

TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aliperti Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2022 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21

Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	38
Lotto 3	43
Riepilogo bando d'asta	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2022 del R.G.E.	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 227.000,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	51
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 211.000,00	52

INCARICO

All'udienza del 23/05/2022, il sottoscritto Arch. Aliperti Teresa, con studio in Via Masseria Spadella, 18 - 80034 - Marigliano (NA), email teresaaliperti@virgilio.it, PEC teresaaliperti@archiworldpec.it, Tel. 081 84 11 087 - 328 03 17 413, Fax 081 84 11 087, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 6, piano Primo (Coord. Geografiche: 40°52'25.6"N 14°20'34.4"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 8, piano Secondo (Coord. Geografiche: 40°52'25.6"N 14°20'34.4"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 10, piano Terzo (Coord. Geografiche: 40°52'25.6"N 14°20'34.4"E)



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

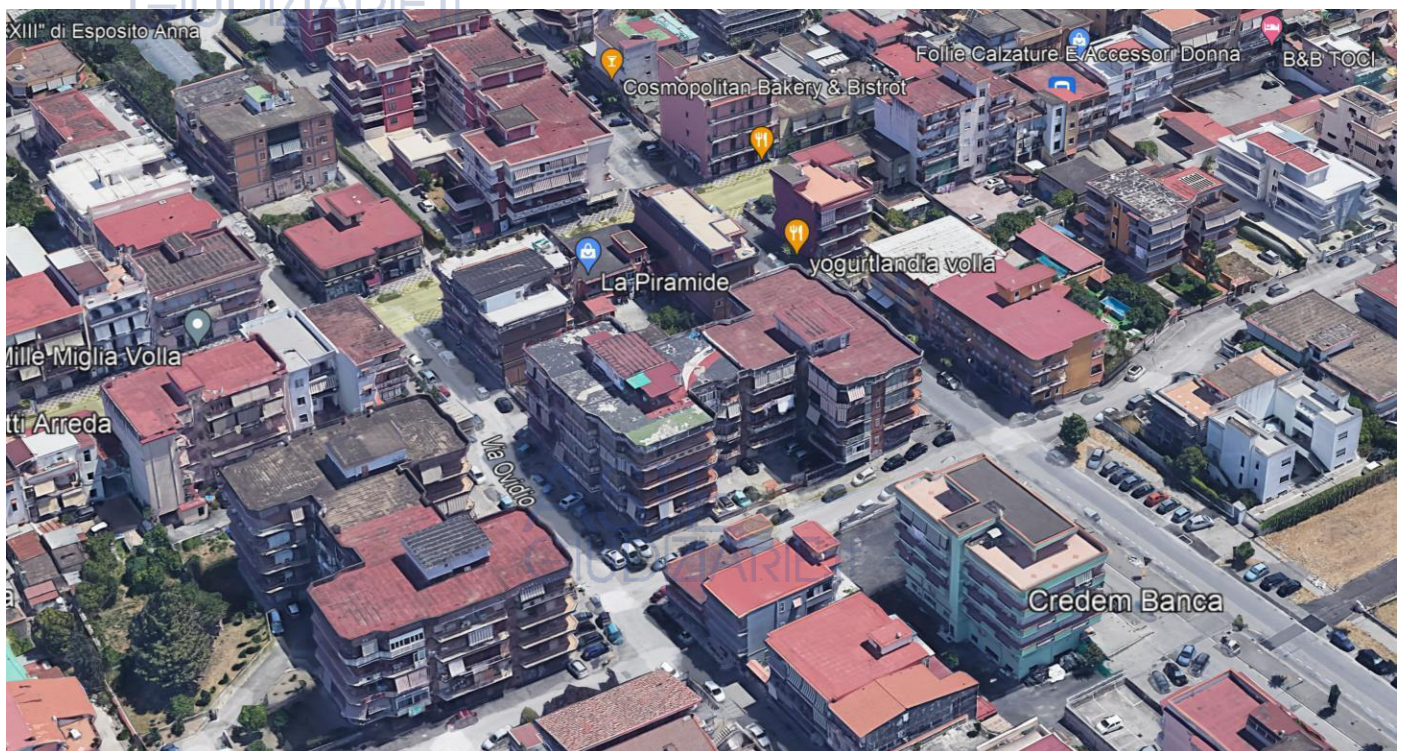
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 6, piano Primo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Si evidenzia che

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina a nord/est con ascensore e scala condominiale; a sud con l'appartamento interno 4 e a ovest con la strada pubblica via Ovidio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,03 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	2,90 m	Primo
Balcone lato sud/ovest	27,60 mq	27,74 mq	0,25	6,93 mq	2,90 m	Primo
Veranda lato sud/est	7,60 mq	8,04 mq	0,95	7,64 mq	2,90 m	Primo
Veranda lato nord/est	7,00 mq	7,43 mq	0,95	7,06 mq	2,90 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				138,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1983 al 01/12/2005	Proprietà' 1000/1000 in regime di comunione dei ben	Catasto Fabbricati Fg. P, Part. 1983, Sub. 3263 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 307,89 Piano Primo

Dal 01/12/2005 al 12/02/2009	[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano Primo
Dal 12/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 11 mq Rendita € 309,87 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 09/04/2019	[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 11 Superficie catastale Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 11 mq Rendita € 309,87 Piano Primo

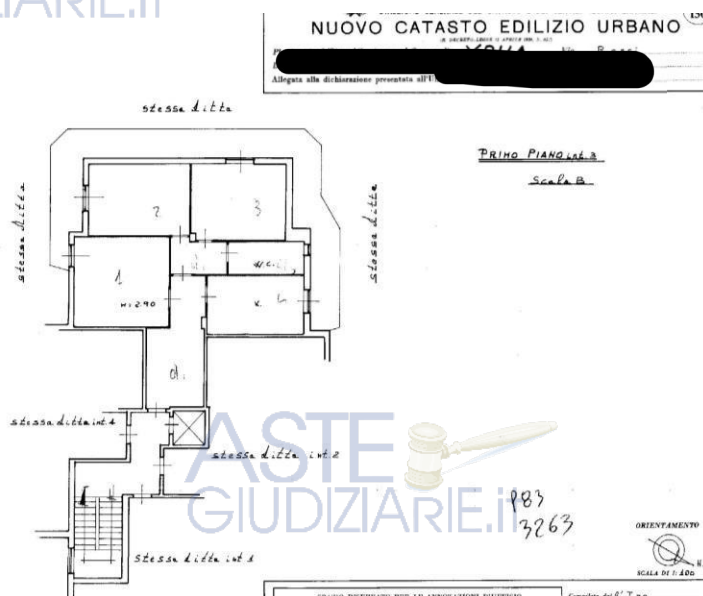
Allo stato i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2532	10		A2	1	Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 11	Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 11 mq	309,87 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a meno di due tramezzi tra la zona soggiorno e cucina, che sono stati demoliti e la creazione di un piccolo ripostiglio a ridosso dell'ingresso. Tuttavia, ciò non influisce sulla corretta determinazione del cespite e della rendita catastale.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Al cespite oggetto di procedura appartengono tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, previsti dall'art. 1117 c.c..



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici per il bene di che trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a cui appartiene anche l'unità immobiliare pignorata è composto da cinque piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato intelaiata, con fondazione a platee, solai in latero-cemento e copertura piana impermeabilizzata. Le facciate sono tinteggiate con colori chiari e le ringhiere di protezione dei balconi sono in ferro. L'edificio ha il fronte principale rivolto verso la strada pubblica via Ovidio, dalla quale si accede a mezzo di un cancello carraio e pedonale, nord. L'appartamento di che trattasi ha accesso dalla scala B. E' caratterizzato da un ingresso, un soggiorno, una zona pranzo; un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Detti locali hanno affaccio su via Ovidio e sono serviti da una balconata continua. La pavimentazione interna è caratterizzata da piastrelle in ceramica di colore chiaro; il bagno e la zona cucina presentano dei rivestimenti ceramici; gli infissi sono in pvc e vetro e sono protetti da persiane in metallo; le porte sono in legno tamburato ed i pezzi igienici e la rubinetteria sono del tipo commerciale.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/04/2016
- Scadenza contratto: 10/04/2020



Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di affitto ha durata di quattro anni dalla data di stipula, 13.04.2016, con scadenza al 10.04.2022, rinnovabile di diritto, per stessa durata.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare al primo piano è pervenuta agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- denunciata successione trascritta in data 02/09/2009 - Registro Particolare 41032 Registro Generale 55233- Repertorio 8686/4461 del 10/12/2002 dal sig. Amato Cosimo, deceduto in data 11.06.2002;
- accettazione tacita di eredità trascritta in data 10/07/2013 - Registro Particolare 22475 Registro Generale 29134 Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013;
- atto di compravendita trascritta in data 14/02/1996 - Registro Particolare 4100 Registro Generale 5347 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 237352 del 07/02/1996;
- atto di compravendita del 21/10/1980 - Registro Particolare 27546 Registro Generale 24109 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO riguardante il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 19/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 10/07/2013
Registro Particolare 2855 Registro Generale 29135
Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO
Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/07/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Registro Particolare 22475 Registro Generale 29134
Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO
Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013
- TRASCRIZIONE del 09/03/2020
Registro Particolare 7897 Registro Generale 10372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 62 del 11/06/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- TRASCRIZIONE del 16/03/2022
Registro Particolare 9228 Registro Generale 12007
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 476 del 08/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata ricade nella strumentazione urbanistica vigente del comune di Volla in zona di completamento.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui appartiene anche l'unità immobiliare pignorata al piano primo è stato costruito mediante concessioni edilizie n. 206 e 207 del 26.07.1980 [redacted] e volturate in favore dei Palladino Antonio in data 03.09.1980 e successive varianti rilasciate, con concessioni dell'08.11.1982 e del 21.01.1983, [redacted]. Per esso è stata rilasciata anche una licenza di abitabilità del 27.06.1984 con il n. 206.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato verificato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno della modifica di alcuni tramezzi interni per una diversa distribuzione degli spazi, che nello specifico corrispondono alla eliminazione dei due tramezzi verso il soggiorno e verso la cucina; nonchè si rileva la realizzazione di un piccolo ripostiglio a sud/est, in prossimità dell'ingresso.

Si segnala, altresì la presenza di due verande abusive in alluminio che chiudono parte del balcone a nord/ovest e parte a sud/est.

Si fa presente, ancora che la pianta allegata al titolo edilizio rilasciato negli anni '80 è una "pianta tipo", vale a dire che tutti i piani avrebbero rispettato quella disposizione. Si segnala, inoltre, che la parte relativa alla scala condominiale/ascensore differiscono lievemente dallo stato dei luoghi, in termini di posizione (in quanto l'ascensore sui luoghi si ritrova planimetricamente più vicino alla scala, rispetto al grafico all'epoca autorizzato). Tale "slittamento" ha consentito che parte delle aree condominiali di progetto, ai vari piani, in corrispondenza della scala/ascensore (a prolungamento dei pianerottoli) venissero inglobate nella superficie utile dei vari appartamenti ai piani. Tuttavia, in data 27.06.1984 è stata concessa la licenza di abitabilità del



fabbricato, anche secondo gli accatastamenti effettuati in data 10.02.1983, che riportano la situazione ad oggi di fatto rilavata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 430,00

L'importo della quota ordinaria è pari ad euro/mese 35,58, a cui va sommata la quota di esercizio per consumo idrico ripartito a consuntivo in funzione dei consumi bollettati.

Da riscontro presso l'amministratore di condominio risulta in essere un debito pari a 1.526,02 euro (al 15.07.2022).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

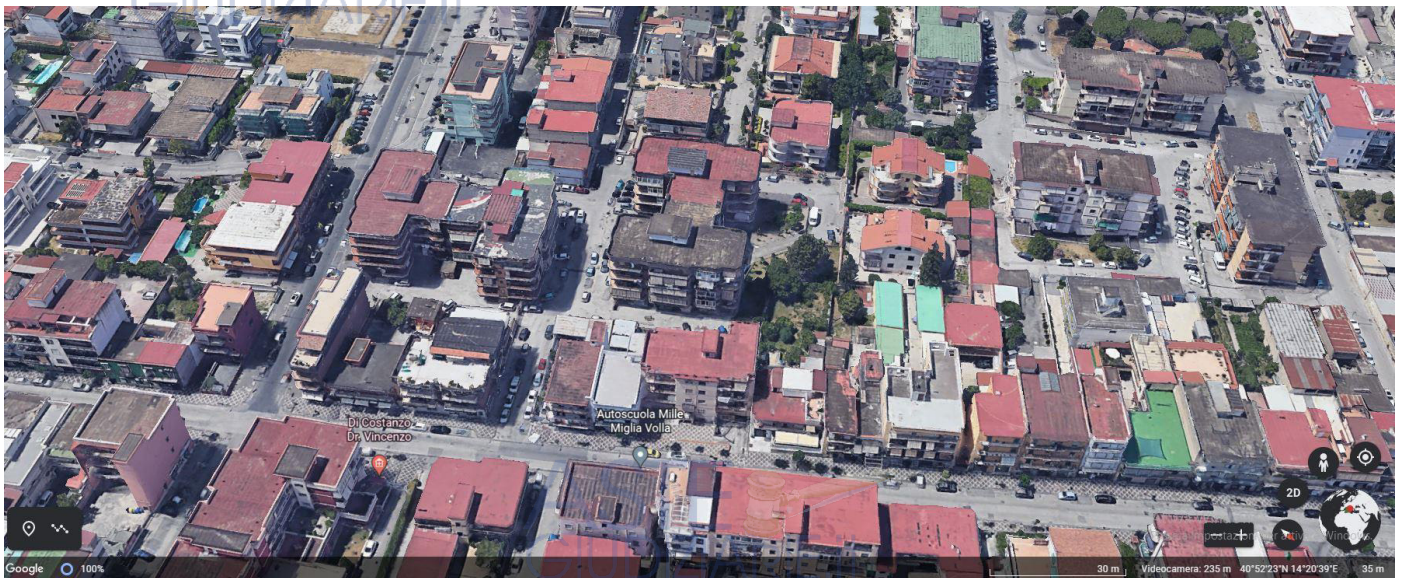


Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 8, piano Secondo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si evidenzia che [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina a nord/est con ascensore e scala condominiale; a sud con l'appartamento interno 4 e a ovest con la strada pubblica via Ovidio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,81 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	2,90 m	Secondo
Balcone lato nord/est	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,90 m	Secondo
Veranda lato sud/ovest	15,00 mq	15,60 mq	0,95	14,82 mq	2,90 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				163,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1983 al 01/12/2005	[REDACTED] Proprietà' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. P, Part. 1983, Sub. 3260 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano Secondo
Dal 01/12/2005 al 12/02/2009	[REDACTED] Proprietà' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 9005, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano Secondo
Dal 12/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietà' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani

		Rendita € 309,87 Piano Secondo
Dal 09/11/2015 al 09/04/2019	Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 150 m ² Totale escluse aree scoperte: 142 m mq Rendita € 309,87 Piano Secondo

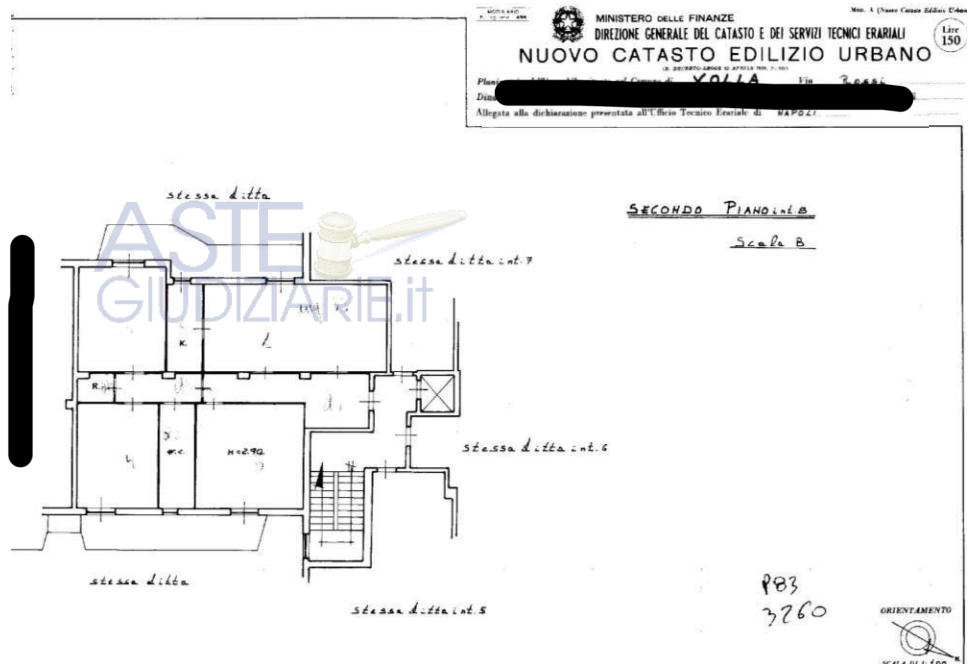
Allo stato i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2532	8		A2	1	5 vani	Totale: 150 m ² Totale escluse aree scoperte: 142 m mq	309,87 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a meno dell'eliminazione parziale del tramezzo a sud/ovest divisorio tra soggiorno e cucina (è stato creato un arco) e parte del tramezzo tra soggiorno e corridoio/ingresso, dove in luogo delle porte di accesso sono stati creati ampi varchi aperti.



Tuttavia, ciò non influisce sulla corretta determinazione del cespite e della rendita catastale.

PRECISAZIONI

Dall'atto di provenienza si legge testualmente che: *"costituisce pertinenza dell'appartamento: locale di sgombero al piano terra del fabbricato medesimo, identificato con i nn. 13 e 14, avente accesso dal cortile, dalle due porte a destra guardando l'ingresso della scala "B", dello stesso fabbricato; confinante nell'insieme con ballatoio della scala "B", con locali n. 11 e 12 e con viale di accesso".*

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Al cespite oggetto di procedura appartengono tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, previsti dall'art. 1117 c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici per il bene di che trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a cui appartiene anche l'unità immobiliare pignorata è composto da cinque piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato intelaiata, con fondazione a platee, solai in latero-cemento e copertura piana impermeabilizzata. Le facciate sono tinteggiate con colori chiari e le ringhiere di protezione dei balconi sono in ferro. L'edificio ha il fronte principale rivolto verso la strada pubblica via Ovidio, dalla quale si accede a mezzo di un cancello carraio e pedonale, nord. L'appartamento di che trattasi ha accesso dalla scala B. E' caratterizzato da un ingresso, un soggiorno con una zona pranzo; un disimpegno, tre camere da letto ed un bagno. Detti locali hanno affaccio su via Ovidio e sono serviti da un balcone a nord/est ed uno a sud/ovest interamente chiuso a veranda. La pavimentazione interna è caratterizzata da piastrelle in ceramica di colore chiaro; il bagno e la zona cucina presentano dei rivestimenti ceramici; gli infissi sono in pvc e vetro e sono protetti da persiane in metallo; le porte sono in legno tamburato ed i pezzi igienici e la rubinetteria sono del tipo commerciale.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal coniuge dell'esecutato, congiuntamente ai figli.



PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare al primo piano è pervenuta agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- denunciata successione trascritta in data 02/09/2009 - Registro Particolare 41032 Registro Generale 55233- Repertorio 8686/4461 del 10/12/2002 dal sig. Amato Cosimo, deceduto in data 11.06.2002;
- accettazione tacita di eredità trascritta in data 10/07/2013 - Registro Particolare 22475 Registro Generale 29134 Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013;
- atto di compravendita del 20/12/1984 trascritto in data 04/01/1985 - Registro Particolare 228 Registro Generale 262 Pubblico ufficiale Matteo Renato Ciaccia Repertorio 33862 e raccolta 1809;
- atto di compravendita del 21/10/1980 - Registro Particolare 27546 Registro Generale 24109 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO riguardante il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 19/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 10/07/2013
Registro Particolare 2855 Registro Generale 29135
Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO
Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/07/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Registro Particolare 22475 Registro Generale 29134
Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO
Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013
- TRASCRIZIONE del 09/03/2020
Registro Particolare 7897 Registro Generale 10372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 62 del 11/06/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- TRASCRIZIONE del 16/03/2022
Registro Particolare 9228 Registro Generale 12007
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 476 del 08/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata ricade nella strumentazione urbanistica vigente del comune di Volla in zona di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui appartiene anche l'unità immobiliare pignorata al piano primo è stato costruito mediante concessioni edilizie n. 206 e 207 del 26.07.1980 [REDACTED] e volturate in favore dei [REDACTED] e successive varianti rilasciate, con concessioni dell'08.11.1982 e del 21.01.1983, [REDACTED] Per esso è stata rilasciata anche una licenza di abitabilità del 27.06.1984 con il n. 206.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



E' stato verificato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno della modifica di alcuni tramezzi interni per una diversa distribuzione degli spazi, che nello specifico corrispondono alla demolizione parziale di parte del tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno e parte tra soggiorno e ingresso al fine eliminare le porte lì presente e allargare i varchi che allo stato non presentano chiusure.

Si segnala, altresì la presenza di una veranda abusiva in alluminio che chiude parte del balcone a sud/ovest. Si fa presente, ancora che la pianta allegata al titolo edilizio rilasciato negli anni '80 è una "pianta tipo", vale a dire che tutti i piani avrebbero rispettato quella disposizione.

Si segnala, invero, che l'ingresso dalla scala avviene ad est e non frontalmente la scala, come da progetto; e la zona soggiorno non presenta la sporgenza a sud sulla parete di tamponamento esterno che caratterizza l'intero fabbricato, in luogo della quale si ritrova il prolungamento del balcone.

Tuttavia, in data 27.06.1984 è stata concessa la licenza di abitabilità del fabbricato, anche secondo gli accertamenti effettuati in data 10.02.1983, che riportano la situazione ad oggi di fatto rilevata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

L'importo della quota ordinaria è pari ad euro/mese 54,01, a cui va sommata la quota di esercizio per consumo idrico ripartito a consuntivo in funzione dei consumi bollettati.

Da riscontro presso l'amministratore di condominio risulta in essere un debito pari a 4.759,57 euro per quote ordinarie e 4.689,39 euro per quote straordinarie (al 15.07.2022).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 10, piano Terzo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al terzo primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si evidenzia che [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento al piano terzo confina a nord/est con ascensore e scala condominiale; a sud con l'appartamento interno 4 e a ovest con la strada pubblica via Ovidio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,25 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,90 m	Terzo
Balcone lato sud/ovest	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	2,90 m	Terzo
Veranda lato sud/est	7,60 mq	8,00 mq	0,95	7,60 mq	2,90 m	Terzo
Veranda lato nord/ovest	7,00 mq	7,32 mq	0,95	6,95 mq	2,90 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				139,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1983 al 01/12/2005	[REDACTED] Proprieta' 200/1000	Catasto Fabbricati Fg. P, Part. 1983, Sub. 3265 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Piano Terzo
Dal 01/12/2005 al 12/02/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati

	[REDACTED] Proprieta' 200/1000	Fg. 6, Part. 2532, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano Terzo
Dal 12/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprieta' 200/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 116 mq Rendita € 309,87 Piano Terzo
Dal 09/11/2015 al 09/04/2019	[REDACTED] Proprieta' 200/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2532, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 116 mq Rendita € 309,87 Piano Terzo

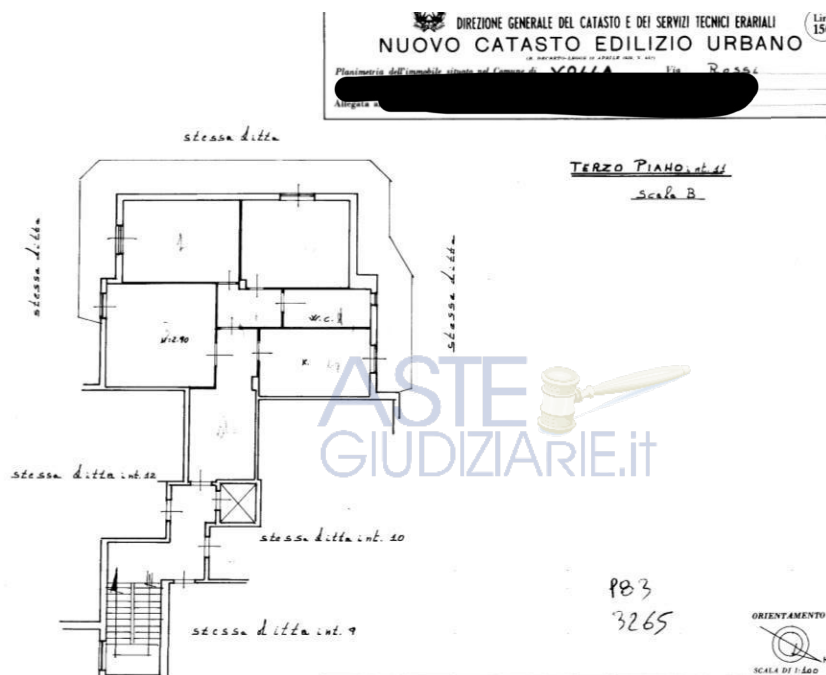
Allo stato i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2532	12		A2	1	5 vani	Totale: 125 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 116 mq	309,87 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a meno dell'eliminazione parziale del tramezzo a sud/ovest divisorio tra soggiorno e cucina (è stato creato un arco). Nonchè, si rileva l'apertura di un ampio varco sul tramezzo a nord/ovest, a destra dell'ingresso e la chiusura di parte del balcone a nord/ovest e sud/est con una veranda in alluminio. Tuttavia, ciò non influisce sulla corretta determinazione del cespite e della rendita catastale.



PRECISAZIONI

Si precisa che l'unità immobiliare presentava un varco di accesso sulla parete a destra dell'ingresso che la mette in comunicazione con altra unità immobiliare esclusa dalla presente procedura.

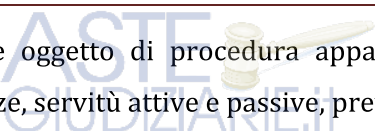


STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Al cespite oggetto di procedura appartengono tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, previsti dall'art. 1117 c.c..



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici per il bene di che trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a cui appartiene anche l'unità immobiliare pignorata è composto da cinque piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato intelaiata, con fondazione a platee, solai in latero-cemento e copertura piana impermeabilizzata. Le facciate sono tinteggiate con colori chiari e le ringhiere di protezione dei balconi sono in ferro. L'edificio ha il fronte principale rivolto verso la strada pubblica via Ovidio, dalla quale si accede a mezzo di un cancello carraio e pedonale, nord. L'appartamento di che trattasi ha accesso dalla scala B. E' caratterizzato da un ingresso, un soggiorno con una zona pranzo; un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Detti locali hanno affaccio su via Ovidio e sono serviti da un balcone continuo sui lati sud/est e sud/ovest chiuso in parte con verande abusive a nord/ovest e a sud/est. La pavimentazione interna è caratterizzata da piastrelle in ceramica di colore chiaro; il bagno e la zona cucina presentano dei rivestimenti ceramici; gli infissi sono in pvc e vetro e sono protetti da persiane in metallo; le porte sono in legno tamburato ed i pezzi igienici e la rubinetteria sono del tipo commerciale.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal coniuge dell'esecutato, congiuntamente ai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare al primo piano è pervenuta agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- denunciata successione trascritta in data 02/09/2009 - Registro Particolare 41032 Registro Generale 55233- Repertorio 8686/4461 del 10/12/2002 dal sig. Amato Cosimo, deceduto in data 11.06.2002;
- accettazione tacita di eredità' trascritta in data 10/07/2013 - Registro Particolare 22475 Registro Generale 29134 Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013;
- atto di compravendita del 08/04/1986 trascritto in data 11/04/1986 - Registro Particolare 9152 Registro Generale 7235 Pubblico ufficiale Manlio Cascini Repertorio 68922 e raccolta 9745;
- atto di compravendita del 21/10/1980 - Registro Particolare 27546 Registro Generale 24109 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO riguardante il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 19/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 10/07/2013
Registro Particolare 2855 Registro Generale 29135
Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO
Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/07/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Registro Particolare 22475 Registro Generale 29134
Pubblico ufficiale SCARDACCIONE GIULIANO
Repertorio 32631/16328 del 08/07/2013
- TRASCRIZIONE del 09/03/2020
Registro Particolare 7897 Registro Generale 10372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 62 del 11/06/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- TRASCRIZIONE del 16/03/2022
Registro Particolare 9228 Registro Generale 12007
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 476 del 08/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata ricade nella strumentazione urbanistica vigente del comune di Volla in zona di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui appartiene anche l'unità immobiliare pignorata al piano primo è stato costruito mediante concessioni edilizie n. 206 e 207 del 26.07.1980 rilasciate al sig. Iorio Antonio e volturate in favore dei Palladino Antonio in data 03.09.1980 e successive varianti rilasciate, con concessioni dell'08.11.1982 e del 21.01.1983, al sig. Palladino Antonio. Per esso è stata rilasciata anche una licenza di abitabilità del 27.06.1984 con il n. 206.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato verificato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno della modifica della demolizione di parte del tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno al fine dell'eliminazione della porta di accesso e l'apertura di un ulteriore varco sul tramezzo a destra dell'ingresso che mette in comunicazione la detta unità immobiliare con una esclusa dalla presente procedura.

Si segnala, altresì la presenza di due veranda abusive in alluminio che chiudono parte del balcone a sud/est e parte a nord/ovest.

Si fa presente, ancora che la pianta allegata al titolo edilizio rilasciato negli anni '80 è una "pianta tipo", vale a dire che tutti i piani avrebbero rispettato quella disposizione. Si segnala, invero, che la parte relativa alla scala condominiale ed ascensore differiscono lievemente dallo stato dei luoghi, in termini di posizione (in quanto l'ascensore sui luoghi si ritrova planimetricamente più vicino alla scala, rispetto al grafico all'epoca autorizzato). Tale "slittamento" ha consentito che parte delle aree condominiali di progetto, ai vari piani, in corrispondenza della scala/ascensore (a prolungamento dei pianerottoli) venissero inglobate nella superficie utile dei vari appartamenti ai piani. Tuttavia, in data 27.06.1984 è stata concessa la licenza di abitabilità del fabbricato, anche secondo gli accatastamenti effettuati in data 10.02.1983, che riportano la situazione ad oggi di fatto rilevata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 423,60

L'importo della quota ordinaria è pari ad euro/mese 35,30, a cui va sommata la quota di esercizio per consumo idrico ripartito a consuntivo in funzione dei consumi bollettati.

Da riscontro presso l'amministratore di condominio risulta in essere un debito pari a 3.088,22 euro (al 15.07.2022).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, di conservazione, di finitura e di confort, dalla consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dai suoi dati metrici ed infine dalla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 6, piano Primo

Trattasi di un appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per detto lotto identificato il criterio di stima adottato, pertinente allo scopo della stima da effettuare, è il valore di mercato.

Per **“valore di mercato” (Vm)** si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, se lo scopo della stima è identificato nella determinazione del più probabile prezzo a cui potrà verificarsi uno scambio, il criterio di stima consisterà nell'analisi revisionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni ricavare *il più probabile* valore di mercato.

Tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come *il più probabile valore*, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e della scelta della comparazione di mercato.

La scelta metodologica adoperata è di tipo **diretta**, o altrimenti detta **sintetica**.

Tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato è stato adoperato **il metodo di stima per punti di merito secondo il procedimento moltiplicativo**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato, anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, basandosi sull'analisi delle caratteristiche proprie del bene da stimare (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che ne determinano il prezzo.

Considerato che il reperimento dei dati sul mercato immobiliare italiano presenta diversi aspetti problematici, poiché, le informazioni sono caratterizzate da un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità ed i valori delle banche dati disponibili sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta, per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati di mercato da fonti indirette e dirette;*
- **Fase B** - *"aggiustamenti" sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.*

Fase A - reperimento dei dati di mercato relativi da fonti indirette e dirette

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

Valori Agenzie Immobiliari operanti nella zona di interesse	
Agenzie immobiliari	Abitazioni civili €/mq
Sogeim Tecnocasa Tecnorete	Prezzo medio rilevato 1635,58€/mq (min 1531,00 €/mq – max 1739,13 €/mq)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state presi in considerazione:

1. i valori banca dati dell'Oss. del mercato immobiliare, I semestre 2022 – Agenzia del Territorio;
2. le quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli - Camera di Comm., I semestre 2018;

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: I semestre 2022

Provincia: NAPOLI
Comune: Volla
Fascia/zona: centrale/centro edilizia intensiva: via Roma e Via Rossi
Codice zona: B2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo civili	Normale	Min 1350 - Max 2050	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

Quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli

Quotazioni: I semestre 2018

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.700,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

Quotazioni Immobiliari Requet

Quotazioni: anno 2023

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.530,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

Borsino immobiliare

Quotazioni: anno 2023

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.742,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

• **Fase B** – “aggiustamenti” sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima il valore di partenza preso a riferimento, alla luce dei dati raccolti, è:

- **il valore medio unitario**, che risulta essere pari a circa **1635,58 €/mq**.

Al valore medio individuato sarà applicato un coefficiente K che sintetizza tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti moltiplicatori consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Essi permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Considerato che è stato applicato più di un coefficiente di differenziazione, è stato stabilito un **coefficiente globale unico (Ki)**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti adoperati, applicandolo, quindi, al valore oggetto di stima.

Il calcolo del valore unitario ponderato è stato effettuato mediante la seguente formula:

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$$

I coefficienti di differenziazione applicati rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

Coefficienti delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive

Caratteristiche estrinseche- Ke



LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PREGIATA	1.20	
CENTRALE	1.10	
SEMICENTRALE	1.00	
PERIFERICA	0.95	
AGRICOLA	0.85	
COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)	
OTTIMI	1.10	
BUONI	1.05	
SUFFICIENTI	1.00	
SCADENTI	0,95	
ASSENTI	0,85	
POSIZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PANORAMICA	1,10	
OTTIMA	1,05	
BUONA	1,03	
NORMALE	1,00	
DEPRESSA	0,95	
INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE (k)	
	PRESENTI	ASSENTI
UFFICI POSTALI	1,00	0,95
OSPEDALI	1,10	1,00
PARCHI PUBBLICI	1,05	1,00
SCUOLE	1,03	0,95
BANCHE	1,00	0,98
ALTRO	1,00	1,00

Caratteristiche intrinseche - Ki

SUPERFICI	COEFFICIENTE (k)	
MINORE DI 45 MQ	1,15	
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1,10	
COMPRESO TRA 61 E 120 MQ	1,00	
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0,90	
MAGGIORE DI 180 MQ	0.85	
PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)	
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1,05	
BOX AUTO	1,00	
POSTO AUTO ALL'APERTO ESCLUSIVO	0,95	
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0,90	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)	
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1,00	
EST --- OVEST	0,98	
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,93	
NORD	0,85	
VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)	
1 - 5 ANNI	1,03	
5 - 15 ANNI	1,00	
15 - 30 ANNI	0,98	
OLTRE 50 ANNI	0,95	
TIPOLOGIA STRUTTURALE	COEFFICIENTE (k)	

COSTRUZIONE IN MURATURA	1.00
COSTRUZIONE IN C.A.	1,07

Caratteristiche tecnologiche – kt

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0,80	0,80
PIANO TERRA/RIALZATO	0,90	0,90
PIANO PRIMO	0,94	0,92
PIANO SECONDO	0,96	0,90
PIANO TERZO	0,98	0,80
PIANI QUARTO	1,00	0,70
PIANO QUINTO	1,10	0,50
PIANO SESTO O SUPERIORI	1,10	0,40

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE
			COEFFICIENTE (k)			
OTTIMO	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
BUONO	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
NORMALE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SCADENTI	0,95	0,98	0,98	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche produttive – Kp

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	0.98
OCCUPATO DA TERZI	0.95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	POSIZIONE	INFRASTRUTTURE	SUPERFICI	PARCHEGGIO	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO DI PIANO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE	POSSESSO	ALTRO
1,10	1,05	1,03	1,06	0,90	0,90	1,00	0,98	1,07	0,94	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1,05	0,95	-
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K =										1,05174							

In definitiva, quindi, il valore di mercato unitario ponderato risulta essere il seguente:

V.M.U. x le caratteristiche proprie del cespite = **1635,58 €/mq** x 1,05174 = 1.720,00 €/mq (valore arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 6, piano Primo	138,63 mq	1.720,00 €/mq	€ 238.443,60	100,00%	€ 238.443,60
Valore di stima:					€ 238.443,60

Valore di stima del bene: € 238.443,60

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

- a) Rischio per esecuzione dei lavori per la rimozione delle verande abusive; C.I.L.A. tardiva per sanatoria della diversa distribuzione interna dell'appartamento e segnalazione certificata di agibilità; debiti pregresse per spese condominiali, per un importo pari a circa 4.500,00 €,
- b) Riduzione del 3% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 7.018,00, in considerazione delle caratteristiche esplicate nella relazione.

E, pertanto, **il prezzo base del lotto unico di vendita** sarà uguale a: **227.000,00 €** (valore arrotondato).

Valore finale di stima: € 227.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 8, piano Secondo

Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per detto lotto identificato il criterio di stima adottato, pertinente allo scopo della stima da effettuare, è il valore di mercato.

Per “**valore di mercato**” (Vm) si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, se lo scopo della stima è identificato nella determinazione del più probabile prezzo a cui potrà verificarsi uno scambio, il criterio di stima consisterà nell'analisi revisionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni ricavare *il più probabile* valore di mercato.



Tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come *il più probabile valore*, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e della scelta della comparazione di mercato.

La scelta metodologica adoperata è di tipo **diretta**, o altrimenti detta **sintetica**.

Tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato è stato adoperato **il metodo di stima per punti di merito secondo il procedimento moltiplicativo**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato, anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, basandosi sull'analisi delle caratteristiche proprie del bene da stimare (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che ne determinano il prezzo.

Considerato che il reperimento dei dati sul mercato immobiliare italiano presenta diversi aspetti problematici, poiché, le informazioni sono caratterizzate da un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità ed i valori delle banche dati disponibili sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta, per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati di mercato da fonti indirette e dirette;*
- **Fase B** - *"aggiustamenti" sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.*

Fase A - reperimento dei dati di mercato relativi da fonti indirette e dirette

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

Valori Agenzie Immobiliari operanti nella zona di interesse	
Agenzie immobiliari	Abitazioni civili €/mq
Sogeim Tecnocasa Tecnorete	Prezzo medio rilevato 1635,58€/mq (min 1531,00 €/mq – max 1739,13 €/mq)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state presi in considerazione:

1. i valori banca dati dell'Oss. del mercato immobiliare, I semestre 2022 – Agenzia del Territorio;
2. le quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli - Camera di Comm., I semestre 2018;

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: I semestre 2022

Provincia: NAPOLI
Comune: Volla
Fascia/zona: centrale/centro edilizia intensiva: via Roma e Via Rossi
Codice zona: B2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo civile	Normale	Min 1350 - Max 2050	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

Quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli

Quotazioni: I semestre 2018

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.700,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

Quotazioni Immobiliari Requot

Quotazioni: anno 2023

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.530,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

Borsino immobiliare

Quotazioni: anno 2023

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.742,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

• **Fase B** – “aggiustamenti” sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima il valore di partenza preso a riferimento, alla luce dei dati raccolti, è:

- **il valore medio unitario**, che risulta essere pari a circa **1635,58 €/mq**.

Al valore medio individuato sarà applicato un coefficiente K che sintetizza tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti moltiplicatori consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Essi permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Considerato che è stato applicato più di un coefficiente di differenziazione, è stato stabilito un **coefficiente globale unico (Ki)**, *moltiplicando tra loro tutti i coefficienti adoperati*, applicandolo, quindi, al valore oggetto di stima.

Il calcolo del valore unitario ponderato è stato effettuato mediante la seguente formula:

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$$

I coefficienti di differenziazione applicati rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

Coefficienti delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive

Caratteristiche estrinseche- Ke



LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PREGIATA	1.20	
CENTRALE	1.10	
SEMICENTRALE	1.00	
PERIFERICA	0.95	
AGRICOLA	0.85	
COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)	
OTTIMI	1.10	
BUONI	1.05	
SUFFICIENTI	1.00	
SCADENTI	0,95	
ASSENTI	0,85	
POSIZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PANORAMICA	1,10	
OTTIMA	1,05	
BUONA	1,03	
NORMALE	1,00	
DEPRESSA	0,95	
INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE (k)	
	PRESENTI	ASSENTI
UFFICI POSTALI	1,00	0,95
OSPEDALI	1,10	1,00
PARCHI PUBBLICI	1,05	1,00
SCUOLE	1,03	0,95
BANCHE	1,00	0,98
ALTRO	1,00	1,00

Caratteristiche intrinseche - Ki

SUPERFICI	COEFFICIENTE (k)	
MINORE DI 45 MQ	1,15	
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1,10	
COMPRESO TRA 61 E 120 MQ	1,00	
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0,90	
MAGGIORE DI 180 MQ	0.85	
PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)	
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1,05	
BOX AUTO	1,00	
POSTO AUTO ALL'APERTO ESCLUSIVO	0,95	
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0,90	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)	
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1,00	
EST --- OVEST	0,98	
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,93	
NORD	0,85	
VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)	
1 - 5 ANNI	1,03	
5 - 15 ANNI	1,00	
15 - 30 ANNI	0,98	
OLTRE 50 ANNI	0,95	
TIPOLOGIA STRUTTURALE	COEFFICIENTE (k)	

COSTRUZIONE IN MURATURA	1.00
COSTRUZIONE IN C.A.	1,07

Caratteristiche tecnologiche - kt

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0,80	0,80
PIANO TERRA/RIALZATO	0,90	0,90
PIANO PRIMO	0,94	0,92
PIANO SECONDO	0,96	0,90
PIANO TERZO	0,98	0,80
PIANI QUARTO	1,00	0,70
PIANO QUINTO	1,10	0,50
PIANO SESTO O SUPERIORI	1,10	0,40

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE
			COEFFICIENTE (k)			
OTTIMO	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
BUONO	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
NORMALE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SCADENTI	0,95	0,98	0,98	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche produttive - Kp

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	0.98
OCCUPATO DA TERZI	0.95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	POSIZIONE	INFRASTRUTTURE	SUPERFICI	PARCHEGGIO	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO DI PIANO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE	POSSESSO	ALTRO
1,10	1,05	1,03	1,06	0,90	0,90	0,97	0,98	1,07	0,96	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	-
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K =										0,8953							

In definitiva, quindi, il valore di mercato unitario ponderato risulta essere il seguente:

V.M.U. x le caratteristiche proprie del cespite = **1635,58 €/mq** x 0,8953 = 1.465,00 €/mq (valore arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 8, piano Secondo	163,07 mq	1465,00 €/mq	€ 238.897,55	100,00%	€ 238.897,55
Valore di stima:					€ 238.897,55

Valore di stima del bene: € 238.897,55

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

- a) Rischio per esecuzione dei lavori per la rimozione delle verande abusive; C.I.L.A. tardiva per sanatoria della diversa distribuzione interna dell'appartamento e segnalazione certificata di agibilità; debiti pregresse per spese condominiali, per un importo pari a circa 12.000,00 €,
- b) Riduzione del 3% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 6.806,00, in considerazione delle caratteristiche esplicate nella relazione.

E, pertanto, **il prezzo base del lotto unico di vendita** sarà uguale a: **220.000,00 €** (*valore arrotondato*).

Valore finale di stima: € 220.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 10, piano Terzo

Trattasi di un appartamento al terzo primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 12, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per detto lotto identificato il criterio di stima adottato, pertinente allo scopo della stima da effettuare, è il valore di mercato.

Per “**valore di mercato**” (**Vm**) si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, se lo scopo della stima è identificato nella determinazione del più probabile prezzo a cui potrà verificarsi uno scambio, il criterio di stima consisterà nell'analisi revisionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni ricavare *il più probabile* valore di mercato.



Tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come *il più probabile valore*, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e della scelta della comparazione di mercato.

La scelta metodologica adoperata è di tipo **diretta**, o altrimenti detta **sintetica**.

Tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato è stato adoperato **il metodo di stima per punti di merito secondo il procedimento moltiplicativo**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato, anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, basandosi sull'analisi delle caratteristiche proprie del bene da stimare (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che ne determinano il prezzo.

Considerato che il reperimento dei dati sul mercato immobiliare italiano presenta diversi aspetti problematici, poiché, le informazioni sono caratterizzate da un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità ed i valori delle banche dati disponibili sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta, per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati di mercato da fonti indirette e dirette;*
- **Fase B** - *"aggiustamenti" sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.*

Fase A - reperimento dei dati di mercato relativi da fonti indirette e dirette

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

Valori Agenzie Immobiliari operanti nella zona di interesse	
Agenzie immobiliari	Abitazioni civili €/mq
Sogeim Tecnocasa Tecnorete	Prezzo medio rilevato 1635,58€/mq (min 1531,00 €/mq – max 1739,13 €/mq)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state presi in considerazione:

1. i valori banca dati dell'Oss. del mercato immobiliare, I semestre 2022 – Agenzia del Territorio;
2. le quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli - Camera di Comm., I semestre 2018;

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: I semestre 2022

Provincia: NAPOLI
Comune: Volla
Fascia/zona: centrale/centro edilizia intensiva: via Roma e Via Rossi
Codice zona: B2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo civile	Normale	Min 1350 - Max 2050	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

Quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli

Quotazioni: I semestre 2018

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.700,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

Quotazioni Immobiliari Requot

Quotazioni: anno 2023

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.530,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

Borsino immobiliare

Quotazioni: anno 2023

Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 1.742,00

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq

• **Fase B** – “aggiustamenti” sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima il valore di partenza preso a riferimento, alla luce dei dati raccolti, è:

• **il valore medio unitario**, che risulta essere pari a circa **1635,58 €/mq**.

Al valore medio individuato sarà applicato un coefficiente K che sintetizza tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti moltiplicatori consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Essi permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Considerato che è stato applicato più di un coefficiente di differenziazione, è stato stabilito un **coefficiente globale unico (Ki)**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti adoperati, applicandolo, quindi, al valore oggetto di stima.

Il calcolo del valore unitario ponderato è stato effettuato mediante la seguente formula:

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$$

I coefficienti di differenziazione applicati rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

Coefficienti delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive

Caratteristiche estrinseche- Ke



LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PREGIATA	1.20	
CENTRALE	1.10	
SEMICENTRALE	1.00	
PERIFERICA	0.95	
AGRICOLA	0.85	
COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)	
OTTIMI	1.10	
BUONI	1.05	
SUFFICIENTI	1.00	
SCADENTI	0,95	
ASSENTI	0,85	
POSIZIONE	COEFFICIENTE (k)	
PANORAMICA	1,10	
OTTIMA	1,05	
BUONA	1,03	
NORMALE	1,00	
DEPRESSA	0,95	
INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE (k)	
	PRESENTI	ASSENTI
UFFICI POSTALI	1,00	0,95
OSPEDALI	1,10	1,00
PARCHI PUBBLICI	1,05	1,00
SCUOLE	1,03	0,95
BANCHE	1,00	0,98
ALTRO	1,00	1,00

Caratteristiche intrinseche - Ki

SUPERFICI	COEFFICIENTE (k)	
MINORE DI 45 MQ	1,15	
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1,10	
COMPRESO TRA 61 E 120 MQ	1,00	
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0,90	
MAGGIORE DI 180 MQ	0.85	
PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)	
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1,05	
BOX AUTO	1,00	
POSTO AUTO ALL'APERTO ESCLUSIVO	0,95	
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0,90	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)	
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1,00	
EST --- OVEST	0,98	
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,93	
NORD	0,85	
VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)	
1 - 5 ANNI	1,03	
5 - 15 ANNI	1,00	
15 - 30 ANNI	0,98	
OLTRE 50 ANNI	0,95	
TIPOLOGIA STRUTTURALE	COEFFICIENTE (k)	

COSTRUZIONE IN MURATURA	1.00
COSTRUZIONE IN C.A.	1,07

Caratteristiche tecnologiche - kt

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0,80	0,80
PIANO TERRA/RIALZATO	0,90	0,90
PIANO PRIMO	0,94	0,92
PIANO SECONDO	0,96	0,90
PIANO TERZO	0,98	0,80
PIANI QUARTO	1,00	0,70
PIANO QUINTO	1,10	0,50
PIANO SESTO O SUPERIORI	1,10	0,40

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE
			COEFFICIENTE (k)			
OTTIMO	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
BUONO	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
NORMALE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SCADENTI	0,95	0,98	0,98	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche produttive - Kp

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	0.98
OCCUPATO DA TERZI	0.95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	POSIZIONE	INFRASTRUTTURE	SUPERFICI	PARCHEGGIO	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO DI PIANO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE	POSSESSO	ALTRO
1,10	1,05	1,03	1,06	0,90	0,90	1,00	0,98	1,07	0,98	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	-
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K =										0,9771							

In definitiva, quindi, il valore di mercato unitario ponderato risulta essere il seguente:

V.M.U. x le caratteristiche proprie del cespite = **1635,58 €/mq** x 0,9771 = 1.600,00 €/mq (valore arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 10, piano Terzo	139,30 mq	1.600,00 €/mq	€ 222.880,00	100,00%	€ 222.880,00
Valore di stima:					€ 222.880,00

Valore di stima del bene: € 222.880,00

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

- a) Rischio per esecuzione dei lavori per la rimozione delle verande abusive; C.I.L.A. tardiva per sanatoria della diversa distribuzione interna dell'appartamento e segnalazione certificata di agibilità; debiti pregresse per spese condominiali, per un importo pari a circa 5.500,00 €,
- b) Riduzione del 3% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 6.520,00, in considerazione delle caratteristiche esplicate nella relazione.

E, pertanto, **il prezzo base del lotto unico di vendita** sarà uguale a: **211.000,00 €** (valore arrotondato).

Valore finale di stima: € 211.000,00

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

Marigliano, li 15/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aliperti Teresa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 6, piano Primo

Trattasi di un appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata ricade nella strumentazione urbanistica vigente del comune di Volla in zona di completamento.

Prezzo base d'asta: € 227.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 8, piano Secondo

Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata ricade nella strumentazione urbanistica vigente del comune di Volla in zona di completamento.

Prezzo base d'asta: € 220.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 10, piano Terzo

Trattasi di un appartamento al terzo primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata ricade nella strumentazione urbanistica vigente del comune di Volla in zona di completamento.

Prezzo base d'asta: € 211.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 6, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	138,63 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 8, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	163,07 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carraio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Volla (NA) - Via Ovidio n. 5, scala B, interno 10, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2532, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	139,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al terzo primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno. L'edificio è servito da ascensore e scala interna ed è posto in pieno centro cittadino del comune di Volla, a ridosso di attività commerciali di prima necessità. Ad esso si accede dalla via pubblica Ovidio, mediante un cancello pedonale e carroio che immette nell'area cortilizia, con presenza di posti auto scoperti e l'accesso alla scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal proprietario esecutato		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it