
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alfieri Milena, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

Codice fiscale: *****OMISSIS*****

*****Omissis*****

Codice fiscale: *****OMISSIS*****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	13
Provenienze Ventennali.....	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.....	5
Lotto 1	5

INCARICO

All'udienza del 19/04/2023, la sottoscritta Arch. Alfieri Milena, con studio in Via Gramsci, 74 - 80030 - Cimitile (NA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2023 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 San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Parco Vesuvio sito in San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla traversa Masseria Cangiano 7.

San Sebastiano al Vesuvio è un comune italiano della città metropolitana di Napoli, ed è situata sulle pendici del complesso vulcanico Somma-Vesuvio, confina con Ercolano, Massa di Somma, Cercola, San Giorgio a Cremano e Napoli.

La città è collegata direttamente all'autostrada tramite la SS162 ed è servita da una linea autobus.

Il più generale fabbricato è situato in area semicentrale ed è contraddistinto da cinque livelli fuori terra ed un piano seminterrato collegati da scala ed ascensore condominiali.

L'accesso principale avviene sia dal cancelletto pedonale in metallo sia tramite un cancello carrabile. Entrati dai cancelli principali si accede all'area condominiale esterna ove è collocata la rampa di discesa ai box auto e l'ingresso al "fabbricato 3" ove è collocato l'appartamento ed il deposito oggetto di pignoramento.

L'appartamento si trova al secondo piano ed è identificato con l'interno n. "5" e si accede dalla scala "B".

L'appartamento è composto, nell'attuale assetto, da ingresso/soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto e tre balconi. È presente una cantinola al piano terra.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Il garage oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Parco Vesuvio sito in San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla traversa Masseria Cangiano 7.

Il garage è posto al piano seminterrato e non è dotato di areazione naturale. Ha una forma poligonale e l'accesso avviene da area comune condominiale tramite porte in ferro. Il garage è dotato di impianto elettrico.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

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

Dal controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che:

-Il creditore precedente ha depositato una prima certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 14/04/2023;

- dalla relazione notarile emerge che l'immobile staggito è pervenuto ai danti causa del debitore per atto di assegnazione a socio per notaio *****Omissis***** del *****Omissis***** , trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il *****Omissis***** ai nn. *****Omissis***** / *****Omissis***** , con cui la società *****Omissis***** vendeva a *****Omissis*****e *****Omissis*****la proprietà degli immobili in oggetto. Tale atto è stato trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento notificato in data *****Omissis***** e trascritto in data *****Omissis***** ai nn. *****Omissis***** / *****Omissis*****).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

- immobile sito nel comune di San Sebastiano al Vesuvio riportato in catasto al foglio 8 particella 832 sub 29 e sub 43.

Il bene risulta acquistato in comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Dal controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che:

-Il creditore precedente ha depositato una prima certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 14/04/2023;

- dalla relazione notarile emerge che l'immobile staggito è pervenuto ai danti causa del debitore per atto di assegnazione a socio per notaio *****Omissis***** del *****Omissis***** , trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il *****Omissis***** ai nn. *****Omissis***** / *****Omissis***** , con cui la società *****Omissis***** vendeva a *****Omissis*****e *****Omissis*****la proprietà degli immobili in oggetto. Tale atto è stato trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento notificato in data 7/03/23 e trascritto in data *****Omissis***** ai nn. *****Omissis***** / *****Omissis*****).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

- immobile sito nel comune di San Sebastiano al Vesuvio riportato in catasto al foglio 8 particella 832 sub 29 e sub 43.

Il bene risulta acquistato in comunione legale dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato nel comune di San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla Traversa Masseria Cangiano 7 scala B, piano 2 int. 5 ed è confinante a nord con appartamento adiacente presente nel "fabbricato 3" "scala A", a sud con scala ed ascensore condominiale e ad est e ad ovest con area condominiale. Così come si evince dal titolo di proprietà per notar ****Omissis****rep 282722 del 7/11/2001,

l'appartamento confina con "...distacco, cassa scala, ascensore e sub 10 scala A con annessa cantinola al piano terra, distinta dal numero interno otto, confinante con corridoio condominiale, fabbricato 3 scala A, e cantinola numero sei...".

Il terreno su cui ricade il bene è identificato in CT al foglio 8 particella 832. Esso confina ad est con strada Masseria Cangiano, a sud con particella 833 e a nord e ad ovest con particella 840.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Il garage è ubicato nel comune di San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla Traversa Masseria Cangiano 7 scala B, piano S1 int. 5 confinante con area di manovra, sub 42 e sub 44.

Il terreno su cui ricade il bene è identificato in CT al foglio 8 particella 832. Esso confina ad est con strada Masseria Cangiano, a sud con particella 833 e a nord e ad ovest con particella 840.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	99,20 mq	118,50 mq	1	118,50 mq	2,70 m	secondo
balcone	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	secondo
balcone	7,15 mq	8,60 mq	0,1	0,86 mq	0,00 m	secondo
cantinola	6,70 mq	8,90 mq	0,5	4,45 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				131,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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, computati nella misura del 100%.

b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.

c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:

- del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	21,87 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,80 m	seminterrato

Totale superficie convenzionale:	12,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1996 al 06/11/2001	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 832, Sub. 29 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 581,00 Piano secondo
Dal 06/11/2001 al 21/06/2023	- ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 832, Sub. 29 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 581,00 Piano secondo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1996 al 06/11/2001	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 832, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 53,14 Piano S1
Dal 06/11/2001 al 21/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 832, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 53,14 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	832	29		A2	3	7,5	129 mq	581 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la presenza di una diversa distribuzione interna del locale soggiorno/cucina. Risulta necessario presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale. I costi per l'elaborazione del DOCFA ammontano a circa 500,00 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	832	43		C6	2	21	21 mq	53,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Nessuna precisazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Nessuna precisazione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dalla signora *****Omissis*****e dal suo nucleo familiare, così come meglio specificato nel verbale di sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla signora *****Omissis*****e dal suo nucleo familiare, così come meglio specificato nel verbale di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Così come riportato nell'atto notarile per notar *****Omissis*****del *****Omissis*****, l'assegnazione comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione e diritti condominiali sul fabbricato e sull'intero complesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Così come riportato nell'atto notarile per notar *****Omissis*****del *****Omissis*****, l'assegnazione comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione e diritti condominiali sul fabbricato e sull'intero complesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Le indagini hanno appurato che:
-I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
-Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Le indagini hanno appurato che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
- Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il "fabbricato 3" ove è collocato il bene oggetto di pignoramento è costituito da cinque livelli fuori terra e da un piano seminterrato.

Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres/marmo per i pavimenti. Gli infissi comuni sono in pvc e vetro. Il livello qualitativo delle finiture comuni, come delle dotazioni impiantistiche presenti, appare buono. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al secondo piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e tre balconi.

Il piano ha un'altezza interna di 2,70.

Per quanto concerne le Finiture Interne dell'appartamento risultano presenti:

- tinteggiatura delle pareti di vari colori;
- infissi in pvc bianchi con doppio vetro;
- napoletana in ferro di colore verde.
- gradini, soglie e davanzali in marmo bianco.

Per quanto concerne la pavimentazione, troviamo una pavimentazione in ceramica chiara. Nei bagni è presente una pavimentazione e un rivestimento in ceramica nei toni del beige, grigio e rosa. Nella cucina sono presenti rivestimenti in ceramica chiari. Gli apparecchi sanitari, la rubinetteria sono del tipo comune e di non recente costruzione.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento. Gli impianti sono totalmente incassati, non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati.

All'atto del sopralluogo gli impianti sono risultati funzionanti.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno (sono necessari interventi di manutenzione ordinaria).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Il garage oggetto di pignoramento si trova al piano seminterrato ed è composto da un vano unico di forma poligonale. Ha un'altezza interna di 2,80.

Per quanto concerne le Finiture Interne risultano presenti:

- tinteggiatura delle pareti bianche;
- porta in ferro;
- pavimentazione in cemento.

è presente l'impianto elettrico incassato. All'atto del sopralluogo gli impianti sono risultati funzionanti. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno (sono necessari interventi di manutenzione ordinaria).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2019
- Scadenza contratto: 03/07/2027
- Scadenza disdetta: 03/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 9.000,00

Il bene risulta occupato dalla signora *****Omissis*****e dal suo nucleo familiare secondo il contratto di fitto allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2019
- Scadenza contratto: 03/07/2027
- Scadenza disdetta: 03/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 9.000,00

Il bene risulta occupato dalla signora *****Omissis*****e dal suo nucleo familiare secondo il contratto di fitto allegato alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2001 al 14/04/2023	- *****Omissis*****	Atto di assegnazione a socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		****Omissis****	****Omissis****	282722	67348
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	****Omissis****	41220	30582
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli - atti privati	****Omissis****		

Così come riportato nell'atto notarile per notar ****Omissis**** del 13/11/2001, per quanto riguarda la provenienza del suolo su cui è stato edificato il complesso edilizio in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento, esso deriva da:

- l'atto per Notar Restaino del 26 marzo 1990, trascritto a Napoli il 29 marzo 1990 ai nn.11718/9108;
- la convenzione per Notar Restaino del 27 luglio 1990 trascritta a Napoli il 27 marzo 1991 ai nn.12469/10006;
- l'atto aggiuntivo per Notar Sabatino Santangelo del 29 luglio 1994 trascritto a Napoli il 2 agosto 1994 ai nn.25980/18764 ed il 5 ottobre 1994 ai ni 29307/22155;
- decreto di espropriazione da parte del Comune di San Sebastiano al Vesuvio nro 4 del 28 novembre 1994, registrato all'Ufficio Atti Privati il 13 dicembre 1994 al nro 21928.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2001 al 14/04/2023	****OMISSIS****	Atto di assegnazione a socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	****Omissis****	282722	67348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	****Omissis****	41220	30582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli - atti privati	****Omissis****		

Così come riportato nell'atto notarile per notar ****Omissis**** del ****Omissis****, per quanto riguarda la provenienza del suolo su cui è stato edificato il complesso edilizio in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento, esso deriva da:

- l'atto per Notar ****Omissis**** del 26 marzo 1990, trascritto a Napoli il 29 marzo 1990 ai nn.11718/9108;
- la convenzione per Notar ****Omissis**** del 27 luglio 1990 trascritta a Napoli il 27 marzo 1991 ai nn.12469/10006;
- l'atto aggiuntivo per Notar ****Omissis**** del 29 luglio 1994 trascritto a Napoli il 2 agosto 1994 ai nn.25980/18764 ed il 5 ottobre 1994 ai ni 29307/22155;
- decreto di espropriazione da parte del Comune di San Sebastiano al Vesuvio nro 4 del 28 novembre 1994, registrato all'Ufficio Atti Privati il 13 dicembre 1994 al nro 21928.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo Equitalia Polis spa
Iscritto a Napoli 2 il 21/05/2010
Reg. gen. 24430 - Reg. part. 4704
Importo: € 20.939,87
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis***** , *****Omissis*****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Napoli 2 il 30/10/2018
Reg. gen. 48324 - Reg. part. 6916
Importo: € 1.000.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis***** , *****Omissis*****

Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa**
Trascritto a Napoli 2 il 13/11/2001
Reg. gen. 41220 - Reg. part. 30582
A favore di *****Omissis***** , *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI 2 il 13/04/2023
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 14292
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis***** , *****Omissis*****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo Equitalia Polis spa
Iscritto a Napoli 2 il 21/05/2010
Reg. gen. 24430 - Reg. part. 4704
Importo: € 20.939,87
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis***** , *****Omissis*****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Napoli 2 il 30/10/2018
Reg. gen. 48324 - Reg. part. 6916
Importo: € 1.000.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis***** , *****Omissis*****

Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa**
Trascritto a Napoli 2 il 13/11/2001
Reg. gen. 41220 - Reg. part. 30582
A favore di *****Omissis*****, *****Omissis*****,
Contro *****Omissis*****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI 2 il 13/04/2023
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 14292
A favore di *****Omissis*****,
Contro *****Omissis*****, *****Omissis*****, *****Omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il bene ricade in Zona C2 di Espansione p. di z. 167 del PRG del comune di San Sebastiano al Vesuvio. In tale zona sono presenti i seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona "P.I.R. - Protezione integrale con Restauro Paesistico-Ambientale" art. 12 del P.T.P. dei Comuni Vesuviani.
- zona "a rischio vulcanico dell'area vesuviana" di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 e s.m.i.;
- zona di notevole interesse pubblico di cui al che con D.M. 11/06/1961 integrato con D.M. 28/03/1985;
- zona RUA, sottoposta ai vincoli della parte III del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137, così come modificato ed integrato dal DPCM 12/12/2005, dal D.lgs n. 157/2006, dal D.lgs. n. 62/2008 e dal D.lgs. n. 63/2008" e s.m.i.;
- zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al Regio decreto nr. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Il bene ricade in Zona C2 di Espansione p. di z. 167 del PRG del comune di San Sebastiano al Vesuvio. In tale zona sono presenti i seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona "P.I.R. - Protezione integrale con Restauro Paesistico-Ambientale" art. 12 del P.T.P. dei Comuni Vesuviani.
- zona "a rischio vulcanico dell'area vesuviana" di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 e s.m.i.;
- zona di notevole interesse pubblico di cui al che con D.M. 11/06/1961 integrato con D.M. 28/03/1985;
- zona RUA, sottoposta ai vincoli della parte III del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137, così come modificato ed integrato dal DPCM 12/12/2005, dal D.lgs n. 157/2006, dal D.lgs. n. 62/2008 e dal D.lgs. n. 63/2008" e s.m.i.;
- zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al Regio decreto nr. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il più generale complesso è stato autorizzato con licenza edilizia n. 12 del 07/12/1992 ed i lavori sono stati ultimati il 17/02/1196. Il complesso immobiliare è costituito da n. 6 edifici ad uso civili abitazioni con

autorimessa e locali cantina. Gli accessi ai fabbricati avvengono dal Viale della Pace, da via Dello Zodiaco e Degli Astronauti e da via Masseria Cangiano.

I beni sono stati realizzati nell'esercizio del diritto di superficie su area ex legge 167/62 e 865/71 del piano di zona del predetto comune.

relativamente a tale bene è stata realizzata una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione dei piani cantinati (garage) prot. 3852 del 31/03/2021 ed integrazione del 19/04/2021.

Successivamente è stata presentata una CILAS SUPERBONUS (comunicazione inizio lavori asseverata per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020) N. 116/2021 prot. 9725 protocollata in data 07/09/2021 ove i lavori sono in corso d'opera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'intero edificio a firma del tecnico abilitato ing. Alfredo Izzo (presente nella CILA-SUPERBONUS ante intervento) del 18/11/2020 ove risulta che il fabbricato è in classe "E".
- 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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza edilizia n. 12 del 07/12/1992 eccezione fatta per una diversa distribuzione degli spazi interni. Agli atti non è presente il certificato di Agibilità. Inoltre i beni sono risultati privi di certificazioni di conformità. Risulta necessario presentare la pratica di agibilità, il costo per il rilascio delle certificazioni e per la CILA in sanatoria e per la pratica di agibilità ammonta presumibilmente a circa 3.000,00 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Il più generale complesso è stato autorizzato con licenza edilizia n. 12 del 07/12/1992 ed i lavori sono stati ultimati il 17/02/1996. Il complesso immobiliare è costituito da n. 6 edifici ad uso civili abitazioni con autorimessa e locali cantina. Gli accessi ai fabbricati avvengono dal Viale della Pace, da via Dello Zodiaco e Degli Astronauti e da via Masseria Cangiano.

I beni sono stati realizzati nell'esercizio del diritto di superficie su area ex legge 167/62 e 865/71 del piano di zona del predetto comune.

Relativamente a tale bene è stata realizzata una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione dei piani cantinati (garage) prot. 3852 del 31/03/2021 ed integrazione del 19/04/2021.

Successivamente è stata presentata una CILAS SUPERBONUS (comunicazione inizio lavori asseverata per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020) N. 116/2021 prot. 9725 protocollata in data 07/09/2021 ove i lavori sono in corso d'opera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'intero edificio a firma del tecnico abilitato ing. Alfredo Izzo (presente nella CILA-SUPERBONUS ante intervento) del 18/11/2020 ove risulta che il fabbricato è in classe "E".
- 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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione dei piani cantinati (garage) prot. 3852 del 31/03/2021 ed integrazione del 19/04/2021.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 69,08

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 436,35

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA) - TRAVERSA MASSERIA CANGIANO 7, EDIFICIO 3, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6,93

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 23,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2
Appartamento sito al secondo piano identificato con l'interno 5, composto da ingresso, soggiorno/cucina, due bagni, tre camere da letto e tre balconi. È presente una cantinola al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 832, Sub. 29, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1
Garage posto al piano seminterrato di forma poligonale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 832, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALUTAZIONE

I criteri di stima utilizzati sono:

- procedimento sintetico di stima

- procedimento analitico di stima

Le fonti di stima utilizzate sono:

- Valori Omi
- Indagini di mercato presso le agenzie immobiliari;
- sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite il *procedimento sintetico di stima* o *per punti di merito* (*Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso*) o *per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte , De Rossi, pag. 139)

“Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.” (Cfr. Forte De Rossi – Principi di economia ed Estimo, Etas Libri).

“Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili, ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto “alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore”. In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'abito di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresì, non è necessariamente circoscrivibile al problema della stima delle sole abitazioni.

Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari a 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite”.

Secondo i citati autori,

- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);
- le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;
- le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;
- infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l’onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin
Caratteristiche estrinseche	K1	0,35	0,05
Caratteristiche intrinseche	K2	0,25	0,05
Caratteristiche tecnologiche	K3	0,3	0,1
Caratteristiche produttive	K4	0,1	0,05

KMax 1,00 Kmin 0,25

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe attraverso un’indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari un’offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.

L’Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: S SEBASTIANO AL VESUVIO

Fascia/zona:

Periferica/PERIFERIA:%20VIA%20FIGLIOLA,%20VIA%20AMENDOLA,%20VIA%20DEGLI%20ASTRONAUTI

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2250	L	4,8	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	980	1500	L	3,3	5	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L
Ville e Villini	Normale	1500	2300	L	5	7,7	L

Il sito www.borsinoimmobiliare.it che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra i **1.394,00 € ed i 2.316,00**.

Dalle indagini effettuate presso le **agenzie immobiliari** presenti nella zona il valore che oscilla tra **1400,00 € ed i 2.500,00 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra **€ 1450,00 ed € 2250,00 al mq** (così come riportato da dati dell'Agenzia del Territorio, valori non suffragati dalle agenzie immobiliari locali che se da un lato suggeriscono importi maggiori dall'altro faticano non poco nel portare a compimento i mandati assegnatigli come ben evidenziato dal numero assai consistente di immobili in vendita), risulterebbe un valore massimo di **€ 2000,00/mq**.

Tale valore va rapportato alle caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani.

Caratteristiche	estrinseche –	coefficiente K1;
Caratteristiche	intrinseche –	coefficiente K2;
Caratteristiche	tecnologiche –	coefficiente K3;
Caratteristiche	produttive –	coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da Forte e De Rossi si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

K1 = 0,30

K2 = 0,24
K3 = 0,24
K4 = 0,09

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$V_m = \text{€}/\text{mq} (2.000,00 \times (0,30 + 0,24 + 0,24 + 0,09)) = 1.740,00 \text{ €}/\text{mq}$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile, da cui essendo la superficie lorda pari a **143,31 mq**

Valore immobile VM

$V_m = \text{€} / \text{mq} 1.740,00 \times 143,31 \text{ mq} = \text{€} 249.359,40$

PROCEDIMENTO ANALITICO DI STIMA

Il **procedimento analitico** di capitalizzazione dei redditi pone le sue basi metodologiche sulle applicazioni di matematica finanziaria e si risolve dal punto di vista della logica economica, secondo Forte e De Rossi, *“nell’attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre, nell’ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all’attualità. Rilevandosi dal mercato locativo la redditività lorda presente può determinarsi la redditività futura ordinaria dei fabbricati stessi. Dal reddito lordo annuo R_l ordinario, il reddito netto R_n è determinabile attraverso l’analisi di tutte le spese di gestione a carico del proprietario. Tali spese espresse in percentuale di R_l , sono le seguenti:*

- Q1. Spese di manutenzione intendendosi con ciò spese per manutenzione ordinaria, straordinaria e rinnovo (ristrutturazione e riqualificazione).
- Q2. Spese per servizi
- Q3. Detrazione per sfitti ed inesigibilità
- Q4. Spese per assicurazioni;
- Q5. Spese per ammortamento;
- Q6. Spese di amministrazione;
- Q7. Spese per imposte;

Pertanto, l’espressione del valore di mercato che può scriversi per un bene in condizioni ordinarie, vale a dire per un bene che sia in grado di erogare continuamente il normale reddito R_n annuo tipico della sua categoria, in quel certo mercato, è dato dalla formula $V = R_n/r$.

Per un bene che non sia in condizioni ordinarie, il valore di capitalizzazione sarà dato da:

$$V = R_n/r + A - D$$

nella quale all'ordinario valore di capitalizzazione Rn/r sono addizionate quote che ne incrementano (A) o decrementano (D) l'entità ed intesi come stimatori degli effetti delle cause transitorie. Un procedimento di stima del saggio di capitalizzazione, r , che supposto noto il saggio medio urbano r_m , determina r come somma algebrica del saggio medio e di incrementi A e decrementi D. Sono noti dalla letteratura, 18 parametri incrementativi ed altrettanti decrementativi.

La validità dell'espressione generale del valore di capitalizzazione $V = Rn/r + A - D$, come funzione di stima del valore di mercato, discende dalla definizione di tutti i parametri dell'espressione come grandezza di mercato; ne consegue che i valori delle aggiunte (A) e delle detrazioni (D) andrebbero, non diversamente dai valori del reddito e del saggio, desunti dal mercato.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta quale canone medio mensile compatibile con quella di seguito determinata.

D'altronde, l'Agenzia del territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: S SEBASTIANO AL VESUVIO

Fascia/zona:

Periferica/PERIFERIA:%20VIA%20FIGLIOLA,%20VIA%20AMENDOLA,%20VIA%20DEGLI%20ASTRONAUTI

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2250	L	4,8	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	980	1500	L	3,3	5	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

Ville e Villini	Normale	1500	2300	L	5	7,7	L
-----------------	---------	------	------	---	---	-----	---

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra **3,81 € ed i 6,34 €**.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona il valore che oscilla tra **4,00 € ed i 7,00 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dall'emergenza dettata dalla pandemia, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria; il CTU ritiene equo un valore di **5,80 €/mq/mese**.

Valutazione Lotto

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA; nonché delle superfici omogeneizzate di:
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda pari a **143,31 mq**, il Valore locativo mensile sarà pari a:

$$\mathbf{V_{mensile} = € / mq 5,80 \times 143,31 mq = 831,20 € / mensile}$$

Da cui il **reddito annuo lordo: € 831,20 x 12 = € 9.974,38**

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Analizzato opportunamente lo specifico mercato immobiliare, si è ritenuto congruo impiegare una quota complessiva di detrazione, così come proposto da Realfonso, in *Teoria e metodo nell'Estimo Urbano*, Ed. Nis, stimata nella misura del **21%** sul reddito lordo:

- Q1. 2% / 6%
- Q2. 2% / 5%
- Q3. 1% / 3%
- Q4. 0,50%
- Q5. 0,50% / 2,50%
- Q6. 0,50% / 3%
- Q7. 11,25%

Totale detrazioni: (21%)

Pertanto, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$\mathbf{Rma = € 9.974,38 \times (1 - 0,21) = € 7.879,76}$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione in senso ascendente (positivo) e in senso discendente (negativo) se né è determinato il valore.

In particolare per i fattori **(A)** che fanno aumentare il saggio si è fatto riferimento a:

A9_ Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri: 0,10%;

A16_ Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento: 0,05%

A18_ Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari: 0,10%;

Per i fattori **(D)** che fanno diminuire il saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a:

D4 _ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: 0,05%;

D11_ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia: 0,05%;

D8_ Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile S> 80-140 mq, per le botteghe S> 18-25 mq): 0,15%;

D18_ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%;

Essendo il saggio di capitalizzazione $r = i + (A - D)$ e tenendo conto globalmente di quanto sopra descritto nonché del peso da attribuire al "saggio medio i stimabile per investimenti urbani nel 3,30% (Principi di Economia ed Estimo, Forte - De Rossi, pag. 146 nonché Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia" - ESCULAPIO Editore, Bologna 2004, - Alberto D'Agostino, il quale così motiva la decisione di ridurre il saggio proposto da Forte (nel 1968) da 4 a 3: << Pur tuttavia l'evoluzione tecnologica, la notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali, la ricerca della idoneità insediativa che va sempre più acquisendosi, la nuova filosofia urbanistica che rivede il "bene casa" come bene di consumo, gli investimenti incentivanti dello Stato, hanno prodotto con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio medio nell'economia urbana, tanto che all'inizio del III millennio rileviamo statisticamente su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro limiti di 4 punti: "r" minimo = 1%; "r" massimo = 5%; "r" medio = 3 %>>).

In via prudenziale il CTU, ha ritenuto di stimare, stante le fonti, il saggio di capitalizzazione pari a 3,1. Da cui, adottando un saggio di capitalizzazione r pari a (3,00) % = 3,05+(0,25 - 0,30) , il valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a:

$$\mathbf{Vma = € 7.879,76 / 0.0305 = € 258.352,69}$$

Determinazione Valore Vm.

In definitiva, la media dei valori precedentemente determinati risulta essere pari a:

$$\underline{Vm = (\text{€ } 249.359,40 + \text{€ } 258.352,69) / 2 = \text{€ } 253.856,04}$$

DECURTAZIONI

Stato d'uso e manutenzione

Delle decurtazione relative allo stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nel paragrafo relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene Per cui non verrà operata ulteriore riduzione.

Decurtazione per stato d'uso e manutenzione **€ 0,00**

CILA in sanatoria, adeguamento impianti e agibilità

Costo per la Cila in sanatoria, per le certificazioni di conformità e per l'Agibilità e per il Docfa .

Decurtazione per CILA IN SANTORIA, agibilità e adeguamento impianti **€ 3.500,00**

VIZI PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

(la cui quantificazione è lasciata alla discrezionalità dell'esperto, nella misura massima del 5%)

Avendo stimato il valore dei beni eseguiti pari a: VM = **€ 153.749,46**

Il valore della decurtazione risulta pari a (**€ 253.856,04* 5%**) = **€ 12.692,80**

CONDOMINIO

Spese condominiali **€ 459,93**

Per cui il valore finale di stima: € 236.703,31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2	131,31 mq	1.651,69 €/mq	€ 216.883,06	100,00%	€ 216.883,06
Bene N° 2 - Garage San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1	12,00 mq	1.651,69 €/mq	€ 19.820,25	100,00%	€ 19.820,25
				Valore di stima:	€ 236.703,31

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.

Cimitile, li 18/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alfieri Milena

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 832, Sub. 29, Categoria A2, Cl.3, Cons. 7,5, Superficie catastale 129,00 mq, Rendita € 581,00 , Piano secondo	Superficie	131,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento sito al secondo piano identificato con l'interno 5, composto da ingresso, soggiorno/cucina, due bagni, tre camere da letto e tre balconi. È presente una cantinola al piano terra.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Sebastiano al Vesuvio (NA) - Traversa Masseria Cangiano 7, edificio 3, scala B, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al Catasto Fabbricati , Fg. 8, Part. 832, Sub. 43, Categoria C6, Cl.2, Cons. 21, Superficie catastale 21 mq, Rendita € 53,14 , Piano S1	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato di forma poligonale.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		