

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



TRIBUNALE DI NOLA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geom. Giuseppe RICCI, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.



Promossa da



LEVITICUS SPV s.r.l.
Codice fiscale: 14979561000
Via Curtatone n. 3
00185 - Roma



Contro

C.F.: *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Confini	5
Consistenza	5
Titolarità	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico – Prezzo base d’asta:	17

All'udienza del 20 giugno 2024 , il sottoscritto geom. Giuseppe RICCI, con studio in Napoli (cap 80127) alla via Cimarosa n. 182, email: info@geometragiuseppericci.it, PEC: giuseppe.ricci@geopec.it, tel. 081 18862232 – 340 7111989, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Unità immobiliare adibita ad **abitazione**, ubicata in **Acerra (NA) alla via Sant'Anna n. 24, piano secondo**, riportata all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Acerra – al **foglio ****, **particella *****, **subalterno ****, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 199,87, via Sant'Anna n. 24 piano 2, in ditta ***** nato ad ***** il ***** codice fiscale ***** proprietario per 1*****

In data 19 luglio 2024 il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario, ha effettuato l'accesso presso il cespite pignorato, eseguendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

DESCRIZIONE

Oggetto del presente pignoramento è l'appartamento sito in Acerra (NA) alla via Sant'Anna n. 24, piano secondo.

Fa parte di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Acerra nei pressi del centro cittadino, a poca distanza dalla stazione della Circumvesuviana di Acerra e dallo svincolo della Strada Provinciale ex Strada Statale 162 Asse Mediano.

Il fabbricato comprendente l'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa per 3 piani fuori terra, ha struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero – cemento. I diversi livelli del fabbricato sono serviti da una scala del tipo a due rampe.



L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al secondo piano del predetto fabbricato ed ha accesso mediante una rampa di scale che si diparte dal primo piano; giunti all'appartamento mediante la predetta rampa, si accede ad un salone con uscita diretta sul balcone; nel salone è presente una porta che da accesso al disimpegno che serve la cucina, le due camere ed il WC; al balcone si accede anche attraverso la cucina ed una delle camere.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'abitazione (anno 1993) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.

E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla via Sant’Anna n. 24, piano secondo, riportato all’Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Acerra – al foglio **, particella ***, subalterno **, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 199,87.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONFINI

Il bene confina a sud-ovest con la via Sant’Anna, a nord-ovest con altra unità immobiliare, a nord-est con cortile interno ed a sud-est con distacco altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	67,30 mq	78,30 mq	1.00	78,30 mq	2,05 – 3,20	2
Balconi	10,90 mq		0.30	3,27 mq		
Totale superficie convenzionale				81,57 mq		
Superficie convenzionale complessiva				81,57 mq		

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

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

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al Sig. ***** nato ad ***** il ***** codice fiscale ***** proprietario per *****.

E' pervenuto al Sig. ***** , dai Sigg. ***** , giusto atto di compravendita per notaio SALVI Giuseppe del 21 luglio 2003 repertorio n. 18636 raccolta n. 3614, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli2 in data 4 agosto 2003 al n. 2394/1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere in data 28 luglio 2003 ai nn. 22516/16784.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Costituzione del 14/07/2003 (unità afferenti edificate in sopraelevazione)	***** nato ad ***** (**) il ***** C.F. ***** Diritto di: Proprietà ***** ***** nata a ***** (**) il ***** C.F. ***** Diritto di: Proprietà *****	Catasto Fabbricati foglio *, part. ***, sub. **, cat. A/4, classe 3, cons. 4,5 vani, rendita € 199,87
Dal 29/07/2013 alla data attuale (bonifica identificativo catastale)	***** nato ad ***** (**) il ***** C.F. ***** Diritto di: Proprietà *****	Catasto Fabbricati foglio **, part. ***, sub. **, cat. A/4, classe 3, cons. 4,5 vani, rendita € 199,87, superficie totale 87 mq, superficie totale escluse aree scoperte 84 mq

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

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	**	***	**		A/4	3	4,5 vani	87 mq	€ 199,87	2	no

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato e per quanto sopra riportato, si è evidenziato che la planimetria catastale, depositata in data 14 luglio 2003 prot.n. 569537, è conforme allo stato dei luoghi dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

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

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al secondo piano del predetto fabbricato ed ha accesso mediante una rampa di scale che si diparte dal primo piano; giunti all'appartamento mediante la predetta rampa, si accede ad un salone con uscita diretta sul balcone; nel salone è presente una porta che da accesso al disimpegno che serve la cucina, le due camere ed il WC; al balcone si accede anche attraverso la cucina ed una delle camere.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'abitazione (anno 1993) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.

E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. xxx con il suo nucleo familiare, composto da coniuge e due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 21/07/2003 ***** nato ad ***** (**) ***** il C.F. ***** Diritto di: Proprietà *****	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
	Notaio SALVI Giuseppe	21/07/2003	18636	3614
	Trascrizione			
	Presso	Data	R.G.	R.P.
	Santa Maria Capua Vetere	28/07/2003	22516	16784
	Registrazione			
	Presso	Data	Registro	Serie
	Agenzia Entrate Napoli 2	04/08/2003	2394	1V

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà Sig. ***** per l'intero, per acquisto dai ***** , in virtù di atto di compravendita per notaio SALVI Giuseppe del 21 luglio 2003 repertorio n. 18636 raccolta n. 3614, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli2 in data 4 agosto 2003 al n. 2394/1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere in data 28 luglio 2003 ai nn. 22516/16784.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta, relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritta a Caserta in data 28/07/2003

Reg. gen. n. 22517 – Reg. part. n. 3811

A favore di BANCA FIN-ECO S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 50.000,00

Totale: € 100.000,00

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

Iscritta a Caserta in data 02/11/2007

Reg. gen. n. 61016 – Reg. part. n. 18543

A favore di BANCA ITALEASE S.p.a.

Contro *****

Capitale: € 70.000,00

Totale: € 140.000,00

Trascrizioni

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

Trascritto a Caserta in data 11/05/2016

Reg. gen. n. 15392 – Reg. part. n. 11386

A favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro *****

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

Trascritto a Caserta in data 20/06/2016

Reg. gen. n. 19971 – Reg. part. n. 14692

A favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro *****

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

Trascritto a Caserta in data 18/04/2024

Reg. gen. n. 15605 – Reg. part. n. 12807

A favore di LEVITICUS SPV s.r.l.

Contro *****



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Somma Vesuviana è stato approvato con D.P.G.R.C. n. 8462 del 26 ottobre 1982.

L'area su cui ricade il lotto di interesse è identificata ricade nella zona residenziale "A".

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare pignorata, è stata realizzata in virtù della **Concessione Edilizia n. 280 del 16 febbraio 1993** (pratica n. 1458 del 21 gennaio 1992) rilasciata dal Comune di Somma Vesuviana ai Sigg. xxx ed xxx per la trasformazione interna e costruzione di una mansarda al secondo piano

Per quanto potuto accertare dallo scrivente non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità.

Dall'analisi del titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi sono emerse difformità nella realizzazione dell'unità immobiliare; in particolare si evidenzia la diversa distribuzione degli spazi interni e la diversa realizzazione del balcone, che risulta unico mentre da concessione risultavano due distinti balconi; sul balcone è altresì presente una struttura in vetro ed alluminio.

Dette modifiche necessitano di richiesta di titolo autorizzativo in sanatoria, previa rimozione della struttura in vetro ed alluminio e, rientrando l'ampliamento del balcone negli interventi di nuova costruzione, va richiesto permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 36bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.245 del 20 ottobre 2001 Suppl. Ordinario n. 239, aggiornato con D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 26 novembre 2016 Suppl. Ordinario n. 52 ed aggiornato ai sensi del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024.

Tali interventi, essendo già eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, sono subordinati a Permesso di Costruire in sanatoria che comporta il versamento di una sanzione pecuniaria da stabilire dall'Ufficio alla definizione dello stesso.

I costi tecnici comprensivi di onorari, diritti di segreteria, e sanzioni pecuniarie, necessari per lo svolgimento di detta attività, possono stimarsi in € 5.000,00, oltre oneri come per legge.

STIMA / FORMAZIONE DI LOTTI

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

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

Calcolo del valore medio (il più probabile valore possibile)

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

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

- **localizzazione** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc);

- **posizione** (l'esposizione prevalente del complesso immobiliare, l'eventuale panoramicità, la luminosità, la prospicenza, l'altezza del piano stradale, ecc);
- **tipologiche** (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione d'uso degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici condominiali e privati, ecc);
- **di tipo produttivo** (riguarda il complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova in essere, come ad esempio la situazione locativa, la presenza di servitù, diritti od oneri di qualsiasi natura, eventuale esenzione temporanea di imposte fiscali, stato giuridico del venditore ed all'assenza di problemi legali, la presenza di mutui bancari, eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc).

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

Calcolo della superficie lorda commerciale

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

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

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

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	67,30 mq	78,30 mq	1.00	78,30 mq	2,05 – 3,20	2
Balconi	10,90 mq		0.30	3,27 mq		
Totale superficie convenzionale				81,57 mq		
Superficie convenzionale complessiva				81,57 mq		

BENE N. 1 – LOTTO UNICO

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

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla via Sant'Anna n. 24, piano secondo, riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Acerra – al foglio **, particella ***, subalterno **, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 199,87.

Oggetto del presente pignoramento è l'appartamento sito in Acerra (NA) alla via Sant'Anna n. 24, piano secondo.

Fa parte di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Acerra nei pressi del centro cittadino, a poca distanza dalla stazione della Circumvesuviana di Acerra e dallo svincolo della Strada Provinciale ex Strada Statale 162 Asse Mediano.

Il fabbricato comprendente l'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa per 3 piani fuori terra, ha struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero – cemento. I diversi livelli del fabbricato sono serviti da una scala del tipo a due rampe.

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al secondo piano del predetto fabbricato ed ha accesso mediante una rampa di scale che si diparte dal primo piano; giunti all'appartamento mediante la predetta rampa, si accede ad un salone con uscita diretta sul balcone; nel salone è presente una porta che da accesso al disimpegno che serve la cucina, le due camere ed il WC; al balcone si accede anche attraverso la cucina ed una delle camere.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'abitazione (anno 1993) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.

E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete.

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

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.
- Valore di stima del bene: **€ 101.204,14**

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano i valori di mercato desunti dalla media delle compravendite effettuate nel secondo semestre dell'anno 2024:

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

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.700	L

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

Provincia: Napoli

Comune: Acerra

Zona: Centro Storico

Tipologia	Valore mercato unitario (€/mq)
Abitazioni	1.747,00

- Informazioni acquisite da una ricerca presso Agenzie immobiliari locali:

Abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo €/mq 1.400,00; valore massimo €/mq 1.750,00.

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

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

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

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

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

Con riferimento al D.P.R. 138/98 viene calcolata la **superficie commerciale** ponderata necessaria alla valutazione del Valore di Mercato, che è pari a **mq 81,57**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla via Sant'Anna n. 24, piano secondo, identificato catastalmente al foglio **, particella ***, subalterno **	mq 81,57	€/mq 1.400 ,00	€ 114.198,00	1/1	€ 114.198,00

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

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura del 3%);
- per occupazione del bene venduto nella misura del 4%;

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



- € 5.000,00 per oneri tecnici;

€ 114.198,00 - 7% - € 3.000,00 = € 114.198,00 - € 7.993,86 - € 5.000,00 = € 101.204,14.



Valore finale di stima: € 101.204,14.

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



Napoli, 15 aprile 2025

In fede

geom. Giuseppe RICCI



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2024 DEL R.G.E.

BENE N. 1 - LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 101.204,14

Lotto unico			
Ubicazione:	Acerra (NA) - via Sant'Anna n. 24, piano secondo		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione identificata catastalmente al foglio **, particella ***, subalterno **	Superficie convenzionale:	mq 81,57
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in buono stato conservativo. Le finiture come le superfici delle pareti, le porte interne, i rivestimenti dei wc e pezzi igienici risultano di buona fattura ed in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Oggetto del presente pignoramento è l'appartamento sito in Acerra (NA) alla via Sant'Anna n. 24, piano secondo.</p> <p>Fa parte di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Acerra nei pressi del centro cittadino, a poca distanza dalla stazione della Circumvesuviana di Acerra e dallo svincolo della Strada Provinciale ex Strada Statale 162 Asse Mediano.</p> <p>Il fabbricato comprendente l'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa per 3 piani fuori terra, ha struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero – cemento. I diversi livelli del fabbricato sono serviti da una scala del tipo a due rampe.</p> <p>L'appartamento oggetto del presente pignoramento è situato al secondo piano del predetto fabbricato ed ha accesso mediante una rampa di scale che si diparte dal primo piano; giunti all'appartamento mediante la predetta rampa, si accede ad un salone con uscita diretta sul balcone; nel salone è presente una porta che da accesso al disimpegno che serve la cucina, le due camere ed il WC; al balcone si accede anche attraverso la cucina ed una delle camere.</p> <p>L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'abitazione (anno 1993) e degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti negli anni.</p> <p>E' dotato di impianto di riscaldamento, con radiatori collegati a caldaia a condensazione posta all'esterno sul balcone prospiciente la cucina, e di impianto di condizionamento, con split a parete.</p> <p>Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in gres ceramico, tinteggiatura alle pareti, ad eccezione della cucina e dei wc che risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con persiane in alluminio.</p>		
Vendita soggetta ad IVA:	No		
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	L'unità immobiliare risulta occupato dal Sig. *****		

All. 1 – Verbale di sopralluogo

All. 2 – Rilievo fotografico

All. 3 – Rilievo grafico

All. 4 – Documentazione catastale

All. 5 – Note di trascrizione

All. 6 – Formalità pregiudizievoli

All. 7 – Concessione edilizia n. 280 del 16/02/1993

All. 8 – Ricevute trasmissioni perizia alle parti

All. 9 – Nota spese e competenze