
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Alessandro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Determinazione Dell'indennita' Di Occupazione.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2023 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 312.599,05	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

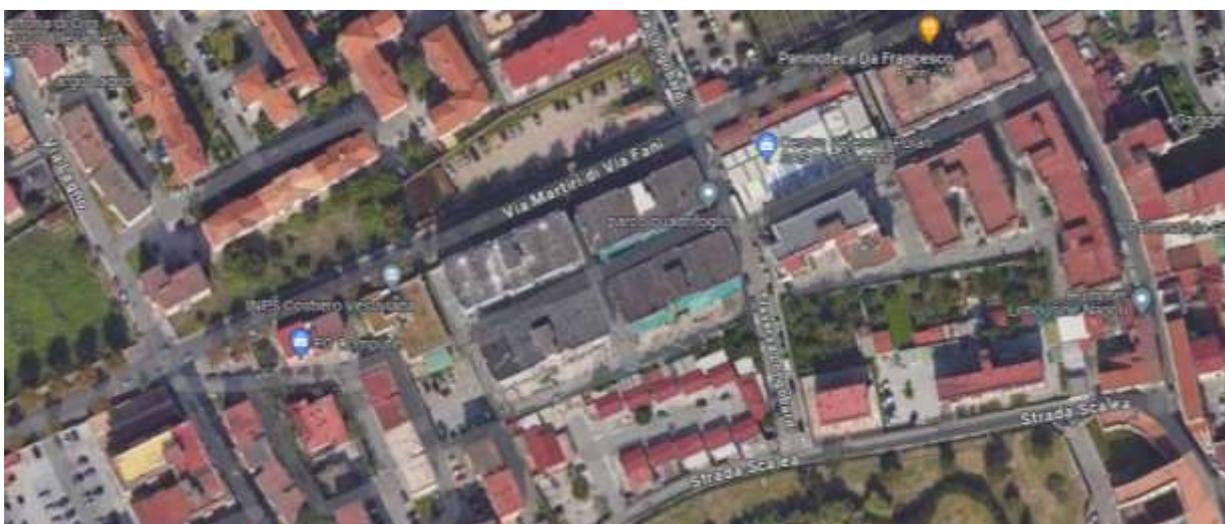
INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, il sottoscritto Ing. D'Alessandro Lorenzo, con studio in Via Spano, 41 - 80144 - Napoli (NA), email inglorenzodalessandro@gmail.com, PEC inglorenzodalessandro@pec.it, Tel. 081 1945268, Fax 081 1945268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 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 Portici (NA) - traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/BIS, scala U, interno 22, piano 3 (Coord. Geografiche: 40.823946, 14.329743)



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è posta al piano terzo del fabbricato condominiale isolato 9/bis, insistente nel supercondominio denominato "Il Quadrifoglio", sito nel Comune di Portici (Na) alla traversa Longobardi. L'isolato in questione è posto in fondo a destra, prospiciente via MARTIRI DI VIA FANI, del predetto supercondominio, e si costituisce di un'unica scala centrale, asservente i diversi piani. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra, e consta di un piano seminterrato destinato a box e cantinole. Dall'area cortilizia condominiale, tramite l'androne dell'isolato 9/bis si giunge al piano terzo mediante scala interna o con ascensore. L'unità abitativa, posta lato sinistro smonto scala, si sviluppa secondo la direttrice nord-sud, con affaccio principale su via MARTIRI DI VIA FANI. Entrando si accede al salone - soggiorno, direttamente comunicante con la zona cucina, entrambi asserviti dal balcone principale (lato ovest). Al predetto salone sono direttamente collegati due piccoli ambienti (lato nord) oggi destinati a camerette. Sempre dall'area principale dell'appartamento si accede alla zona notte dove insiste un corridoio di disimpegno che consente l'accesso, seguendo la direttrice sud, a sinistra ad un modesto locale igienico, in fondo a due ulteriori camere da letto ed in ultimo al bagno padronale. Le predette due camere da letto insistono su un balcone interno al condominio, prospiciente verso sud. In seguito all'accesso si è accertata la conformità catastale ed edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso è stato concesso dopo due tentativi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Portici (NA) - traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/BIS, scala U, interno 22, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

NORD: CASSA SCALA CONDOMINALE
OVEST: AREA CONDOMINIALE PROSPICIENTE via MARTIRI DI VIA FANI
SUD: AREA CONDOMINIALE

CONSISTENZA

Misurazioni - mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli viene effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 e ai coefficienti di differenziazione forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;

b) [...]"

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%".

- le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio:

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

"a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- o per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- o [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - ✓ nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - ✓ nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - ✓ - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - ✓ - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".

[Tratto da pag. 5-12 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare, sono stati utilizzati i criteri delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015", nella quali si intende che:

["La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come, ad esempio, per le aree esterne"].

Per le superfici omogeneizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

- "Superficie interna netta (SIN) è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per

ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie interna netta include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

Con applicazione dei predetti principi, si è determinato:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,10 mq	143,17 mq	1	143,17 mq	3,00 m	3
Balcone fronte strada	12,87 mq	12,87 mq	0,40	5,15 mq	3,00 m	3
Balcone lato viale condominiale	9,77 mq	9,77 mq	0,40	3,91 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				152,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,23 mq		

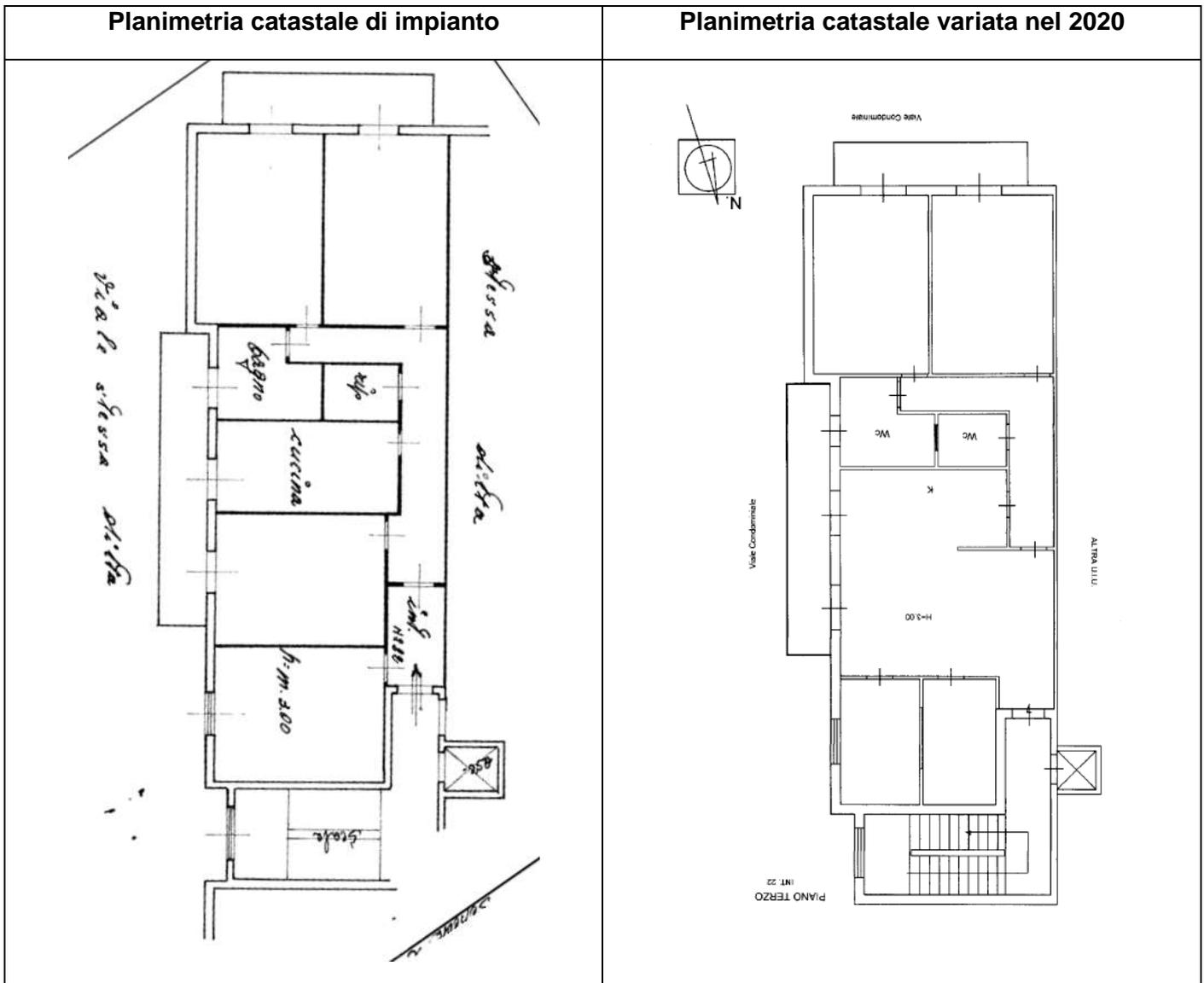
Il bene non è comodamente divisibili in natura.

In seguito all'accesso del 29/01/2024, si è accertato che l'immobile non è gravato da abusi e da pertinenze dirette condominiali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1985 al 20/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 20/06/1985 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 505,35 Piano 3
Dal 31/03/2003 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 505,35 Piano 3
Dal 25/05/2006 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 141 mq Rendita € 505,35 Piano 3

In data 13/10/2020, con pratica n. NA0195526, agli in atti dal 15/10/2020, veniva registrata una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con relativo aggiornamento planimetrico. Dal confronto tra le due planimetrie, quella di primo impianto e quella della relativa variazione, si è accertato che non sono presenti abusi e la conformazione dell'appartamento è conforme al titolo edilizio originario:



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1249	21		A2	5	6,5	141 mq	505,35 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati acquisiti i seguenti dati stato civile ed anagrafico da cui si è desunto quanto segue:

**** Omissis **** nato a Napoli il **** Omissis ****, era coniugato con **** Omissis ****, nato a Napoli il **** Omissis ****, dalla quale risulta separata in seguito a negoziazione assistita conclusa in data 12/04/2017, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di PORTICI, al n. 67 parte 2 serie C, annotazione del 01/06/2017.

Il sig. **** Omissis **** risulta residente nello stesso fabbricato condominiale, all'interno 19, mentre la sig.ra **** Omissis ****, occupa l'immobile oggetto dell'esecuzione unitamente al proprio nucleo familiare, composto da due figli maggiorenni e due figli minorenni.

Va annotato che, con provvedimento giudiziario del Tribunale di Napoli, datato 28/04/2017 - rept. 261, veniva riconosciuta alla sig.ra **** Omissis ****, il godimento della casa familiare.

Il predetto provvedimento è antecedente al pignoramento.

PATTI

L'unità immobiliare risulta occupata dalla sig.ra **** Omissis ****, o unitamente al proprio nucleo familiare, composto da due figli maggiorenni e due figli minorenni.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si presenta in discreto stato manutentivo, asservito da tutte le utenze primarie e rifinito in alcuni punti anche con materiale di pregio. Se pur assente l'impianto termico, l'appartamento dispone di sistema canalizzato a soffitto per la zona giorno, ed a split per la zona notte. In sede di accesso non sono state accertate anomalie strutturali.

PARTI COMUNI

Dalla lettura degli atti di compravendita, si è accertato che gli stessi comprendono ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita di ciascun bene, "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto di ciascun pignoramento, oltre i relativi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, così come l'intero supercondominio, è stato edificato con licenza edilizia n. 164/125 del 31/08/1968. L'organismo strutturale è costituito da un sistema a telai in cemento armato, con solaio del tipo latero cementizio e scale anch'esse in cemento armato. Le chiusure perimetrali sono in materiale lapideo. Il condominio è ancora oggetto di intervento di efficientamento energetico, giusta C.I.L.A. prot. n. 178 del 14/07/2021. L'intervento, oggi in fase conclusiva, prevede:

- a) applicazione di cappotto termico sulle pareti del fabbricato e del torrino scale, mediante pannellatura di polistirene espanso con conduttività termica 0,030 W/mK di spessore cm. 10 fino a finitura della stessa, applicazione di spallette e davanzali (imbotti termici) per collegamento pannellature - finestre e porte;
- b) nuova applicazione di rivestimento sulle facciate dove demolite in precedenza, applicazione di nuova impermeabilizzazione dell'estradosso dei balconi, previa realizzazione di nuovo massetto;
- c) applicazione di cappotto termico su sottopavimentazione, succioli e frontalini balconi, mediante pannellatura di polistirene espanso come sopra da cm. 2;
- d) nuova pavimentazione dei balconi, applicazione di cappotto termico su solaio di copertura, mediante pannellatura di polistirene espanso con conduttività termica 0,027 W/mK di spessore cm. 12;
- e) nuova impermeabilizzazione del solaio di copertura e dell'estradosso del torrino scale mediante manto impermeabile bitume-polimero in doppio strato;
- f) sostituzione di impianto termico con caldaia a condensazione ad alta efficienza energetica; sostituzione della canna fumaria con elementi prefabbricati inox;
- g) sostituzione di tubazioni di linea caldaia con elementi in acciaio nero; installazione di stazione di ricarica elettrica nel vialetto antistante il fabbricato;
- h) impianto fotovoltaico ed accumulo energetico.

Pertanto, a chiusura dei lavori, l'unità immobiliare disporrà di attestazione energetica almeno in classe A. Al momento, visto che i lavori non sono stati ultimati, l'unità abitativa non presenta attestazione di prestazione energetica valida. L'unità immobiliare, se pur in discreto stato manutentivo, consta di un buon livello rifinitorio. Interamente pavimentato con listelli in legno, le porte sono in legno di discreta fattura, gli infissi sono in alluminio a taglio termico. Dispone di caldaia murale, impianto idrico e gas, l'impianto termico è garantito da un sistema a split caldo/freddo del tipo: salone - ingresso a split centralizzato a soffitto; zona nota con split singoli in parte non più funzionanti. Non dispone di certificazioni impiantistiche. È presente un sistema termico centralizzato rispetto al quale risulterebbe, ma non è documentato, un distacco da parte della proprietà. Di fatto, tuttavia, dalle certificazioni assunte dall'amministratore condominiale, risulta dovuto il pagamento degli oneri di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, o unitamente al proprio nucleo familiare, composto da due figli maggiorenni e due figli minorenni, in virtù del provvedimento giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli il 28/04/2017 - rept. 261, quale godimento della casa familiare.

Trattasi di occupazione non opponibile alla procedura e per la qual lo scrivente esperto ha provveduto a determinare apposita **INDENNITA DI OCCUPAZIONE**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 20/06/1985 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LEOPOLDO MANGIERI	20/06/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	25/06/1985	16207	13329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	26/06/1985	9413	B		
Dal 31/03/2003 al 25/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI LEVA PATRIZIA	31/03/2003	7424	1437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	03/04/2003	13936	10147
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
NAPOLI	14/04/2003	2923	1V		

Dal 25/05/2006 al 05/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILONE GIANCARLO	25/05/2006	54498	4724
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	29/05/2006	39118	20057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	26/05/2006	4694	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SURROGA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a NAPOLI 2 il 20/07/2009
Reg. gen. 44674 - Reg. part. 4918
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 185.472,62
Percentuale interessi: 2,23 %
Rogante: MILONE GIANCARLO
Data: 07/07/2009
N° repertorio: 59213 - N° raccolta: 5959
- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a NAPOLI 2 il 07/08/2014
Reg. gen. 40582 - Reg. part. 3212
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,204 %
Rogante: DI LORENZO LUCA
Data: 01/08/2014
N° repertorio: 1526 - N° raccolta: 1128

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a NAPOLI 2 il 15/11/2023

Reg. gen. 54914 - Reg. part. 42714

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare, censito al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 - 1249 Subalterno 21, secondo il vigente P.R.G., ricade in ZONA B - RESIDENZIALE SATURA ed assoggettata al vincolo paesaggistico del P.T.P. - ZONA R.U.A.. L'immobile è conforme alla licenza edilizia L.E. n 164/125 del 31/08/1968:



PRG zona B residenziale saturata



Ptp zona rua

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successivi condoni. La costruzione è stata edificata ai sensi della L.E. n 164/125 del 31/08/1968. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche condotte agli uffici comunali si è accertato che a causa di un incendio negli archivi dell'ufficio tecnico, non si dispone di atti della richiamata licenza edilizia. Di fatto, l'immobile è interessato dai lavori di cui alle norme del Super Bonus 110, giusta C.I.L.A. assunta con p.lo 178 del 14/07/2021. L'intervento, oggi in fase conclusiva, prevede:

- a) applicazione di cappotto termico sulle pareti del fabbricato e del torrino scale, mediante pannellatura di polistirene espanso con conduttività termica 0,030 W/mK di spessore cm. 10 fino a finitura della stessa, applicazione di spallette e davanzali (imbotti termici) per collegamento pannellature - finestre e porte;
- b) nuova applicazione di rivestimento sulle facciate dove demolite in precedenza, applicazione di nuova impermeabilizzazione dell'estradosso dei balconi, previa realizzazione di nuovo massetto;
- c) applicazione di cappotto termico su sottopavimentazione, succioli e frontalini balconi, mediante pannellatura di polistirene espanso come sopra da cm. 2;
- d) nuova pavimentazione dei balconi, applicazione di cappotto termico su solaio di copertura, mediante pannellatura di polistirene espanso con conduttività termica 0,027 W/mK di spessore cm. 12;
- e) nuova impermeabilizzazione del solaio di copertura e dell'estradosso del torrino scale mediante manto impermeabile bitume-polimero in doppio strato;
- f) sostituzione di impianto termico con caldaia a condensazione ad alta efficienza energetica; sostituzione della canna fumaria con elementi prefabbricati inox;

- g) sostituzione di tubazioni di linea caldaia con elementi in acciaio nero; installazione di stazione di ricarica elettrica nel vialetto antistante il fabbricato;
- h) impianto fotovoltaico ed accumulo energetico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 705,60

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.496,90

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'isolato 9/bis in cui insiste l'unità abitativa oggetto dell'esecuzione, è regolarmente amministrata dal dott. **** Omissis ****, il quale, a valle dell'accesso del 29/01/2024 (successivo a due tentativi infruttuosi), interpellato, provvedeva nel trasmettere quanto segue:

- a) C.I.L.A. SUPER BONUS 110%;
- b) Verbale condominiale di approvazione rendiconto 2019 -2020 ed approvazione del bilancio preventivo 2021;
- c) Verbale condominiale di approvazione rendiconto 2021 ed approvazione del bilancio preventivo 2022;
- d) Verbale condominiale di approvazione rendiconto 2022 ed approvazione del bilancio preventivo 2023 con scheda di dettaglio;
- e) Regolamento condominiale;
- f) Tabelle millesimali e tabella teleriscaldamento;
- g) Piano rateale ordinario 2024;
- h) Stato debitorio in capo all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.

Dalla lettura degli atti trasmessi, si è accertato che non risultano stati debitori in capo all'unità immobiliare e che la quota mensile ordinaria è pari ad **€ 58,80**.

Il condominio dispone di regolamento depositato negli atti del notaio Leopoldo Mangieri, giusto verbale del 27/09/1971, registrato il 28/09/1971 al n. 10361 e trascritto a Napoli il 02/10/1971 ai nn. 44084/32681. Le quote millesimali attribuite all'unità immobiliare sono così riepilogabili:

TABELLA	OGGETTO	Mm
A	Generale condominiale	11,52
A1	Tabella Fabbricato	45,83
A2	Tabella statica e luce fabbricato	62,86
A3	Tabella Androne	48,64
A4	Tabella Scala	67,21
A5	Tabella Ascensore	62,86
A6	Tabella Riscaldamento	47,35

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Portici (NA) - traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/BIS, scala U, interno 22, piano 3

L'unità immobiliare è posta al piano terzo del fabbricato condominiale isolato 9/bis, insistente nel supercondominio denominato "Il Quadrifoglio", sito nel Comune di Portici (Na) alla traversa Longobardi. L'isolato in questione è posto in fondo a destra, prospiciente via MARTIRI DI VIA FANI, del predetto supercondominio, e si costituisce di un'unica scala centrale, asservente i diversi piani. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra, e consta di un piano seminterrato destinato a box e cantinole. Dall'area cortilizia condominiale, tramite l'androne dell'isolato 9/bis si giunge al piano terzo mediante scala interna o con ascensore. L'unità abitativa, posta lato sinistro smonto scala, si sviluppa secondo la direttrice nord-sud, con affaccio principale su via MARTIRI DI VIA FANI. Entrando si accede al salone - soggiorno, direttamente comunicante con la zona cucina, entrambi asserviti dal balcone principale (lato ovest). Al predetto salone sono direttamente collegati due piccoli ambienti (lato nord) oggi destinati a camerette. Sempre dall'area principale dell'appartamento si accede alla zona notte dove insiste un corridoio di disimpegno che consente l'accesso, seguendo la direttrice sud, a sinistra ad un modesto locale igienico, in fondo a due ulteriori camere da letto ed in ultimo al bagno padronale. Le predette due camere da letto insistono su un balcone interno al condominio, prospiciente verso sud. In seguito all'accesso si è accertata la conformità catastale ed edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 329.577,95

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (ottobre/novembre 2023) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (V_m), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il valore di mercato. Questo insieme al valore di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un

perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D = domanda del bene	Vm = f (D,O)
O = offerta del bene	
Vm = valore di mercato	

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- 1) Metodo del Forte o metodo "additivo"
- 2) Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- a) Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- b) Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica)
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi)
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)

- Livello del prezzo - ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

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

1. I valori del primo semestre 2023 della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare: si è preso come dato di riferimento la tipologia di abitazione di tipo civile, il cui valore è stato determinato tra un minimo di €/m² 1.650,00 ad un valore massimo di €/m² 2.500,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comuni: PORTICI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA PICENNA, VIA MARTIRI DI VIA FANL, CORSO GARIBOLDI, VIA SAN GIORGIO A INCROCIO VIA DIAZ

Collezioni: CA

Microzoni: 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	1650	2500	L	5,1	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,6	6,9	L
Stampati							

geopros

quindi, è apprezzabile un valore medio per € 2.075,00.

2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari, quale “www.borsinoimmobiliare.it”, periodo di rilevazione I semestre 2023: per la stessa tipologia, si è preso in considerazione la seguente variabile di mercato

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Post auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Venezia | Quotazioni di Affilia

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo: € 1.875 | Valore medio: € 2.583 | Valore massimo: € 3.120

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: € 1.616 | Valore medio: € 2.151 | Valore massimo: € 2.685

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: € 1.234 | Valore medio: € 1.559 | Valore massimo: € 1.883

quindi, è apprezzabile un valore medio per **€ 2.151,00**.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possano essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato degli immobili in oggetto

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il valore di partenza preso a riferimento è di **€/m² 2.115,00**.

Il valore considerato è ovviamente più basso del prezzo di compravendita massimo della zona, fornito dalle fonti indirette, perché fa riferimento al prezzo di compravendita massimo relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentali la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità;

Qualificazione ambientale

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa; infatti, consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche posizionali intrinseche - Panoramicità, orientamento, l'esposizione;

Le caratteristiche posizionali intrinseche tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche intrinseche o tecnologiche - Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. 4. Caratteristiche produttive - Stato di occupazione.

Le caratteristiche produttive considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale. In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Pertanto, al valore di mercato determinato, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alle unità immobiliari in oggetto può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,10	1,10	1,03
		Civile	1,00		
		Economica	0,90		
	Stato manutentivo	Lusso	1,30	1,00	
		Ottimo	1,15		
		Buono	1,00		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,70		
	Dotazioni condominiali	Aree a verde attrezzate	1,20	1,00	
		Ascensore	1,00		
		Assenti	0,80		
	Area e servizi	Ottime	1,20	1,00	
		Buone	1,00		
Scarse		0,80			
Assenti		0,60			
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,30	1,00	1,02
		Signorili	1,15		
		Civili di livello alto	1,00		
		Civili di livello medio	0,85		
		Economiche	0,70		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,30	1,00	
		Buono	1,15		
		Discreto	1,00		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,70		
	Dotazione impiantistica	Domotica	1,30	1,00	
		Ottima	1,15		
		Buona	1,00		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,70		
	Servizi igienici	Doppio o più	1,20	1,20	
		Singolo	1,00		
		Assente	0,80		
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,00	1,00	
		Centrale	0,90		
		Assente	0,80		
	Impianto di aria condizionata	Autonomo	1,30	1,00	
		Autonomo parziale	1,00		
		Assente	0,70		
	Infissi esterni	Doppio e termocamera	1,10	1,00	
		Ordinario	1,00		
		Assenti	0,90		
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,10	1,00		
	Doppi vetri	1,00			
	Vetro singolo	0,90			
Infissi interni (porte)	Legno di pregio	1,20	1,00		
	Legno tamburato	1,00			
	Alluminio, PVC, altro	0,80			
Orientamento prevalente	nord	0,90	1,00		
	nord-est/sud-ovest	0,95			
	est-ovest	1,00			
	sud-est/sud-ovest	1,05			
	sud	1,10			
Coefficiente globale				1,02	

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$2.115,00 \text{ €/mq} \times 1.02 \approx \underline{2.165,00 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Portici (NA) - traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/BIS, scala U, interno 22, piano 3	152,23 mq	2.165,00 €/mq	€ 329.577,95	100,00%	€ 329.577,95
Valore di stima:					€ 329.577,95

Valore di stima: € 329.577,95

Deprezzamenti

Tenuto conto della effettiva natura dei beni, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento per come segue:

UNITA' IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA PER LA QUOTA DEL 100%		
Valore €/m ² - m ²	2.165,00 €	152,23
Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale risultante dalla stima	-	329.577,95 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	16.478,90 €
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	A CORPO	500,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	NON DOVUTI	- €
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Stato di possesso	Libero	- €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Spese condominiali insolute	Non esistono pendenze	- €
Totale decurtazioni		16.978,90
Incidenza in percentuale		5,1517%

Valore finale di stima: € 312.599,05

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per come evidenziato in precedenza, attualmente l'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura e, pertanto, su espressa istanza del Custode si è provveduto nella determinazione della indennità di occupazione da corrispondere a favore della procedura.

La determinazione dell'indennità di occupazione è stata condotta secondo le tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023, già interrogate per la determinazione del valore di stima, partendo dal canone medio di locazione.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: PORTICI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA PICENNA, VIA MARTIRI DI VIA FANEL CORSO GARIBOLDI DA SAN GIORGIO A INCROCIO VIA DIAZ

Codice zona: C3

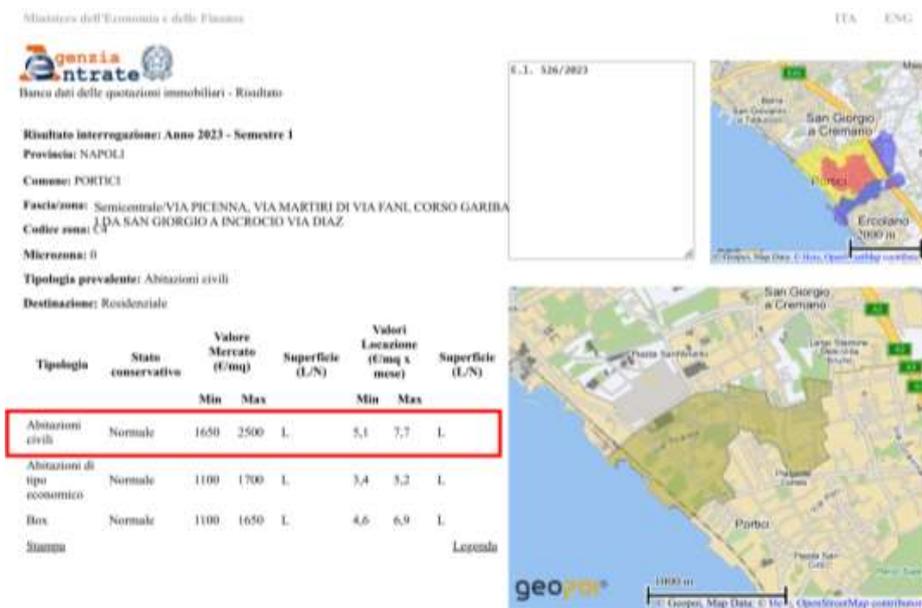
Microzona: 0

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	1650	2500	L	5,1	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,4	3,2	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,6	6,9	L
Stampa							

geopix



Per la determinazione del canone medio di locazione, per quanto sopra enucleato, è stato assunto il valore di **€/m² 5,10**.

Con riferimento alla superficie commercializzabile si è assunto quanto determinato nella sezione *consistenza*, ovvero m² 152,23, tale per cui il canone medio di locazione è pari a:

$$\text{€/m}^2 5,10 \times \text{m}^2 152,23 \approx \text{€/mese } 775,00$$

Per consuetudine si assume quale INDENNITA' DI OCCUPAZIONE il 30% del predetto canone medio mensile di locazione, tale per detta indennità è stata stimata in:

$$\text{€/mese } 542,50$$

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di stima si presentano non comodamente divisibile ed immediatamente commerciabile.

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.

Napoli, li 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Alessandro Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ TITOLI DI PROPRIETA' - ATTI
- ✓ ACCERTAMENTI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE
- ✓ VERBALI DI ACCESSO
- ✓ ACCERTAMENTI CATASTALI
- ✓ ACCERTAMENTI IPOCATASTALI NAPOLI
- ✓ RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ ELABORATO GRAFICO
- ✓ INDAGINI DI MERCATO
- ✓ DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ ATTESTAZIONE TRASMISSIONE BOZZA PERITALE
- ✓ VERSIONE PRIVACY
- ✓ COPIA CORTESIA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Portici (NA) - traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/BIS, scala U, interno 22, piano 3
L'unità immobiliare è posta al piano terzo del fabbricato condominiale isolato 9/bis, insistente nel supercondominio denominato "Il Quadrifoglio", sito nel Comune di Portici (Na) alla traversa Longobardi. L'isolato in questione è posto in fondo a destra, prospiciente via MARTIRI DI VIA FANI, del predetto supercondominio, e si costituisce di un'unica scala centrale, asservente i diversi piani. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra, e consta di un piano seminterrato destinato a box e cantinole. Dall'area cortilizia condominiale, tramite l'androne dell'isolato 9/bis si giunge al piano terzo mediante scala interna o con ascensore. L'unità abitativa, posta lato sinistro smonto scala, si sviluppa secondo la direttrice nord-sud, con affaccio principale su via MARTIRI DI VIA FANI. Entrando si accede al salone – soggiorno, direttamente comunicante con la zona cucina, entrambi asserviti dal balcone principale (lato ovest). Al predetto salone sono direttamente collegati due piccoli ambienti (lato nord) oggi destinati a camerette. Sempre dall'area principale dell'appartamento si accede alla zona notte dove insiste un corridoio di disimpegno che consente l'accesso, seguendo la direttrice sud, a sinistra ad un modesto locale igienico, in fondo a due ulteriori camere da letto ed in ultimo al bagno padronale. Le predette due camere da letto insistono su un balcone interno al condominio, prospiciente verso sud. In seguito all'accesso si è accertata la conformità catastale ed edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare, censito al N.C.E.U. del Comune di Portici al Foglio 2 - 1249 Subalterno 21, secondo il vigente P.R.G., ricade in ZONA B – RESIDENZIALE SATURA ed assoggettata al vincolo paesaggistico del P.T.P. – ZONA R.U.A.. L'immobile è conforme alla licenza edilizia L.E. n 164/125 del 31/08/1968.

Prezzo base d'asta: € 312.599,05

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 312.599,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Portici (NA) - traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/BIS, scala U, interno 22, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1249, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	152,23 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si presenta in discreto stato manutentivo, asservito da tutte le utenze primarie e rifinito in alcuni punti anche con materiale di pregio. Se pur assente l'impianto termico, l'appartamento dispone di sistema canalizzato a soffitto per la zona giorno, ed a split per la zona notte. In sede di accesso non sono state accertate anomalie strutturali.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è posta al piano terzo del fabbricato condominiale isolato 9/bis, insistente nel supercondominio denominato "Il Quadrifoglio", sito nel Comune di Portici (Na) alla traversa Longobardi. L'isolato in questione è posto in fondo a destra, prospiciente via MARTIRI DI VIA FANI, del predetto supercondominio, e si costituisce di un'unica scala centrale, asservente i diversi piani. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra, e consta di un piano seminterrato destinato a box e cantinole. Dall'area cortilizia condominiale, tramite l'androne dell'isolato 9/bis si giunge al piano terzo mediante scala interna o con ascensore. L'unità abitativa, posta lato sinistro smonto scala, si sviluppa secondo la direttrice nord-sud, con affaccio principale su via MARTIRI DI VIA FANI. Entrando si accede al salone - soggiorno, direttamente comunicante con la zona cucina, entrambi asserviti dal balcone principale (lato ovest). Al predetto salone sono direttamente collegati due piccoli ambienti (lato nord) oggi destinati a camerette. Sempre dall'area principale dell'appartamento si accede alla zona notte dove insiste un corridoio di disimpegno che consente l'accesso, seguendo la direttrice sud, a sinistra ad un modesto locale igienico, in fondo a due ulteriori camere da letto ed in ultimo al bagno padronale. Le predette due camere da letto insistono su un balcone interno al condominio, prospiciente verso sud. In seguito all'accesso si è accertata la conformità catastale ed edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, o unitamente al proprio nucleo familiare, composto da due figli maggiorenni e due figli minorenni, in virtù del provvedimento giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli il 28/04/2017 - rept. 261, quale godimento della casa familiare. Trattasi di occupazione non opponibile alla procedura.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SURROGA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a NAPOLI 2 il 20/07/2009
Reg. gen. 44674 - Reg. part. 4918
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 185.472,62
Percentuale interessi: 2,23 %
Rogante: MILONE GIANCARLO
Data: 07/07/2009
N° repertorio: 59213 - N° raccolta: 5959
- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a NAPOLI 2 il 07/08/2014
Reg. gen. 40582 - Reg. part. 3212
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,204 %
Rogante: DI LORENZO LUCA
Data: 01/08/2014
N° repertorio: 1526 - N° raccolta: 1128

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI 2 il 15/11/2023
Reg. gen. 54914 - Reg. part. 42714
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura