

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Integrazione alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 257/2012

promossa da Italfondiaro c/o

+ altri

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Maria Rosaria Stanzone

PREMESSO

- che, il G.E. Dott. Roberto Peluso, il 16 ottobre dell'anno 2013 nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, in data 17.04.2014 veniva depositato il proprio elaborato peritale;
- che la S.V.I., con provvedimento del 22.07.2019, a seguito della entrata in vigore del D.L. 27/6/15 n. 83, convertito con modificazione in legge n. 132 del 6.08.2015 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 24/8/15) disponeva integrazione della perizia già depositata *specificando meglio alcuni aspetti e provvedendo alla determinazione del prezzo base con la espressa valutazione di alcuni criteri oggi dettagliatamente previsti dal nuovo art. 173 – bis disp. att. c.p.c.*;
- nello specifico si richiedeva di:

1) controllare, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo



proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso;

2) verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni);

3) valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

CIO' PREMESSO

Riesaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di proprietà dei debitori esecutati, risultavano siti nel Comune di Napoli, alla via Monviso n. 25/B, e precisamente:

- 1) appartamento posto al primo piano (...), distinto dal numero interno 4, composto da due vani ed accessori (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, foglio 9, p.lla 87 **sub 5**... di piena proprietà del Sig.*
- 2) appartamento posto al primo piano (...), distinto dal numero interno 5, composto da tre vani ed accessori (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, foglio 9, p.lla 87 **sub 6**... di piena proprietà dei Sigg.* (cfr. atto di pignoramento immobiliare).



espr. imm. n. 257/2012– Italfondario c/o

- integrazione

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 22.01.2020, alle ore 12,00 (cfr. **ALLEGATO 1**), al fine di verificare lo stato manutentivo dei cespiti subastati e per accertare che non fossero intervenute modifiche dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente ausiliario nel 2014, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Monviso n. 25/b, piano primo, presso la consistenza pignorata. Sui luoghi subastati ho rinvenuto il Sig.

e alla sua presenza ho confrontato i rilievi già effettuati con lo stato attuale dei luoghi (cfr. **ALLEGATI 2-3-4-5**), nonché ho rilevato lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto e ogni altro elemento utile all'espletamento del mandato affidatomi.

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per effettuare le visure catastali aggiornate de beni pignorati (cfr. **ALLEGATI 6-7**).

Quindi, sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

1) controllare, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso.



Il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata ricade, come già indicato nel primo elaborato peritale in:

- Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale:

zona “B” come disciplinato dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di attuazione.

sottozona: zona B - Sottozona Bb - espansione recente

- zonizzazione acustica

in **zona IV.**

legenda: Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

- in centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71

- Vincoli geomorfologici tav 12 prg:

in **area stabile** (cfr. **ALLEGATO 22 precedente elaborato peritale in atti**).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, fu edificato in difformità dalla licenza edilizia n. 756, rilasciata dal comune di Napoli in data 7 agosto 1952 (pratica n. 792/1951 – cfr. **ALLEGATI 23-24 del precedente elaborato peritale in atti**).

Il progetto assentito prevedeva solo il piano terra e non il piano primo in cui sono dislocati gli immobili pignorati. Dunque dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, relativi agli immobili pignorati, siti al primo piano e i grafici di concessione allegati alla prima relazione tecnica, redatta dallo scrivente ausiliario, è emerso che l'intero piano primo fu edificato in totale difformità dal titolo abilitativo, in violazione della normativa urbanistico – edilizia allora vigente.

Per tali opere abusive non furono rinvenute, presso l'Ufficio Condono, a nome del proprietario attuale e dei precedenti proprietari, istanze di condono edilizio.



Il piano primo realizzato in assenza di titolo abilitativo si configura come tipologia di abuso 1 della tabella allegata alla L. 47/85 ovvero come *intervento eseguito in totale difformità dal permesso di costruire* ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'illecito non è sanabile né in via ordinaria, poiché la normativa di zona non lo consente né in via straordinaria in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché la ragione di credito per la quale si interviene (mutuo ipotecario per Notar Filippo Improta del 29/7/2004) è successiva all'ultima legge sul condono edilizio.

In ottemperanza agli artt. 33 e/o 34 del Testo Unico, gli interventi e le opere realizzate in difformità possono essere demoliti.

Da riscontri effettuati presso l'Ufficio Antiabusivismo non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Considerato che, presumibilmente, nel caso in esame (trattasi di edificio in muratura), l'eventuale demolizione potrebbe recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità (piano sottostante edificato in virtù della suindicata licenza edilizia) nonché all'unità immobiliare attigua, non oggetto di pignoramento, potrebbe essere applicato l'articolo 34 del Testo Unico dell'edilizia – DPR 6 giugno 2001 n. 380 che prevede una sanzione alternativa in luogo della demolizione nota come cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*.

In alternativa alla demolizione dunque, laddove non è possibile la demolizione senza recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, l'art. 34 prevede l'applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale....”.



espr. imm. n. 257/2012– Italfondiaro c/o

- integrazione

Tali immobili vengono in un certo senso “tollerati” dall’Amministrazione comunale, nell’ambito della pianificazione urbanistica, previo però pagamento di una sanzione in ottemperanza all’art. 34 del Testo Unico, comma 2, sanzione che si ribadisce non ha l’effetto assolutamente di “sanare” l’illecito commesso.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tali tipologie di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, esposti al rischio di demolizioni e/o di sanzioni alternative e per i quali non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è proceduto a determinare, di concerto con l’ufficio tecnico comunale, come determinato nel precedente elaborato peritale, l’ammontare della sanzione alternativa, per entrambe le unità immobiliari pignorate, pari a E. 89.502,45 per il lotto 1 e E. 138.953,32 per il lotto 2 (**cf. ALLEGATI 27-28 precedente elaborato peritale in atti**).

Si ribadisce che l’entità della sanzione è puramente indicativa e resta subordinata alla discrezionalità dell’ufficio tecnico comunale.

L’immobile inevitabilmente sconta un ribasso sul mercato per le problematiche urbanistiche riscontrate per la sua illegittimità e per l’impossibilità presumibilmente di un ripristino dell’originario stato dei luoghi.

Ovviamente non esiste certificazione di agibilità per il compendio immobiliare in oggetto.

2) verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l’esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es.,



laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni);

I beni pignorati: lotto 1 e lotto 2 **non** sono gravati da censo livello o uso civico.

Non esiste amministratore di condominio.

3) valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

Nei riguardi delle unità immobiliare subastate si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro valore attuale, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato " del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.



Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [SI + (0,25 \times Ss)]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

SI = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25% .

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Le superfici sono le seguenti:

LOTTO 1: via Monviso 25/bis-piano primo: SEC/9, p.lla87, sub 5



Sgl (Superficie globale lorda) = mq.66,33.

Ss (Superficie scoperta)= mq. 7,10 (inclusi i ripostigli esterni).

LOTTO 2 via Monviso 25/bis-piano primo: SEC/9, p.lla87, sub 6 :

Sgl (Superficie globale lorda) = mq.107,12

Ss (Superficie scoperta)= mq. 14,39 (lorda).

Si ritiene, per la valutazione degli immobili “de quo”, per tutto quello suindicato, di poter effettuare la stima degli immobili decurtando dal valore di mercato degli stessi, in ipotesi di legittimità urbanistica (considerandoli, cioè, alla stregua di immobili urbanisticamente legittimi) la sanzione alternativa alla demolizione, in ottemperanza all’art. 34 del Testo Unico, comma 2 .

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 25% per la Ss superficie scoperta.

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2019, dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio (**cfr. ALLEGATO 8**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia zona suburbana –codice di zona E34) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano tra E. 1.350,00 e E. 2.100,00.



espr. imm. n. 257/2012- Italfondario c/o

- integrazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)

Codice zona: E34

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	1350	2100	L	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	1000	1500	L	3,8	5,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento che rientrano nel range di valori espressi dall'Agenzia del Territorio.



LOTTO 1

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.950,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,25 \times Ss)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.950,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [66,33 + (0,25 \times 7,10)]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.950,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [66,33 + 1,77]$$

$$Vim = \text{Euro } 1.950,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 68,10 = \text{E. } 132.795,00 \text{ e in cifra tonda } 133.000,00.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la problematica urbanistica riscontrata come indicato precedentemente in misura di E. 89.102,45,00;
- per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dal debitore esecutato;
- un abbattimento per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 5%;
- per le spese condominiali insolute nulla verrà decurtato (il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale);
- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata; ottenendo:



espr. imm. n. 257/2012- Italfondario c/o

integrazione

lotto	valore iniziale	vizi occulti - 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso -5%	Valore definitivo	Cifra tonda
unico	133.000,00	-6.650,00	-89.102,45	-6.650,00	30.597,55	E.31.000,00

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta del cespite subastato:

LOTTO 1 Appartamento sito in Napoli, via Monviso 25/b-piano primo: SEC/9, p.lla87, sub 5 è pari a E. 31.000,00.

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso e di manutenzione, ecc.

LOTTO 2

Considerando un valore unitario leggermente inferiore a quello suindicato per la diversa esposizione e la maggiore quadratura, pari a Euro 1.900,00/mq., si ottiene:

$$V_{im} = V_{um} \times [S_{gl} + (0,25 \times S_s)]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 1.900,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [107,12 + (0,25 \times 14,39)]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 1.900,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [107,12 + 3,60]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 1.900,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 110,72 = \text{E. } 210.368,00 \text{ e in cifra tonda } 210.000,00$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;



espr. imm. n. 257/2012- Italfondiario c/o

- integrazione

- una decurtazione per la problematica urbanistica riscontrata, come indicato precedentemente, in misura di E. 138.953,32;
- per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dal debitore esecutato;
- un abbattimento per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 5%;
- per le spese condominiali insolute nulla verrà decurtato (il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale);
- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata; ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti - 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso -5%	Valore definitivo	Cifra tonda
unico	210.000,00	-10.500,00	-138.953,32	-10.500,00	50.046,68	E.50.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta del cespite subastato:

LOTTO 2 Appartamento sito in Napoli, via Monviso 25/bis-piano primo: SEC/9, p.lla87, sub 6 è pari a E. 50.000,00.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



- integrazione

Arch. Adriana Pettinati

