

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE
G.E. PRESIDENTE DOTT. GIULIO CATALDI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 377_2023

Udienza del 15/02/2024

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEPOSITATA IN DATA 22 DICEMBRE 2023

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS

DEBITORE ESECUTATO

OMISSIS

IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE

VIA ALFANO I N. 19/E – NAPOLI

SCALA A PIANO SECONDO INTERNO 7

Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211
80136 Napoli
Tel.: 081 17557911
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 22 dicembre 2023



LOTTO UNICO
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
VIA ALFANO I N. 19/E NAPOLI – PIANO 2° INT. 7 SCALA A

INTEGRAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 22/12/2023.

Motivo dell'integrazione è la definizione dell'accertamento sulla legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

L'approfondimento dell'indagine urbanistica permette allo scrivente di affermare che il fabbricato è stato regolarmente edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 16/1962 come giustificato nei paragrafi che seguono.

La presente relazione integra e sostituisce i quesiti alle lettere "E" (Regolarità edilizia ed urbanistica) e "G" (Valore del bene e costi).

Nello specifico, con campitura in "rosso " fa rilevare le intervenute integrazioni.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area ubicata in alla via Alfano I al civico 19/E, riportata in Catasto Terreni al foglio 23, particella 277, in zona A (centro storico).





ESTRATTO PRG NAPOLI

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Nell'ultimo titolo di trasferimento (atto Miranda del 2008), la parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 16 rilasciata dal Comune di Napoli in data 7/2/1963.

In data 10/10/2023 lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti con pec presso l'ufficio protocollo del Comune di Napoli per acquisire e/o visionare copia del titolo edilizio predetto, indicando i seguenti riferimenti: “Licenza Edilizia n. 16 del 7/02/1963 rilasciata alla società OMISSIS OMISSIS per la realizzazione di fabbricato in Via Alfano I n. 19/E”.

In data 22/11/2023 non avendo ricevuto riscontro alla richiesta, sollecitava con pec, l'evasione dell'istanza.

In data 1/12/2023 con protocollo PG/2023/983000, lo Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli riscontrava la predetta istanza comunicando che a seguito delle indagini espletate sia presso gli archivi informatici che cartacei non venivano riscontrate pratiche edilizie inerenti i dati indicati in istanza.

In data 11/12/2023 con protocollo PG/2023/1008460 lo Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli riscontrava il sollecito del 22/11/2023 comunicando che la Licenza Edilizia n. 16 del 7/02/1963 esiste, ma non riguarda l'edificio in via Alfano I n. 19.

Lo scrivente ha quindi proseguito le indagini sugli atti pregressi di trasferimento che hanno interessato l'immobile. Ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Napoli l'atto di compravendita ultraventennale stipulato in data 14 settembre 1967 dal notaio Vittorio Iazzetti coadiutore del notaio Pietro Pirolo. In tale atto si legge che la **Licenza Edilizia n. 16 è stata rilasciata in data 7/02/1962** e non anziché 7/02/1963 come riportato nell'ultimo atto di trasferimento (atto Miranda del 2008).

Pertanto, in data 12/12/2023 lo scrivente inviava ulteriore richiesta all'ufficio SUE del comune di Napoli rettificando i dati inerenti il titolo edilizio, ovvero chiedendo la verifica dell'esistenza di Licenza Edilizia n. 16 rilasciata in data 7/02/1962.

In data 20/12/2023 con protocollo PG/2023/1036905 l'ufficio SUE del comune di Napoli riscontrava la richiesta comunicando che la Licenza edilizia n. 16/1962 non è inerente l'immobile di via Alfano I.

In data 02/02/2024 lo scrivente ha inoltrato istanza allo Sportello Unico Edilizia per verificare l'indirizzo degli immobili che afferiscono alla predette le licenze edilizie (n. 16/1962 e n.16/1963).



L'Ufficio in data 08/02/2024 prot. PG/2024/127600 ha riscontrato l'istanza specificando che la Licenza Edilizia n. 16/1962, pratica edilizia 1201/1961 riguarda immobile di via Cardinale Filomarino n. 71.

Via Cardinale Filomarino è strada che confina con il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile staggito. Il civico n. 71 all'attualità è varco di ingresso di attività commerciale appartenente al complesso immobiliare. Ciò lascia presumere che la Licenza Edilizia n. 16/1962 prevedeva un ingresso al fabbricato da diversa strada (via Cardinale Filomarino) e da diverso varco di accesso (oggi destinato ad attività commerciale).

LO SCRIVENTE PUÒ RAGIONEVOLMENTE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO È STATO LEGITTIMAMENTE REALIZZATO IN VIRTÙ DI LICENZA EDILIZIA N. 16/1962 DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA 1201/1961.

Considerato che :

- Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso, in piena espansione edilizia;
- i due atti di compravendita (atto Pirolo del 1967 e atto Miranda del 2008) attestano entrambi la legittimità urbanistica dell'immobile;
- l'ufficio tecnico del Comune di Napoli, ha nel registro informatico le pratiche di agibilità dall'anno 1975 in poi e le pratiche edilizie (licenze, autorizzazioni e concessioni edilizie) solo dall'anno 1995;
- i locali adibiti all'archivio cartaceo delle pratiche edilizie sono da tempo inagibili, lo scrivente ritiene che per la valutazione della originaria conformità edilizia dell'immobile si possa riferire alla prima scheda catastale di impianto, ovvero alla planimetria catastale depositata in data 11/03/1964.

Dall'esame della planimetria catastale, depositata in data 11 marzo 1964, nel confronto con lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

A. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

B. REALIZZAZIONE DI DUE PICCOLE VERANDE SUL BALCONE

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

A. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Trattasi di attività edilizia sanabile con una CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 2.000, oltre i costi dovuti per i diritti di segreteria di euro 140, e la sanzione per omessa comunicazione di euro 1.000.

Pertanto, il totale dei costi e della parcella professionale per l'istruttoria di sanatoria edilizia ammonta, in c.t, ad euro 3.500, compreso oneri fiscali.

Relativamente al ripristino della conformità oggettiva catastale sarà necessario aggiornare la planimetria depositata all'Ufficio dell'ex Agenzia del Territorio con pratica DOCFA.

Tale attività tecnica si stima in euro 1.000 compreso oneri catastali e fiscali.

B. La realizzazione delle verande sul balcone.

Tale intervento rappresenta un incremento di volume, opera non sanabile, pertanto è necessario provvedere allo smontaggio e rimozione delle verande dal balcone grande.



Tale attività compresa di trasporto a rifiuto si stima forfettariamente in euro 800.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.



ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet www.immobiliare.it, verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie
- C2 lo stato manutentivo
- C3 la presenza di un posto auto
- C4 il livello di piano

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	Ambrosino	Immobiliare Agency	Tecnorete	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	Via Monte Faito	Corso Secondigliano	Via Alfano I	Via Alfano I
data annuncio	07/11/2023	02/10/2023	12/09/2023	
prezzo richiesto	€ 175.000	€ 165.000	€ 95.000	
C1 - superficie	97,00	90,00	60,00	121,00
C2 - stato manutentivo	ottimo	medio	scadente	medio
C3 - posto auto	no	si	si	no
C4 - livello di piano	>1	>1	terra	>1

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 20%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. è in uno stato manutentivo accettabile, del 20% se è totalmente da ristrutturare.

Alla caratteristica C3, posto auto, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. non è dotata di posto auto.

Alla caratteristica C4, livello di piano, si assegna una decurtazione del 20% se l'u.i. è posta ad un piano inferiore al primo (piano rialzato e terreno).



DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	07/11/2023	02/10/2023	12/09/2023	
prezzo richiesto	€ 175.000	€ 165.000	€ 95.000	
prezzo assegnato	€ 157.500	€ 148.500	€ 85.500	
C1 - superficie	97,00	90,00	60,00	121,00
C2 - stato manutentivo	100%	90%	80%	90%
C3 - posto auto	90%	100%	100%	90%
C4 - livello di piano	100%	100%	80%	100%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 1.624	€ 1.650	€ 1.425
C2 - stato manutentivo	€ 157.500	€ 165.000	€ 106.875
C3 - posto auto	€ 175.000	€ 148.500	€ 85.500
C4 - livello di piano	€ 157.500	€ 148.500	€ 106.875

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	07/11/2023	02/10/2023	12/09/2023
prezzo assegnato	€ 157.500	€ 148.500	€ 85.500
C1 - superficie	€ 38.969	€ 51.150	€ 86.925
C2 - stato manutentivo	-€ 15.750	€ 0	€ 10.688
C3 - posto auto	€ 0	-€ 14.850	-€ 8.550
C4 - livello di piano	€ 0	€ 0	€ 21.375
Valore di mercato	€ 180.719	€ 184.800	€ 195.938
Valore al mq	€ 1.494	€ 1.527	€ 1.619

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario al metro quadrato definibile in un intervallo, fra i 1.494 e i 1.619 euro/mq.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2023 restituisce valori nella zona E 34 Secondigliano del Comune di Napoli, per le abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra 880 e 1.350 euro/mq.



La forbice dell'OMI differisce dalla forbice del MCA, con una diminuzione media di circa 400 euro al mq, diverso è il caso se si considerano i valori OMI riferiti agli immobili di tipologia civile abitazione (*range* 1.300-2.000 euro /mq) con il valore medio superiore di circa 200 euro/mq rispetto all'esame MCA.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 1.494	€ 1.527	€ 1.619	€ 1.547
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 880	-	€ 1.350	€ 1.115

Pertanto, in considerazione di una catalogazione catastale (A/3 – abitazione di tipo economico) sostanzialmente detrattiva per l'immobile staggito, lo scrivente ritiene corretta la valutazione dedotta dalla forbice dell'MCA, perché avvalorata dagli indici OMI riferiti a civili abitazioni (A/2).

Valore di stima unitario (Vu) 1.547 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 121 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) calcolato applicando la formula:

$$Vm = Vu \times Sc$$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 1.547	121,00	€ 187.152

DETRAZIONI

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare: il perfezionamento catastale, il perfezionamento urbanistico, rimuovere gli abusi insanabili, farsi carico degli insoluti condominiali .

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 187.152

B. PERFEZIONAMENTO CATASTALE DO.C.FA

E' necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile in quanto difforme dallo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività tecnica, unitamente agli oneri catastali è pari ad euro 1.000.

C. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO- CILA IN SANATORIA

E' necessario perfezionare la diversa distribuzione degli spazi interni con istruttoria CILA in sanatoria.

Il costo dell'intervento è pari ad euro 3.500 compreso oneri fiscali.

D. RIMOZIONE VERANDE SUL BALCONE

Il costo per lo smontaggio e il trasporto a rifiuto delle verande in alluminio e vetro sul balcone grande viene stimato a forfait in euro 800.

E. INSOLUTI CONDOMINIALI

L'amministrazione dello stabile sig. OMISSIS OMISSIS ha comunicato che sull'unità immobiliare gravano euro 1.007 di insoluti condominiali.



CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile Vm	€ 187.152
Detrazioni	
Perfezionamento catastale	€ 1.000
Perfezionamento urbanistico (CILA)	€ 3.500
Rimozione veranda	€ 800
Insoluti condominiali	€ 1.007
Valore al netto delle detrazioni	€ 180.845
Valore base d'asta (in c.t)	€ 180.800

**IL PREZZO BASE D'ASTA È DI EURO 180.800
(EURO CENTOOTTANTAMILA OTTOCENTO/00)**

Lo scrivente ES ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, lì 09/02/2024

In fede

L'Esperto Stimatore

arch. Nunzio Cioffi

ALLEGATI **ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI SUE COMUNE DI NAPOLI DEL 02/02/2024**

RISCONTRO COMUNE DI NAPOLI DEL 09/02/2024

