

TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr. Gennaro BEATRICE

Procedura 142/2024/RGE/EI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Compendio immobiliare in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 11-11-2024

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22, sito al **piano terra**, composto di cinque virgola cinque vani catastali, **individuato** in NCEU al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, **confinante** con viale d'ingresso, con proprietà Alaia Pasquale e/o aventi causa, con proprietà Eredi Esposito e/o aventi causa e con vano scala, salvo altri.

Prezzo base: €. 60.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 45.000,00

***Breve descrizione in ordine allo stato di consistenza:** Trattasi di un'abitazione di tipo civile posta al piano terra, facente parte di una palazzina di due piani fuori terra, che si articola in due unità immobiliari; la prima, con accesso dalla scala condominiale, prospiciente il viale comune, si compone di tre ambienti allo stato rustico, mentre la seconda, con accesso diretto dal suddetto viale comune, si compone di due ambienti, di cui uno adibito a cucina-pranzo e l'altro a camera da letto, il tutto con annesso servizio igienico.*

***Breve descrizione in ordine alla stima del bene:** La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di definizione della domanda di condono edilizio e degli oneri per la messa in pristino dell'originario stato di fatto in conformità della suddetta domanda di condono edilizio ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.*

Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, **si prega di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr. Gennaro BEATRICE il **risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **02-09-2024** e al verbale di giuramento telematico del **02-09-2024**.

* * *

Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- **P.1 - Creditore procedente.**
- **P.2 - Debitrice.**
- **P.3 - Regime patrimoniale della debitrice.**
- **P.4 - Immobile pignorato.**
- **P.5 - Atto di precetto.**
- **P.6 - Pignoramento.**
- **P.7 - Trascrizione del pignoramento.**
- **P.8 - Istanza di vendita.**
- **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**
- **P.10 - Esposizione debitoria.**
- **P.11 - Ragioni del credito.**
- **P.12 - Altri creditori iscritti.**
- **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**
- **P.14 - Creditori intervenuti.**
- **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**
- **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**
- **P.17 - Procuratore della debitrice.**

- P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

- 1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- 2.1 - Descrizione sintetica del bene.

- 2.2 - Stato di occupazione.

- 2.3 - Diritti posti in vendita.

- 2.4 - Lotto oggetto di vendita.

- 2.5 - Indivisibilità del bene.

- 2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.

- 2.7 - Dati di identificazione catastali.

- 2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

- 2.9 - Cronistoria catastale.

- 2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

- 2.11 - Continuità nelle trascrizioni.

- 2.12 - Normativa urbanistica.

- 2.13 - Regolarità edilizia.

- 2.14 - Certificazioni.

- 2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.

- 2.16 - Parti comuni.

- 2.17 - Formalità pregiudizievoli.

- 2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.

- 2.19 - Oneri condominiali.

3) - NOTE DI RILIEVO

- 3.1 - Note di rilievo

4) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

- 4.1 - Criterio di stima.

- 4.2 - Prospetto riepilogativo.

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 5.1 - Trasmissione bozza.

6) - ALLEGATI

- 6.1 - Elenco allegati.

* * *

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- P.1 - Creditore precedente.

“[omissis]”, in persona dei suoi procuratori “[omissis]”, a tanto abilitati in virtù di delibera del C.d.A. del 30-01-2024, rappresentata e difesa dall’Avv. Marco Pesenti, c.f. PSNMRC63E05F205W, elettivamente domiciliata presso l’Avv. Paola Santoro, c.f. SNTPLA65L56F839U, presso lo studio dell’Avv. Ciro Laviano, in Terzigno (NA), alla Via Ranieri, 33.

- P.2 - Debitrice.

“[omissis]”

- P.3 - Regime patrimoniale della debitrice.

Comunione dei beni.

[“[omissis]” ha contratto matrimonio con “[omissis]”, in data “[omissis]”, scegliendo il regime della comunione “[omissis]”.

▪ **P.4 - Immobili pignorati.**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo a Alaia Albarosa)

* Nel Comune di Somma Vesuviana (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo economico (A/3)**, piano T, consistenza vani 5,5, Via San Sossio, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**;

▪ **P.5 - Atto di precetto.**

Notificato in data **10-06-2024** ad “[omissis]”, nonché in data **10-06-2024** ad “[omissis]”, entrambi residenti in “[omissis]”, per l'importo di “[omissis]”, oltre al costo della notifica dell'atto di precetto, nonché alle spese e agli interessi successivi di mora da calcolarsi al tasso contrattuale (nei limiti dei tassi soglia) dal dovuto al saldo effettivo, tasse, compensi ed accessori tutti dovuti ai sensi dei contratti e della normativa sul Credito Fondiario fino alla data dell'effettivo pagamento, fatta salva in ogni caso l'applicazione del IV comma dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 e con espressa riserva del conteggio finale in sede di liquidazione definitiva dell'atto di pagamento.

▪ **P.6 - Pignoramento.**

11-07-2024 rep. 4330/2024 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 142/2024**.

▪ **P.7 - Trascrizione del pignoramento**

01-08-2024 a Napoli 2 al RG 40272 e al RP 31694 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 142/2024**.

▪ **P.8 - Istanza di vendita.**

05-08-2024 (v. fascicolo telematico)

▪ **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

Nessuno.

▪ **P.10 - Esposizione debitoria.**

“[omissis]”, come da atto di precetto notificato il **10-06-2024**, oltre agli interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata in virtù del contratto di mutuo fondiario.

▪ **P.11 - Ragioni del credito.**

Contratto di mutuo fondiario del 05-07-2012 a ministero del Notaio Antonio Terracciano. Rep. 324154, Racc. 14499, con il quale “[omissis]” ebbe a concedere a titolo di mutuo l'importo di “[omissis]” a “[omissis]” (quale parte mutuataria e datrice di ipoteca) e “[omissis]” (quale parte mutuataria), coniugati in regime di “[omissis]”.

A garanzia del puntuale pagamento ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il succitato contratto di mutuo è stata concessa a favore della Banca l'ipoteca sul **compendio immobiliare** sito nel Comune di Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, **distinto** in N.C.E.U. al foglio **9**, p.lla **215**, sub **2**, per la somma di €. 112.500,00 (capitale di €. 75.000,00), **iscritta** a Napoli 2 il **31-07-2012** ai nn. 32818/3285, a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]” (per il diritto di proprietà di 1/1 quale bene personale) e “[omissis]” (quale debitore non datore di ipoteca).

▪ **P.12 - Altri creditori iscritti.**

Nessuno alla data del 02-09-2024.

▪ **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

Nessuno.

▪ **P.14 - Creditori intervenuti.**

Nessuno alla data del 02-09-2024.

▪ **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

Nessuno.

▪ **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**

Avv. Marco Pesenti

▪ **P.17 - Procuratore della debitrice.**

Non costituito alla data del 02-09-2024.

▪ **P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.**

Custode Giudiziario: **Avv. Vanessa Chianese**

Esperto Stimatore: **Arch. Luca Velotti**

* * *

1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

▪ **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22, sito **al piano terra**, composto di cinque virgola cinque vani catastali, **individuato** in NCEU al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, **confinante** con viale d'ingresso, con proprietà Alaia Pasquale e/o aventi causa, con proprietà Eredi Esposito e/o aventi causa e con vano scala, salvo altri.

* * *

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

▪ **2.1 - Descrizione sintetica del bene.**

Il compendio staggito **si compone** di:

Unità negoziale 1

Nel Comune di Somma Vesuviana (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo economico (A/3)**, piano T, consistenza vani 5,5, Via San Sossio, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**.

In particolare l'immobile descritto al punto 1 nell'unità negoziale 1 **fa parte** di un edificio di

due piani fuori terra, con corpo scala di distribuzione ai piani.

Al predetto immobile **si accede** da un viale comune che si diparte dalla strada principale denominata Via San Sossio.

Quest'ultimo risulta articolato in **due** unità immobiliari.

La prima, con accesso dalla scala condominiale, prospiciente il viale comune, **si compone** di tre ambienti allo stato rustico, mentre **la seconda**, con accesso diretto dal suddetto viale comune, **si compone** di due ambienti, di cui uno adibito a cucina-pranzo e l'altro a camera da letto, il tutto con annesso servizio igienico.

La porzione di immobile abitata dalla debitrice eseguita e dal suo nucleo familiare, con accesso dal viale comune, **provvista** di impianti primari e di opere di finitura, **si presenta** complessivamente in **mediocri** condizioni locative e conservative.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]

▪ **2.2 - Stato di occupazione.**

Il compendio immobiliare è **occupato dalla debitrice eseguita** e dal suo nucleo familiare.

▪ **2.3 - Diritti posti in vendita.**

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare** in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22, **individuato come segue:**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo a Alaia Albarosa)

* Nel Comune di Somma Vesuviana (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo economico**, sita in Via San Sossio, distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, cat. A/3, vani 5,5, piano T.;

giusto verbale di pignoramento immobili **notificato** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **11-07-2024** rep. 4330/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **01-08-2024** al RG 40272 e al RP 31694, **a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]”, avente ad oggetto** il diritto di

proprietà di **1/1** del compendio immobiliare su indicato.

▪ **2.4 - Lotto oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare il compendio immobiliare staggito in **un unico lotto** per la vendita
come segue:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22, sito **al piano terra**, composto di cinque virgola cinque vani catastali, **individuato** in NCEU al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, **confinante** con viale d'ingresso, con proprietà Alaia Pasquale e/o aventi causa, con proprietà Eredi Esposito e/o aventi causa e con vano scala, salvo altri.

▪ **2.5 - Indivisibilità del bene.**

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità, **non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere **un maggiore ricavo dalla vendita del cespite staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento.**

[Si precisa, comunque, che allo stato attuale, **un eventuale ed ipotetico frazionamento, con conseguente aumento del carico urbanistico, non sarebbe comunque valutabile dall'Ente Comunale** in forza della corretta interpretazione della L.R. n.21 del 10-12-2003, "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana", da parte di quest'ultimo, **nonché (e soprattutto)** in ragione della pendenza di

una domanda di condono edilizio non ancora definito, ovvero in itinere, presentato ai sensi della ex legge 47/85 (cd. “primo condono”)]

- **2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell’atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Nell’atto di pignoramento immobiliare, notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **11-07-2024** rep. 4330/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **01-08-2024** al RG 40272 e al RP 31694, **il compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo a Alaia Albarosa)

* Nel Comune di Somma Vesuviana (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo economico**, sita in Via San Sossio, distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, cat. **A/3**, vani **5,5**, piano **T**.

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell’atto di pignoramento (del **11-07-2024**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **01-08-2024**).

Alla data del pignoramento (del **11-07-2024**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **01-08-2024**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto come segue:**

Unità negoziale 1

- **1) Catasto Fabbricati del Comune di SOMMA VESUVIANA (NA)** al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del

01-08-2024) e quelli riportati agli atti del catasto (del 09-11-2015).

▪ **2.7 - Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente individuata** in mappa al censuario
come segue:

Unità negoziale 1

▪ **1) Abitazione di tipo economico**, in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, cat. **A/3**, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta “[omissis]” per la proprietà di 1/1 quale bene personale.

Il fabbricato urbano di cui fa parte il cespite pignorato, **insiste** sulla zona di terreno distinta in NCT al foglio **9**, particella **215**, qualità ente urbano, **are 1.98**, giusta variazione del **22-05-2013**, pratica n. NA0222235 in atti dal 22-05-2013, per bonifica di identificativo catastale (n. 9089.1/2013), **nonché** giusta precedente variazione identificativi per allineamento mappe del **05-01-2005**, pratica n. NA0006895 in atti dal 05-01-2005 (n. 2745.1/2005), **la quale deriva** dalla **ex p.lla 215**, qualità frutteto, classe 2, **are 10.84**, r.d. L. 42.276, r.a. L. 26.016, giusto frazionamento del **02-02-1988** in atti dal 04-10-1993 (n. 344.1/1988), **la quale, a sua volta, deriva** dalla **ex p.lla 215**, qualità frutteto, classe 2, **are 12.39**, giusto frazionamento del **28-02-1987** in atti dal 04-10-1993 (n. 19.1/1987), **la quale, a sua volta ancora, deriva** dalla **ex p.lla 215**, qualità frutteto, classe 2, **are 13.94**, r.d. L. 54.366, r.a. L. 33.456, giusto frazionamento del **17-07-1986** in atti dal 04-10-1993 (n. 78.1/1986), **che proviene infine** dalla **ex p.lla 215**, qualità frutteto, classe 2, **della maggiore consistenza di are 20.15**, r.d. L. 78.546, r.a. L. 48.336, giusto frazionamento in atti dal **28-05-1986** (n. 3483), **nonché** giusto precedente impianto meccanografico del **01-12-1979**.

▪ **2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.**

Sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto.

Non sussiste conformità allo stato di fatto **della planimetria** in atti del catasto (del **28-01-1986**), in quanto il bene risulta attualmente articolato in due unità immobiliari, con conseguente variazione della distribuzione interna e dei prospetti esterni.

▪ **2.9 - Cronistoria catastale.**

Dalle visure storiche eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli risulta quanto segue:

Unità negoziale 1

▪ **1) Abitazione di tipo economico**, in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, cat. **A/3**, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta “[omissis]” per la proprietà di 1/1 quale bene personale.

Il sub **2** deriva da:

- variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del **22-10-2003** pratica n. 761554 in atti dal 22-10-2003 n. 105807.1/2003;
- variazione del quadro tariffario del **01-01-1992**;
- classamento automatico del **28-01-1986** in atti dal 04-01-1993 n. 251/1986;
- impianto meccanografico del **30-06-1987**.

▪ **2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**

Unità negoziale 1

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto alla “[omissis]” per la quota dell'intero in piena proprietà, quale bene personale, per atto di **donazione** accettata del **06-02-2001**, rep. 22024, racc. 4703, autenticato dal Notaio Nicola Angelone, registrato a Napoli

il 15-02-2001, al n. 3129 e trascritto a Napoli 2 il 09-02-2001 ai nn. 4637/3273, **da parte di “[omissis]”**.

[Nel suddetto atto del 06-02-2001 **si precisa** che la donazione **viene regolata** come segue:
“Quanto sopra descritto viene donato da oggi, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trova, con ogni sua accessione, pertinenza e servitù e con la quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni”].

[Il quadro **“D”** della formalità riporta: *“La parte donante si è riservata la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura del fabbricato, con facoltà di sopraelevarlo, ex art. 1127 c.c., e di allacciarsi ai servizi esistenti senza nulla dover corrispondere ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti e senza dover chiedere autorizzazione alcuna, in espressa deroga al citato articolo, nonché la proprietà delle scale che vanno al primo piano in comune con altri”*].

Ad **“[omissis]”** il terreno su cui insiste il fabbricato di cui è parte il cespite in questione è **pervenuto, in nuda proprietà, in virtù di donazione dai genitori “[omissis]” giusto atto del 04-12-1969, autenticato dal Notaio Rosanova, registrato a Napoli il 23-12-1969 al n. 19685 ed ivi trascritto ed in piena proprietà in seguito al decesso degli stessi** avvenuto, rispettivamente **in data 25-05-1980 e in data 29-10-1975**.

▪ **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

La documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. **risulta completa**.

▪ **2.12 - Normativa urbanistica.**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l’immobile pignorato, ubicato in Somma Vesuviana (Na) alla Via San Sossio, secondo il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) approvato con D.C.C. n. 88 del 29-12-2023, **ricade** in zona **“Classe II - Prevalentemente residenziale”**.

Il predetto complesso immobiliare **ricade, inoltre, in zona sottoposta alla vigente normativa di tutela del paesaggio storico** (ex leggi 1497/1939 e N° 431/1991 inglobate nel testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali - decreto legislativo 29 ottobre 1999 N° 490), **nonché in zona sottoposta alla L.R. n.21 del 10-12-**

2003, “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell’area vesuviana”.

▪ **2.13 - Regolarità edilizia.**

Unità negoziale 1

Il fabbricato di cui è parte il bene immobile oggetto di causa è stato costruito in assenza di licenza edilizia e pertanto è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana (NA) con **prot. n. 3635 del 28-02-1986 domanda di sanatoria** per gli abusi edilizi **ai sensi della ex legge 47/85** (Rif. Pratica n. 91/86) e pagata l’intera oblazione autodeterminata pari a lire 609.300, come da bollettino c/c n. 255000, ufficio postale di Somma Vesuviana, del 27-02-1986, n. 465, a nome di “[omissis]”.

Resta di fatto che l’immobile in questione è **oggetto di domanda di condono edilizio, tutt’ora “in itinere”, su cui graveranno, per la definizione della stessa, gli oneri concessori** (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), **nonché gli oneri di impatto ambientale, salvo altri ed ulteriori.**

[**NOTA N.1** - Sul punto si osserva che l’UTC con nota prot. 13750/2010 del 13-07-2010 comunicava al Sig. Alaia Raffaele che l’importo relativo agli oneri concessori non era dovuto in quanto il fabbricato era stato realizzato prima dell’anno 1967, come da dichiarazione resa dallo stesso in data 31-01-1986 e allegata alla domanda di condono; successivamente l’Ente Comunale con nota prot. 18363/2010 del 27-09-2010 comunicava a “[omissis]” di sottoscrivere la modulistica (allegata alla predetta nota) per ottenere il rilascio del provvedimento formale di condono edilizio, provvedendo a pagare tutto quanto dovuto a titolo di oblazione, nonché gli oneri concessori e i diritti di segreteria, entro il termine perentorio del 31-12-2010, in quanto l’omessa restituzione di quanto dovuto sarebbe stata ragione ostativa al rilascio del provvedimento e presupposto del rigetto dell’istanza originariamente prodotta; in atti non risulta che “[omissis]” abbia dato riscontro alla

richiamata nota].

[**NOTA N.2** - La domanda di condono riguarda, di fatto, l'originario fabbricato urbano composto di un piano terra e di un piano primo, della consistenza complessiva di **mq 171,86**, ovvero mq 131,67 di S.U. e mq 40,19 di S.n.r. (così determinata: mq 66,98 x 0,60 = mq 40,19), di cui ai Modelli "A" e "R", ovverossia **mq 84,30 di S.U. al piano terra** e mq 45,40 di S.U. al piano primo, nonché mq 39,57 di S.n.r. al piano primo, per complessivi **mq 169,27** - così determinata: S.U. mq 84,30 + S.U. mq 45,40 + S.n.r. mq 39,57 (ovvero mq 65,95 x 0,60 = mq 39,57) = mq 169,27 - con lieve discrasia (di mq 2,59), come si evince, tra quanto riportato nei Modelli "A" e "R" e quanto riportato nei grafici allegati alla citata istanza di condono (di fatto non rilevante, in quanto nei due Modelli "A" e "R" è riportata una superficie maggiore)].

Si stimano, comunque, in via provvisoria, detti costi (ovvero il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, nonché gli oneri di impatto ambientale), che dovranno essere determinati, con maggiore precisione, dall'Ente Comunale all'atto della definizione della domanda di condono.

DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA DEFINIZIONE DEL CONDONO

Pratica L. 47/85

Calcolo oblazione L. 47/85

Si valuta quella autodeterminata nella domanda di condono edilizio del 28-02-1986.

Costi di costruzione (L. 47/85)

Contributo costo di costruzione: **$C = Vb \times Sc \times Q$**

Vb = valore base risultante dall'applicazione del D.M. 10-05-1977 n.801 aggiornato all'attualità, ossia corrispondente ad **€. 244,41/mq**

Sc = superficie complessiva determinata ai sensi del D.M. 10-05-1977, ossia **84,30 mq (si considera quella riportata nella domanda di condono limitatamente al bene in oggetto posto in**

pianterreno - sebbene la pratica riguardi anche il cespite in primo piano non oggetto della presente procedura espropriativa)

Q = quota percentuale che si ottiene sommando i punti indicati nella tabella di calcolo per ciascuno dei tre parametri in relazione alla classe del Comune in base alla tabella di cui al D.M. 10-05-1977:

*- caratteristiche tipologiche 2 (medie), classe comune da 5.001 e fino a 50.000 abitanti, segue **2,50%***

*- destinazione residenziale, segue **2,00%***

*- ubicazione, comune di pianura a collina non costieri (a scopo cautelativo), zona A-B-C, segue **1,75%***

*- si ottiene: **Q = 2,50 + 2,00 + 1,75 = 6,25%***

C = Vb x Sc x Q = €. 244,41/mq x **84,30 mq** x **6,25%** = **€.** 1.287,74 (A)

Oneri di urbanizzazione L. 47/85

Oneri di urbanizzazione: **U = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x C x V**

K1 = coefficiente correttivo per classi di comuni da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, segue **1,00**

K2 = coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio, da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, comuni di pianura non costieri, segue **0,76**

K3 = coefficiente in funzione della destinazione di zona per nuove costruzioni residenziali, segue **1,00** (a scopo cautelativo)

K4 = coefficiente relativo ai limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 della L. 10/77, per classi di comuni da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, segue **0,83**

K5 = coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio, classificazione sismica S=3, segue **0,75**

C = costo unitario per mc (costo di urbanizzazione) di cui al prospetto allegato alla Delibera del Consiglio Regionale n. 208/5 adeguato all'attualità, per classi di comuni da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, segue lire 22.500 attualizzato ad **€.** **29,40**

V = 408,96 mc (volume lordo a scopo cautelativo) - mt 21,30 x mt 6,00 x h mt 3,20 = mc 408,96 (v. grafico allegato alla domanda di condono edilizio - limitatamente al bene

in oggetto in pianterreno (incluso il vano scala posto in aderenza))

Da cui segue: $U = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times C \times V$

Ottenendo: $U = 1,00 \times 0,76 \times 1,00 \times 0,83 \times 0,75 \times 29,40 \times 408,96 \text{ mc} = \text{€} . 5.688,28 \text{ (B)}$

Impatto Ambientale

R.c. [€ 340,86 (p.T)] x 125 = € 42.607,50

€ 42.607,50 x 3% = € 1.278,22

€ 1.278,22 x 75% = € 958,67

Sommano = € 1.278,22 + € 958,67 = € 2.236,89 (C)

Sommano complessivamente:

- costi di costruzione **€. 1.287,74 (A)**

- oneri di urbanizzazione **€. 5.688,28 (B)**

- impatto ambientale **€. 2.236,89 (C)**

- **totale** **€. 9.212,91 (A + B + C)**

Sommano totale per definizione pratica di condono = € 9.212,91 ovvero € 9.200,00

Dunque, occorre **destrarre** dal valore del bene a base d'asta i **costi** per la definizione della domanda di condono edilizio, con tutte le relative spese accessorie (**presunte**) - (salvo altre ed ulteriori spese che dovesse richiedere l'UTC per l'istruttoria della pratica in questione).

[Ad ogni modo la pratica di condono edilizio potrà ritenersi conclusa solo dopo l'istruttoria da parte dell'UTC, nonché a seguito del parere favorevole da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (giusta pratica di compatibilità paesaggistica)].

Si rileva, in particolare, che il compendio staggito **risulta impropriamente articolato in due unità immobiliari, con conseguente variazione distributiva interna, in difformità dai grafici allegati alla domanda di condono edilizio.**

Sussistono, inoltre, ulteriori e sopraggiunte variazioni dei prospetti esterni, in ragione della modifica dei vani finestra e dei vani porta, per le quali (variazioni) si rende necessario mettere in pristino l'originario stato dei luoghi in pendenza della pratica di condono in itinere.

Dunque, occorre detrarre, altresì, dal valore del bene a base d'asta anche i costi per le opere di messa in pristino dello stato di fatto pregresso (in ordine alla restituzione dell'unitarietà del bene e dei prospetti originari), in conformità dei grafici allegati alla richiamata domanda di condono.

▪ **2.14 - Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti.

() **NOTA:** Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.*

Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o quantomeno non reperito in atti - [Necessaria detta certificazione per immobili di "Cat. A/3" (abitazioni di tipo economico) ovvero categoria "E.1(1)" o "E.1(2)" - "Edifici adibiti a residenza e assimilabili", in particolare (1) "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pene, caserme" e (2) "abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili" - di cui all'art. 3 del DPR 412/93].

*(**) **NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di*

riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.

Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperita in atti.

▪ **2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene della debitrice pignorata sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il **diritto** sul compendio immobiliare della debitrice pignorata sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite staggito, **che detta ultima** (ovvero che la predetta zona di terreno) **risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente** (sin dall'impianto meccanografico).

▪ **2.16 - Parti comuni.**

Per le parti comuni degli edifici **dovrà farsi riferimento** all'art. 1117 del c.c. **nonché** a quanto riportato nell'allegato titolo di provenienza prodotto in atti.

[Dal titolo di provenienza, ovvero dall'atto di **donazione del 06-02-2001**, in favore di “[omissis]”, **si rileva** che la consistenza immobiliare di cui è causa è stata donata nello stato

di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni sua accessione, pertinenza e servitù e con la quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni].

▪ **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti del **05-08-2024**, nonché sulla scorta di ulteriori verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 2**):

ISCRIZIONI (N.1)

- **(N.1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25-07-2012, numero di repertorio 24154/14499, autenticato dal Notaio Antonio Terracciano, sede di Afragola (NA), **iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2** il 31-07-2012 ai NN. 32818/3285 di formalità **in favore di “[omissis]”, contro “[omissis]” (per il diritto di proprietà di 1/1 quale bene personale) e “[omissis]” (quale debitore non datore di ipoteca), per la somma di “[omissis]” (di cui capitale “[omissis]”), gravante** sull'immobile in Somma Vesuviana (NA) al foglio **9**, p.lla **215**, sub **2**.

TRASCRIZIONI (N.1)

- **(N.1) Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Nola il 11-07-2024, Repertorio 4330/2024, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2** il 01-08-2024 ai NN. 40272/31694 di formalità **in favore di “[omissis]” e contro “[omissis]”, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente** all'immobile in Somma Vesuviana (NA), al foglio **9**, p.lla **215**, sub **2**.

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura.

▪ **2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.**

Non si rileva la presenza di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la

presente procedura espropriativa (RGE 142-2024).

Non si rileva, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, ovvero **non si rileva la pendenza** di procedimenti giudiziali civili e/o di atti impositivi di servitù.

▪ **2.19 - Oneri condominiali.**

Non si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate.

Non risulta (di fatto) costituito il condominio.

(Il cespite pignorato fa parte di una palazzina di tre unità immobiliari, poste ai piani T, 1, 2).

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

▪ **3.1 - Note di rilievo**

L'immobile staggito è **oggetto di domanda di condono edilizio**, tutt'ora in itinere, i cui **costi (presunti) per la relativa definizione, con tutte le spese accessorie (presunte), sono stati detratti** dal valore del bene a base d'asta.

[Ad ogni modo **la pratica di condono edilizio potrà ritenersi conclusa solo dopo l'istruttoria da parte dell'UTC, nonché a seguito del parere favorevole da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (giusta pratica di compatibilità paesaggistica)].**

Si precisa che **la domanda in oggetto riguarda sia l'immobile in pianterreno, di cui è causa, che quello in primo piano, non oggetto di pignoramento, da cui si è provveduto a scorporare quello non oggetto di espropriazione e ad effettuare il conteggio dei soli oneri dovuti per la definizione dell'istanza afferente il cespite in pianterreno.**

Si rileva, inoltre, che il compendio staggito **risulta impropriamente articolato in due unità immobiliari, con conseguente variazione distributiva interna, in difformità dai grafici allegati alla domanda di condono edilizio.**

Sussistono, altresì, ulteriori e sopraggiunte variazioni dei prospetti esterni, in ragione della modifica dei vani finestra e dei vani porta, per le quali (modifiche) si rende necessario mettere in pristino l'originario stato dei luoghi **in pendenza della pratica di condono in itinere.**

Dunque, anche gli ulteriori costi (stimati) per le opere di messa in pristino dello stato di fatto pregresso (in ordine alla restituzione dell'unitarietà del bene e dei prospetti originari), in conformità dei grafici allegati alla domanda di condono, sono stati detratti dal valore del bene a base d'asta.

* * *

4) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

▪ 4.1 - Criterio di stima

Osservazioni preliminari in merito alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata, quest'ultima, come segue:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22, sito **al piano terra**, composto di cinque virgola cinque vani catastali, **individuato** in NCEU al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, **confinante** con viale d'ingresso, con proprietà Alaia Pasquale e/o aventi causa, con proprietà Eredi Esposito e/o aventi causa e con vano scala, salvo altri.

Valore del bene immobile con indicazione del criterio di stima

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- **metodo diretto**

- **metodo indiretto.**

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un **criterio di stima diretto.**

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**V_m**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **V_m** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (V_u)** del compendio:

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = *valore medio unitario di riferimento*

A = *coefficiente correttivo relativo alla zona*

B = *coefficiente correttivo relativo all'edificio*

C = *coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare*

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (S_c)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore “**Va**” del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$\mathbf{Va} = \mathbf{Vu} \times \mathbf{Sc}$$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in “*Stima degli Immobili*” di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti, **si procede** alla determinazione del valore del lotto all'attualità.

----- VALUTAZIONE -----

----- LOTTO UNICO -----

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Sossio, 22, sito **al piano terra**, composto di cinque virgola cinque vani catastali, **individuato** in NCEU al foglio **9**, particella **215**, subalterno **2**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 340,86, **confinante** con viale d'ingresso, con proprietà Alaia Pasquale e/o aventi causa, con proprietà Eredi Esposito e/o aventi causa e con vano scala, salvo altri.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$\mathbf{Sc} = \mathbf{Sp} + \text{Sommatória} (\mathbf{Kn} \times \mathbf{Sn})$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile

$$\mathbf{Sp1} = 100,00 \text{ mq}$$

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Nessuna **Sn1 = 0,00** mq

Coefficiente di ragguaglio :

Nessuno **Kn1 = 0,00**

segue:

$$S_c = S_{p1} + (S_{n1} \times K_{n1})$$

$$S_c = 100,00 + (0,00 \times 0,00)$$

$$S_c = 100,00$$

S_c = 100,00 mq (*Superficie Commerciale*)

2. Valore medio unitario di riferimento

V_m = 1.300,00 €/mq - *zona semiperiferica / Somma Vesuviana / abitazioni civili / residenziale*

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio **€/mq 1.155,00** (ovvero da €/mq 910,00 a €/mq 1.400,00) - abitazioni civili / residenziale];

- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio **€/mq 1.112,00** - abitazioni in stabili di fascia media / Periferia settentrionale, Strada Statale del Vesuvio SS. 268];

- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento **€/mq 1.200,00/1.300,00** - Immobiliare Progetto Casa];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (*Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5*): **A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00** (*entro il Km*)

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00** (*presenza di servizi primari*)

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00** (*assenza di elemento naturale*)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 - 5/7 - 5/8 - 5/9): **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00** (presenza dei servizi primari nella zona)

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00** (facciata e decori normale)

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (manutenzione su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15): **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 1,00** (normale)

Aspetti funzionali **C2 = 1,00** (altre rifiniture normali)

Varianti posizionali **C3 = 1,00** (alloggio posto al piano terra)

Varianti dimensionali **C4 = 1,00** (taglio dimensionale dell'alloggio inferiore a 100 mq)

Varianti di conservazione **C5 = 0,70** (ristrutturazione generale)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70) = 0,70$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,70 = 0,68$$

$$V_u = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,68 = 884,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 884,00 \text{ €/mq} \times 100,00 \text{ mq} = \text{€. } 88.400,00 \text{ che si approssima ad €. } 88.000,00$$

6.1. Detrazioni per spese di definizione della domanda di condono edilizio.

Spese per definizione domanda di condono - a corpo (approssimative) €. 9.200,00

Spese tecniche, amministrative e istruttoria pratica - a corpo (presunte) €. 4.000,00

Eventuali oneri accessori imprevisi - a scopo cautelativo (presunti)	€. 1.000,00
Sommano (previsionalmente)	€. 14.200,00
6.2. Detrazioni per spese di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità dei grafici allegati alla domanda di condono edilizio.	
Spese opere di ripristino unitarietà del bene e prospetti origin. - (stimate)	€. 10.000,00
[ovvero €/mq 125,00 (pari alla metà di €/mq 250,00, in quanto in parte compensati dal coefficiente di ragguglio già adottato di 0,70 per ristrutturazione generale) x mq 84,30 di S.U. = €. 10.537,50 <i>che si approssima ad</i> €. 10.000,00]	
6.3. Detrazioni per spese condominiali insolute	
Segue:	€. 0,00
6.4. Detrazioni per lo stato occupazione del bene (L. 132/2015)	
Il 2,0% segue:	€. 1.760,00
6.4. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)	
Il 2,0% segue:	€. 1.760,00
<i>[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]</i>	
7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti	
€. 88.000,00 – [€. 14.200,00 + €. 10.000,00 + €. 1.760,00 + €. 1.760,00] =	
€. 88.000,00 – [€. 27.720,00] =	
€. 60.280,00 <i>che si approssima ad</i> €. 60.000,00	
8. Valore della PROPRIETA' per 1/1	
Valore proprietà (1/1) = €. 60.000,00	
9. Prezzo base	
LOTTO UNICO	
Valore della quota di 1/1 = €. 60.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)	

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di definizione della domanda di condono edilizio e degli oneri per la messa in pristino dell'originario stato di fatto in conformità della suddetta domanda di condono edilizio ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

▪ **4.2 - Prospetto riepilogativo**

LOTTO UNICO (quota di 1/1) €. 60.000,00

SOMMANO €. 60.000,00

* * *

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

▪ **5.1 - Trasmissione bozza.**

La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa a:

- **Avv. Marco Pesenti**

- **Avv. Vanessa Chianese**

- “[omissis]” (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno)

* * *

6) - ALLEGATI

▪ **6.1 - Elenco allegati**

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

Allegato n° 2 - Rilievi metrici

- *Lotto oggetto di vendita*

- *Confronto tra stato di fatto ed elaborato grafico allegato alla domanda di condono*

- *Confronto tra stato di fatto ed elaborato planimetrico catastale*

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

Allegato n° 4 - Documentazione catastale

Catasto Fabbricati

- *Planimetria foglio 9, p.lla 215, sub 2*

Catasto Terreni

- *Vax foglio 9, p.lle 215*

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), **11-11-2024**

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti