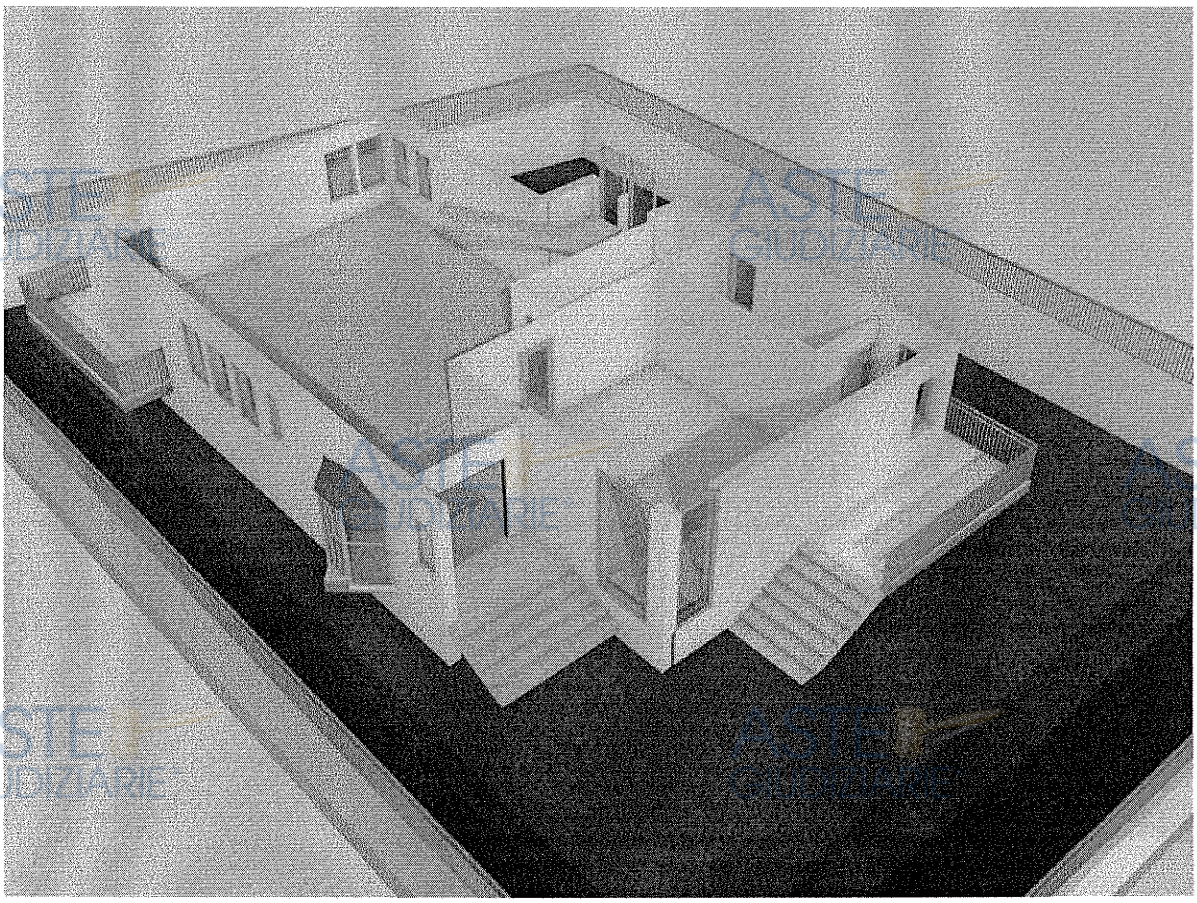


Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Seminterrato

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

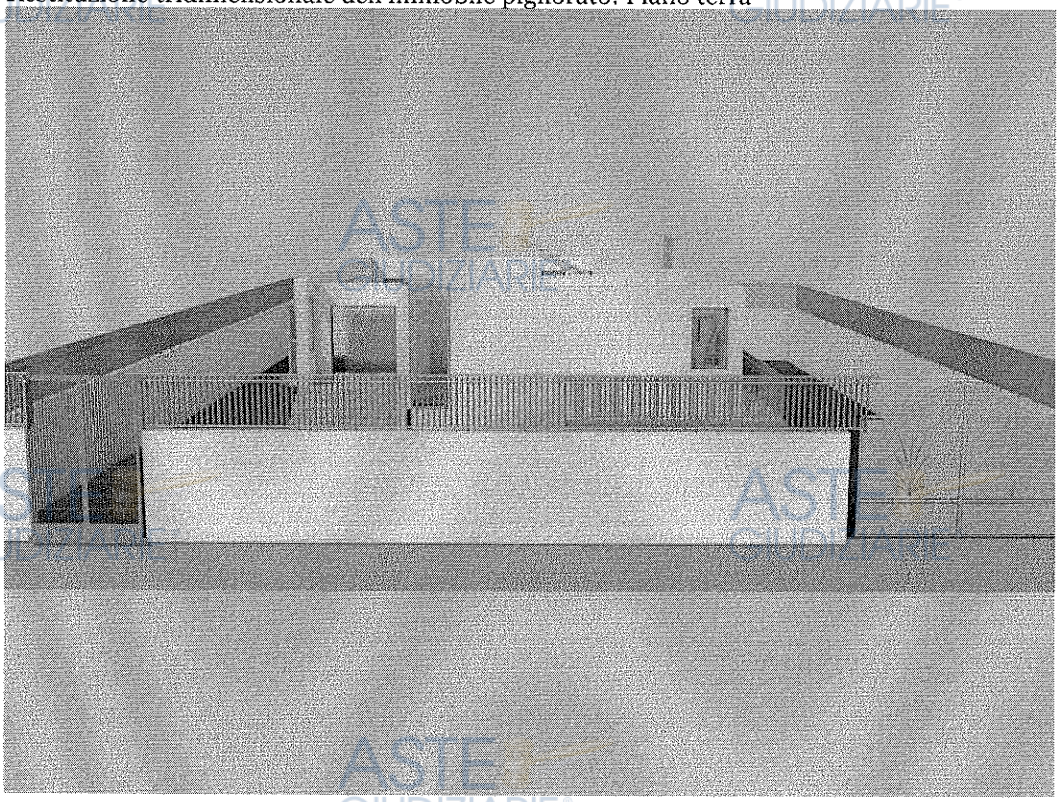
Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Seminterrato



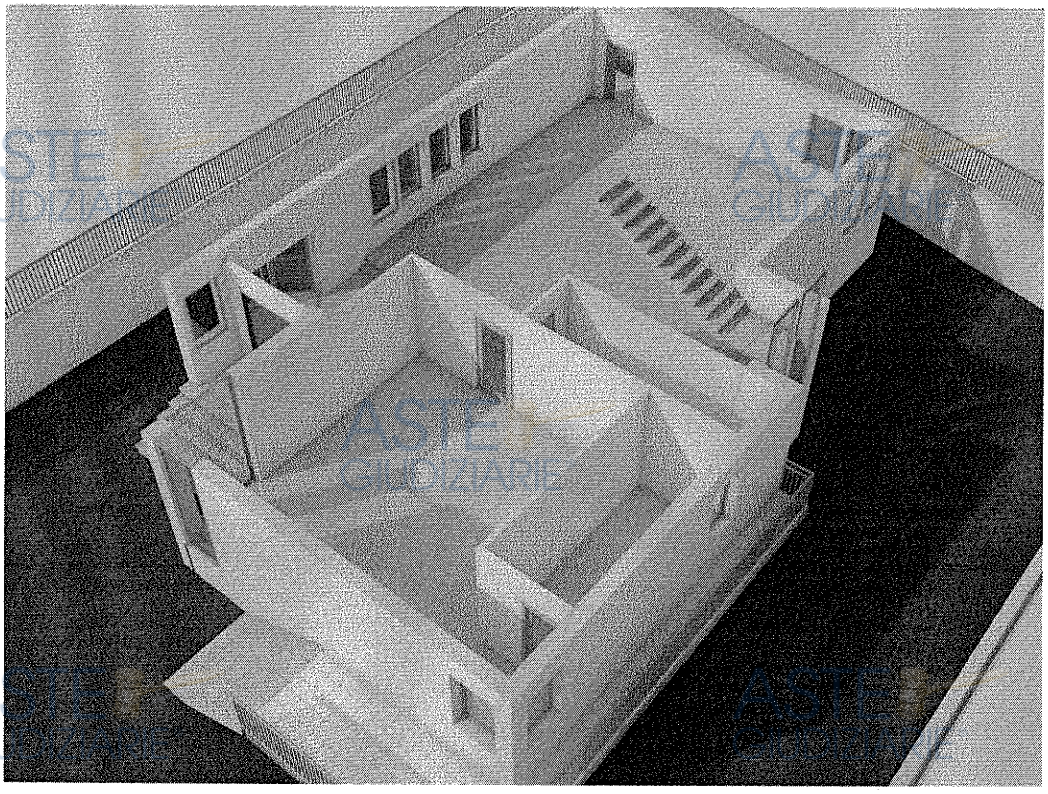
Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Piano terra



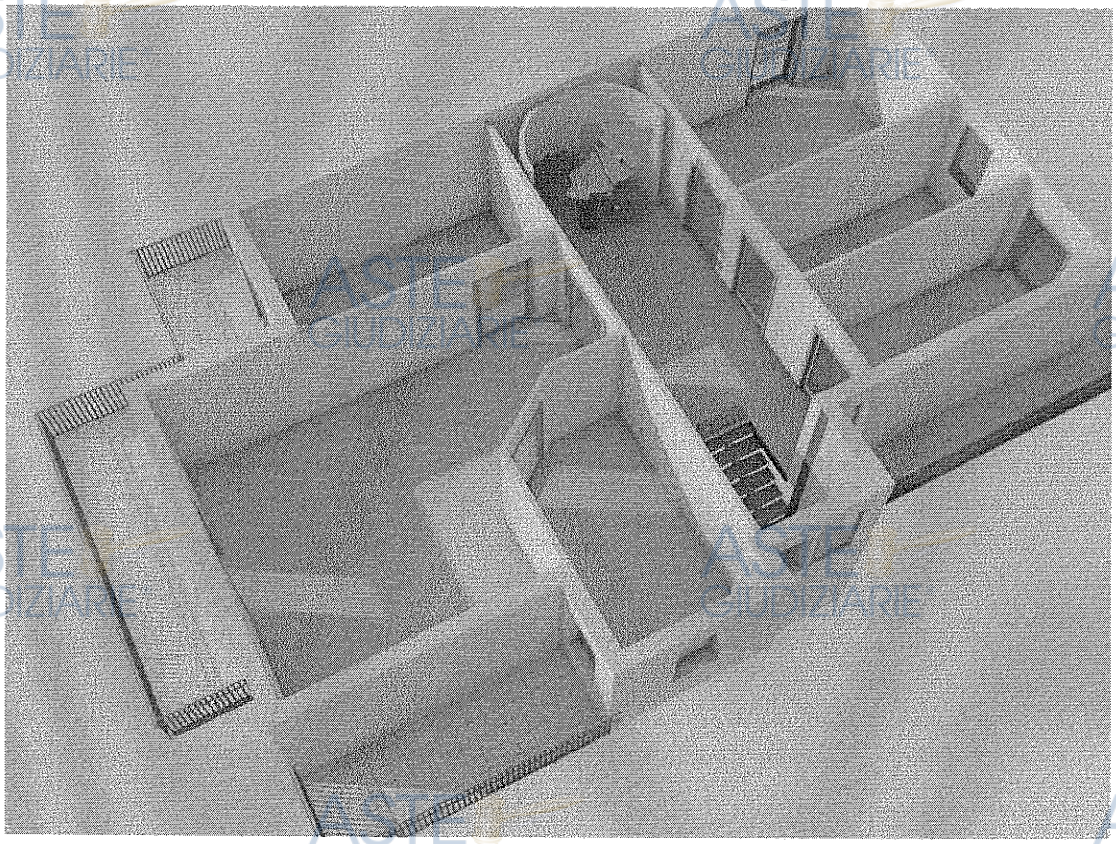
Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Piano terra

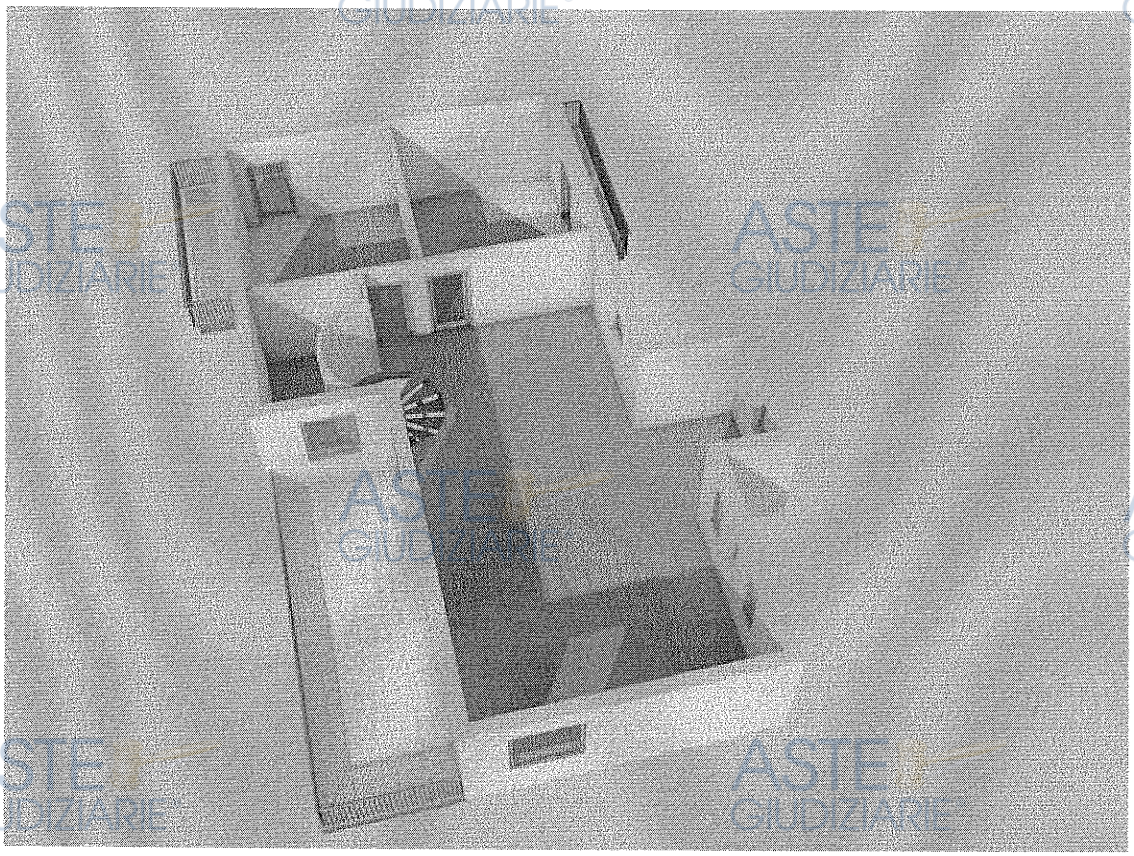


Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Piano terra

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

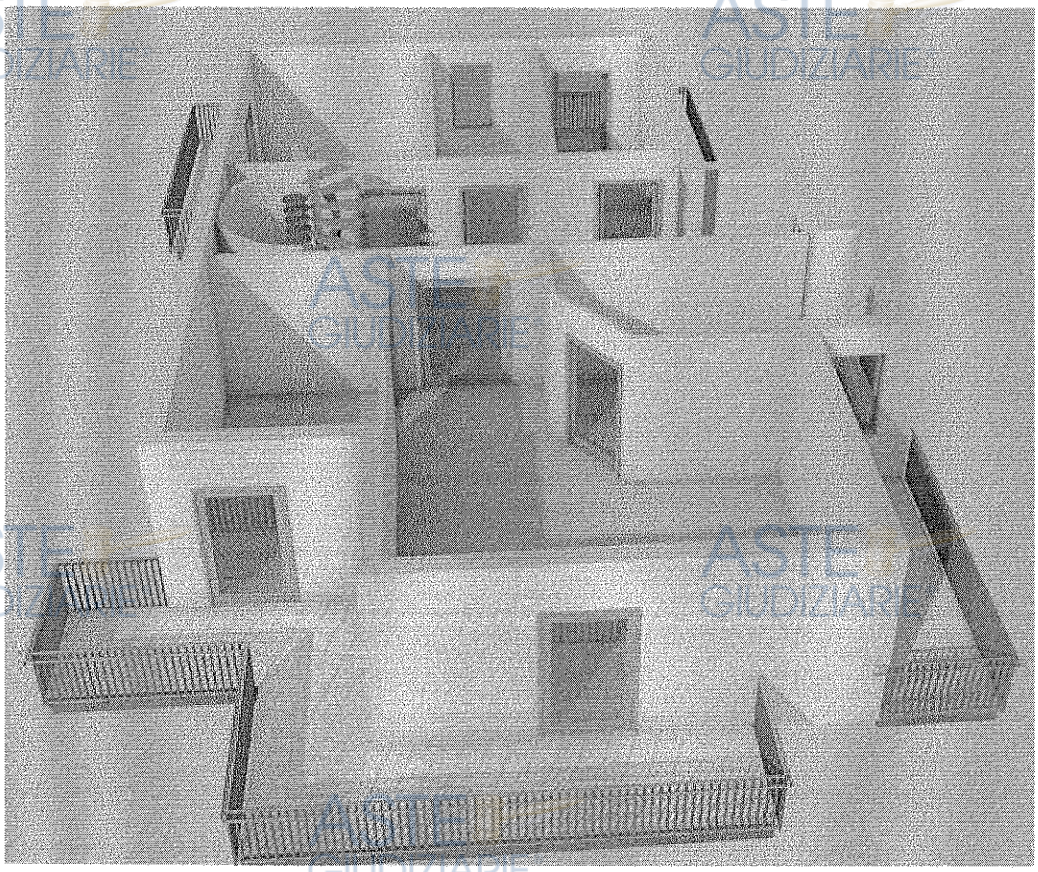




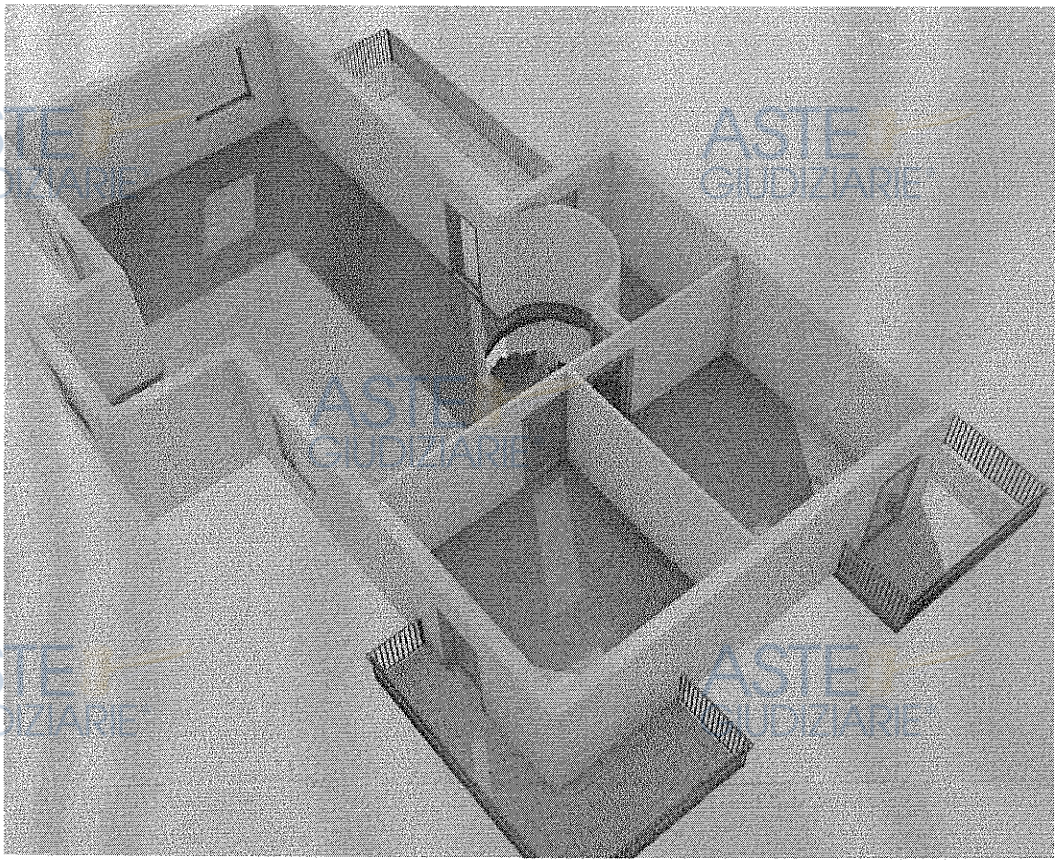
Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Piano primo

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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



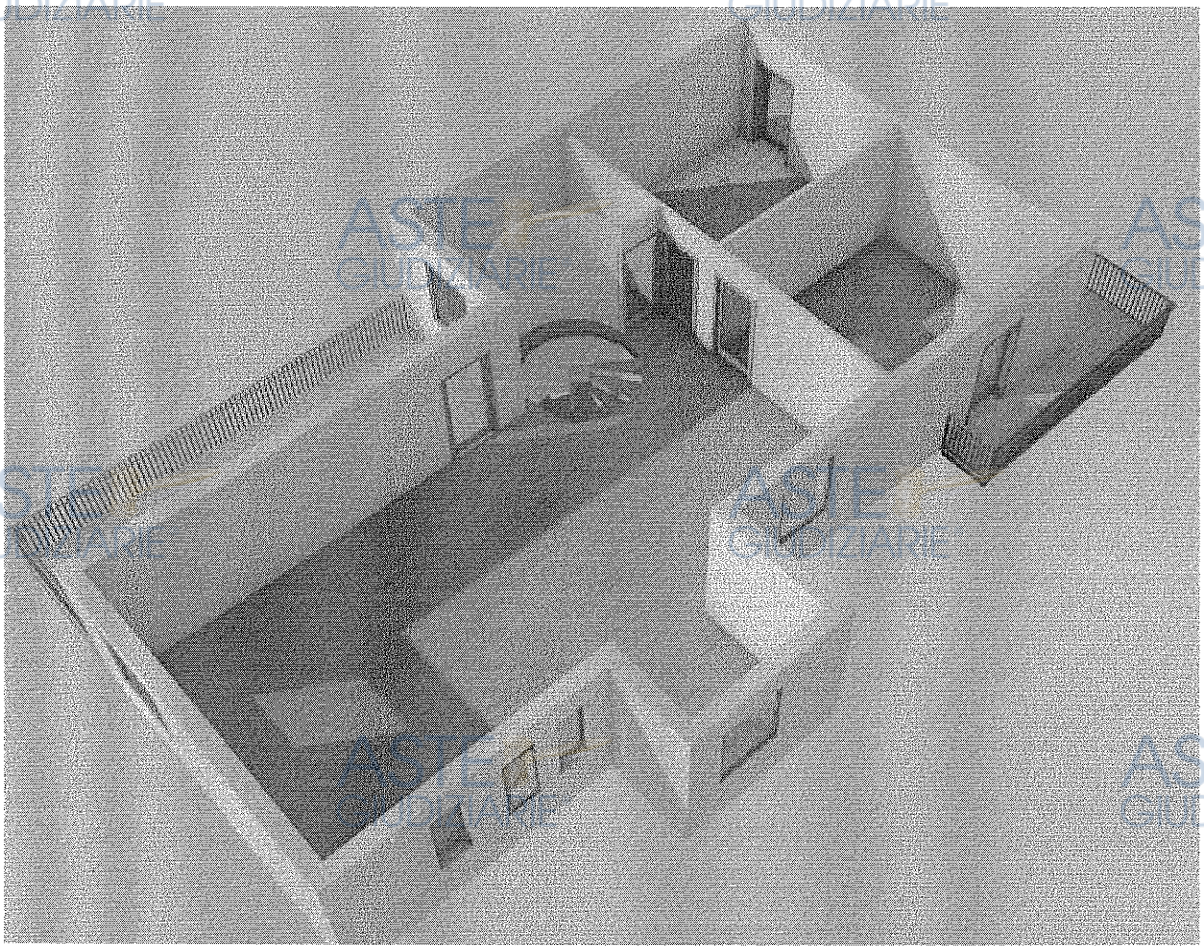
Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Piano primo



Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Restituzione tridimensionale dell'immobile pignorato. Piano secondo



CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il bene oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

L'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ.

La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, l'elaborato planimetrico nonchè i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.
Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risulta che:

- **al livello seminterrato**:
- è stato costruito un corridoio lungo il perimetro ovest del fabbricato creando un aumento di volume per circa 20,00 mq.
- È stata creata un'apertura carrabile per l'ingresso delle auto lungo la parete est del fabbricato
- È cambiata la disposizione delle scale site nel cortile pertinenziale del fabbricato
- **Al piano terra:**
- Sono state costruite delle scale esterne lungo la parete ovest dell'edificio
- È cambiata la disposizione interna dei vani

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

- **Al primo piano**
- E' stato eliminato un balcone che è stato sostituito con una tettoia
- E' stata costruita una scala a chiocciola di collegamento tra il primo ed il secondo piano del fabbricato
- È cambiata la disposizione interna dei vani
- **Al secondo piano**
- E' stata cambiata la sagoma del perimetro del terrazzo a livello
- E' cambiata la disposizione interna dei vani

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all' Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo (Na) (in allegato), si rilevava che:

- Il fabbricato alla via Lucio Battisti n.5 contenente l' u.i. oggetto di esecuzione risulta edificato senza regolare Permesso di Costruire ma che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n.47, pratica n.1052 del 03/09/86 protocollo n.17482

- Che la pratica è ancora in corso di definizione ma che in data del 04-12-2008 è stato rilasciato dal comune di Casalnuovo certificato di congruità delle oblazioni già versate.

- Il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel vigente P.R.G. in Z.T.O. B1 residenziale satura. Il comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica circa l'area in cui risiede il fabbricato (cfr. allegato)

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella richiesta di condono edilizio e lo stato dei luoghi. Si rileva i disegni contenuti nella pratica di condono sono rispondenti a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali ma la realtà dello stato dei luoghi non corrisponde a quanto presente nei grafici del comune. Le difformità riguardano la trasformazione di parte del volume interno e di alcune aperture, come la variazione di parte della sagoma dell'edificio.

In base al certificate (vedi in allegato)rilasciato dalla Soprintendenza per l'area metropolitana di Napoli, Il fabbricato di cui l'immobile è parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica

La data di accatastamento del fabbricato risulta essere del 04-03-1986

Dal confronto dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale risulta che non vi sia perfetta conformità .

- **Difformità non sanabili:**

Rispetto a quanto rilasciato in concessione edilizia le difformità riguardano:

- Lo sbancamento del livello seminterrato per una superficie di circa mq.20,00, spazio che è stato inglobato all'interno della struttura.
- Creazione dell'accesso carrabile al garage con variazione delle aperture
- Aumento di volume del piano terra ed eliminazione del balcone al primo piano
- Variazione del prospetto principale: modifica della sagoma del terrazzo del secondo piano e

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

creazione delle scale esterne con un ballatoio lungo la parete nord dell'edificio

- Chiusura del vano finestra del piano II

- **Difformità sanabili**:

Rispetto a quanto rilasciato in concessione edilizia le difformità riguardano:

- La suddivisione degli spazi interni senza aggravio urbanistico

Tutte le modifiche elencate non sono state autorizzate da alcuna autorità competente, non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione .

In considerazione dell'illegittimità dei cambiamenti avvenuti per i quali non è possibile risalire alla data di esecuzione, in considerazione del fatto che il P.R.G. ed il regolamento edilizio del comune di Casalnuovo non considerano sanabili tali lavorazioni in quanto gli abusi realizzati comportano aggravio urbanistico e stravolgimento dei prospetti esterni, si valuta di calcolare le spese per riportare l'immobile pignorato allo stato di legittimità come dichiarato nella richiesta di concessione in sanatoria e di sottrarre tale cifra al valore finale del fabbricato. Per quanto riguarda le trasformazioni interne all'edificio, tali attività sono sanabili attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R: 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € 3500,00 circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale degli spazi esistenti e depositare all'accatastamento dell'area adibita a giardino insieme alla presentazione della planimetria della pianta di copertura .

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto si sono considerati da eseguire i lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

- Per quanto concerne le opere di di rinterro del livello seminterrato di 20,00 mq, di chiusura delle aperture perimetrali , compresa la ricostituzione del manufatto architettonico a seguito dei lavori di abbattimento. Si valuta a corpo 400,00 ogni mc

Per cui : 20,00 mq x 400,00 = 8.000,00 euro

- Per quanto concerne il ripristino della facciata principale dell'edificio che consiste nella demolizione e ripristino delle scale laterali all'accesso principale, riconfigurazione delle aperture al piano terra con la chiusura del vano di accesso al garage

Si valuta a corpo 6.000,00 euro

- Demolizione della muratura perimetrale al piano terra e al primo piano, riconfigurazione delle facciate per l'eliminazione dell'aumento di superficie di circa 20,00 mq con relativa ricostruzione a corpo 5000,00 euro

Il costo determinato in via forfettaria necessario per il ripristino dei luoghi, comprensivo dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, e di ogni altro onere, sarebbe di circa(cifra tonda) 20.000,00 euro .

Aggiungendo a tale importo le spese relative alla DIA/CIL in sanatoria, l'importo complessivo per rendere di nuovo l'immobile conforme ai titoli autorizzativi, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, sarebbe pari a :

oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi: € 20000,00 + € 3500,00 =

TOTALE € 23.500,00

A seguito di tale difformità la sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate -

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

Ufficio del Catasto, pratica di variazione (DOCFA) con le modifiche accertate. La sottoscritta si rende disponibile, qualora questo G.E. lo ritenesse necessario, a provvedere alla presentazione di tale pratica presso gli Uffici del Catasto di Napoli.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.
L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è volta alla ricerca

di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:

Comune di Casalnuovo, zona centrale	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	Abitativa	
fonti Dirette	€ 1000,00	€ 1.750,00
Fonti Indirette	€1200,0	€ 1.850,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni dell'unità immobiliare, la sua ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 1000,00 e € 1.850,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

- **€ 1.450,00 per mq. di superficie commerciale omogenea.**

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso commerciale in Casalnuovo, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 1300,00 – 1.950,00 €/mq.**

ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguito è riportata una visione di insieme delle zone OMI sul territorio comunale, ed il particolare dell'area dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente procedura.

VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:

Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento:

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

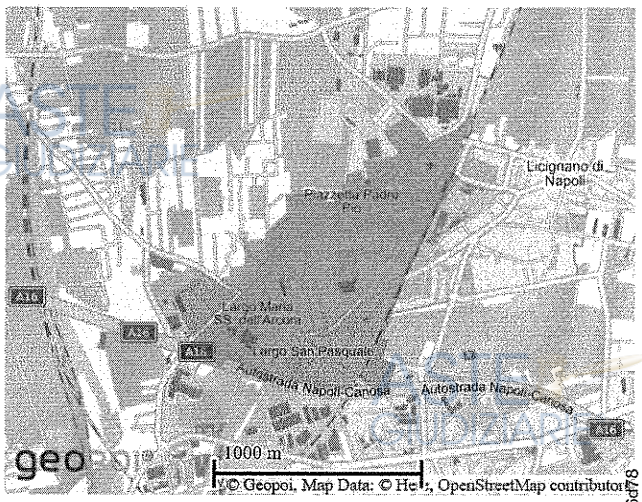
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: CASALNUOVO DI NAPOLI
Fascia/zona: Centrale/CASALNUOVO
Codice zona: B2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,3	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	740	1150	L	3,1	4,8	L

Stampa Legenda



METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore" (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono Tribunale

molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobile sono i seguenti:

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

- Valutazione analitica con metodo sintetico–comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)

- Valutazione con il metodo della "capitalizzazione del reddito" (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale "corretta" con il valore unitario di mercato (€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l'uso di coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della Superficie Commerciale.

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell' immobile, quali i coefficienti delle pertinente (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Tali coefficienti sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1^ o 2^	da 3^ in su
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse
certificato di agibilità		si	assente

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato
numero servizi	3	2 o 1xmini	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no
verde	privato o condom.		
servizi pubblici	ottima	buona	scarsi o assenti
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	di disturbo

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C=Rn/r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (Rn), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$Rn=Rl-(Q+Servizi+T\_r+Amm.ne+Sf\ e\ Ines+I\_2)$$

Rl = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm) secondo la relazione:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di Rl)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di Rl)

Tr = Tributi vari(6% di Rl)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di Rl)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di Rl)

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

I2= ½ x (Q+Servizi+ Tr+Amm.ne+Sf e ines)x r

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per l'abitazione.

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

STIMA

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

- **LOTTO UNICO**

fabbricato a destinazione residenziale composto da n.3 livelli fuori terra, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 570,00 mq..

- **BeneN°1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Casalnuovo alla via traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5) ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 2, cat. A/7, 11 vani.

- **Bene N°2-** Unità immobiliare (livello seminterrato dello stesso edificio)sito in Casalnuovo di Napoli alla via Traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 3, cat. C/2, 111 mq.

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

- **Bene N°3-** Ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 . are 6 ca 00.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

LOTTO UNICO		
Immobile	SuperficieCommerciale	Valore unitario dimercato (mq) individuato (€/mq)
Unità immobiliare – residenziale Comune di Casalnuovo alla via Lucio Battisti n.5 F.4 p.lla 887 sub. 2/3 e terreno pertinenziale	570,75	€ 1.450,00

La superficie commerciale così calcolata viene "corretta" con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili: 0.9 < C < 1.1			
	C > 1	C = 1	C < 1	Coefficiente di stima
età dell'edificio	<15a nni	=15a nni	>15a nni	1,1
immobile libero/affittato		libero	affitto	0,9
piano	da 3^, attico	1^ o 2^	terra	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irrazionale	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	dich. conformità		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si 2	si	no	1
involucro	qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	incattivo stato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	0,95
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	1
box o posto auto	si 2 auto	si	no	0,95

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

verde	pri va to o condom.			1
servizi pubblici	otti ma	buona	s ca rs i o a s s enti	1
sorgenti di rumore	a s s enti	a ccetta bi l i	di di s turbo	1
			Coefficiente Globale	0,99

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto€
mq 570,75	0.99	€ 1.450,00	100,00	**819.300 cifra tonda**

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%	LOTTO unico
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,08
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,06
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20	-0,05
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	-0,04
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06	-0,03
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16	-0,04
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10	-0,05
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06	0,00
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04	0,04

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

Variazione percentuale calcolata	-0,600%
Saggio di Capitalizzazione corretto	0,034

Si considera il canone di locazione di euro 5,40 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo degli immobili di tipo civile
Con il metodo di stima "capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile complessivamente dal cespite = 570,75 mq. x 5,40 Euro/mq.= € 3.082,00 in cifra tonda

per cui il RL= 3.082,00 x 12 mesi= 36.984,00 euro

a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

- Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di Rl)
- Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di Rl)
- Tr = Tributi vari(6% di Rl)
- Amm.ne = spese di amministrazione (4% di Rl)
- Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di Rl)
- I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

I2= ½ x (Q+Servizi+ Tr+Amm.ne+Sf e ines) x r

Rn=Rl-(Q+Servizi+Tr+Amm.ne+Sf e Ines+I2) = 28.145,00 euro

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo i= 0,034 e sostituendo i valori determinati nella formula:

C = R (netto annuo)/ i

Valore di capitalizzazione del cespite pignorato : 28.145/0,034 = **827.794,00 euro**

Q	Servizi	Tr	Amm.ne	Sf e ines
3.328	925	2.219	1.479	740

I 2
147,75

Spese		Quota fitto Mensile
8.839		€ 3.082,00

LOTTO UNICO			
Capitalizzazione del Reddito			
Rn	Rl	r	Valore stimato
28.145	36.984	0,034	€ 827.794,00

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ **819.300,00** metodo sintetico-comparativo

€ 827.974,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto **€ 823.637,00**

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che gli impianti dell'unità immobiliare erano relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, la sottoscritta non è però a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti. Si passa qui di seguito a stimare i possibili costi per l'adeguamento e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € 800,00

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: €500,00

3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 400,00

Stima Costi Adeguamento impianti/Dichiarazioni di conformità: € 1.700,00

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Così come descritto nel paragrafo relativo, sull'appartamento in oggetto non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali.

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati relativi alla conformità degli impianti.

Inoltre il sottoscritto esperto ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 5% a causa dello stato di occupazione dell'immobile, ed una ulteriore decurtazione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO	
Valore netto Commerciale	**€ 823.637,00**
Costi per conformità degli impianti	€ 1.700,00
oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi	€ 23.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 82.363,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	*€ 716.074,00 cifra tonda*

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

Concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

- **LOTTO UNICO**

  fabbricato a destinazione residenziale composto da n.3 livelli fuori terra, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 570,00 mq..

- **BeneN°1**– Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Casalnuovo alla via traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5) ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 2, cat. A/7, 11 vani.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (livello seminterrato dello stesso edificio)sito in Casalnuovo di Napoli alla via Traversa privata Pigna (attuale via Lucio Battisti n.5). Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 sub. 3, cat. C/2, 111 mq.
- **Bene N°3-** Ente urbano rappresentato dal terreno di sedime del fabbricato identificato nel NCEU di predetto comune al F.3 p.lla 887 . are 6 ca 00.

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

Ai danni di:

- *nato a* C.F. (Proprietà 1000/1000)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1000/1000)

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta attualmente abitato dal soggetto esecutato insieme alla sua famiglia.

DATI CATASTALI: LOTTO UNICO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	2		A7	3	11 vani	387,00 mq.	1079,39	T,1,2	

Catasto terreni(CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie catastale			
	3	887		Ente urbano	6 are e 00 ca			

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	887	3		C/2	3	11 vani	111,00 mq.	97,00	S1	

Intestazione:			
N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	*nato a il*		1000/1000
Posto in Vendita per i seguenti diritti:			

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

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

1	*Piena proprietà*	1000/1000

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO UNICO

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNO	
Valore netto Commerciale	**€ 823.637,00**
Costi per conformità degli impianti	€ 1.700,00
oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi	€ 23.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 82.363,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	*€ 716.074,00 cifra tonda*

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 dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nola, 03-12-2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Mirella Ventrone

Firmato Da: VENTRONE MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78

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