

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 969/04.*

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. IASCONE.*

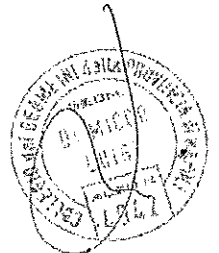
C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II^".*

-Premessa-

Con apposito ordinanza del 03.03.2005 il G.E. dott. IASCONE, nominava me sottoscritto Geom. Luigi Di Micco, con studio in [redacted] alla via [redacted] [redacted], iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Napoli con n. 4942, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 969/04 del R.G.E. promossa da [redacted] in danno del signor [redacted]

All'udienza del 29 novembre 2005, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva l'incarico di valutare il bene pignorato, descrivendone la consistenza, i confini ed i dati catastali, nonché accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. modifiche, l'epoca di costruzione dell'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite della costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

Espletato l'incarico ricevuto il sottoscritto, in data 5 maggio 2006 depositava l'elaborato peritale, rispondendo a tutti i quesiti così come posti in separato mandato ed allegato al verbale del 29/11/06.



Successivamente, con ordinanza del 16/05/2006, l'Ill.mo G.E. visto l'art. 173bis disp. Att. Rinviava all'udienza del 7/11/06 riconvocando il sottoscritto perché integrasse la perizia secondo i criteri di cui alla citata norma.

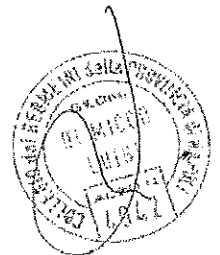
All'udienza del 7 novembre 2006, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva il mandato come da separato verbale, per integrare l'elaborato peritale, già depositato secondo il disposto dell'art. 173bis disp. Att.

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho ritenuto conveniente, rielaborare l'intero contenuto della relazione, rendendo così inutile riportarsi al vecchio elaborato peritale, pertanto la presente riedizione sostituisce ed annulla il vecchio elaborato peritale.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

In data 7 marzo 2006, alle ore 15,00, previo avviso inoltrato mediante lettera raccomandata sia al procuratore legale del creditore procedente avv. [redacted] che al debitore esecutato Sig. [redacted] (Cfr. All.to n. 1 - Copie racc.te), davo inizio alle operazioni peritali recandomi in Portici (Na) al Vicoletto Moretti, 9 già Largo Cremano n. 39. A tale accesso nessuno intervenne né per il creditore né per il debitore, ma, ivi, era presente la Sig.ra [redacted] la quale dichiarava di essere stata conduttrice dell'immobile dalla data dell'agosto dell'anno 1961 e fino all'ottobre dell'anno 2005, data in cui per motivi di vetustà dell'immobile, si era dovuta trasferire nella dimora del proprio figliuolo, dimora, che si trova in un appartamento posto nel fabbricato frontestrada a quello oggetto di perizia.

La Sig. [redacted] dichiarava, inoltre, di aver versato al Sig. [redacted] [redacted] regolarmente, fino alla data di ottobre 2005, un canone di locazione mensile di €. 360,00, il tutto come da contratto di locazione che mi



esibiva e forniva in copia (Cfr. All.to n. 2 – Copia contratto di Locazione ad uso Abitativo)

A questo punto la Sig. [redacted] essendo ancora in possesso della titolarità di conduttrice dell'immobile e possedendone ancora le chiavi, mi concedeva l'accesso allo stesso. Ivi provvidi ad effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico dello stato attuale dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile, alle ore 17,00 chiudevo definitivamente le operazioni di sopralluogo.

Successivamente, infine, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerenti l'incarico di consulenza, furono altresì effettuati gli opportuni accertamenti presso i competenti Uffici del Comune di Portici (Edilizia Privata – Ufficio Condono), nonché le visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (ex Ufficio Tecnico Erariale).

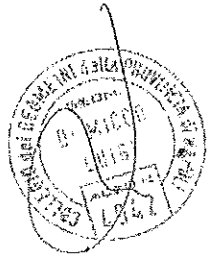
1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

1. verifica, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Dall'esame del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del



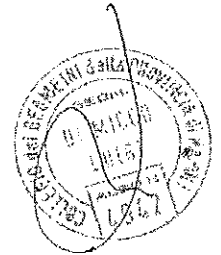
pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente, redatto dal notaio [redacted] da Napoli, depositato agli atti della procedura, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., si evince che, gli identificativi catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca volontaria nn. 34605/6711 del 7 agosto 2003, per euro 120.000,00, a garanzia del mutuo venticinquennale di euro 60.000,00, concesso al debitore esecutato dalla [redacted] con sede in [redacted] con atto per notar [redacted] di Napoli del 29 luglio 2003;
- pignoramento trascritto ai nn. 43514/30301 del 15 settembre 2004, a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro il debitore esecutato, [redacted] gravante sull'immobile pignorato.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.



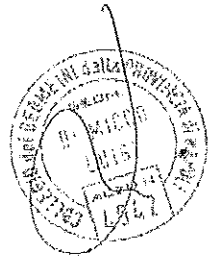
3. acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti);

Relativamente al titolo di provenienza del bene pignorato, presso lo studio del notaio rogante, dott. [REDACTED] è stato reperito l'atto di acquisto stipulato in data 29 luglio 2003 repertorio n. 23591, trascritto a Napoli 2 il 7 agosto 2003 ai nn. 34604/25057, con il quale il debitore esecutato, celibe, ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato dalla Signora [REDACTED] (Cfr. All.to n. 3 – Copia titolo di provenienza del bene pignorato)

4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile di cui all'atto di pignoramento, sito in Portici (Na) al Vicolo Moretti, 9 già Via Largo Cremano, 39, è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano primo, con scala esclusiva ed accesso indipendente dal vicolo Moretti civ. 9.

L'immobile, pervenne al debitore esecutato, Sig. [REDACTED] per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] fu [REDACTED] con atto per notaio Dott. [REDACTED] del 29/07/2003 registrato il 07/08/2003 ai nn.



34604/25057. L'acquirente debitore esecutato, acquistò da celibe l'immobile, pertanto risulta averne la piena ed esclusiva proprietà.

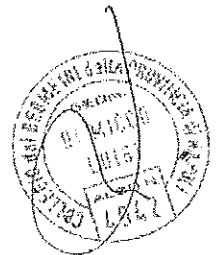
L'appartamento, con accesso indipendente dalla strada, mediante rampante di scala esclusiva, si compone, nel suo insieme, di 2 vani, cucina, 1 bagno, locale lavanderia saletta di ingresso, disimpegno e un balcone che da sulla strada del vicolo Moretti, per una superficie calpestabile pari a mq. 52,60.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 4 – Grafico dell'appartamento), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Ingresso (Ing.): vi si accede dal rampante di scala esclusiva con accesso diretto dalla strada dal civico 9 del Vicolo Moretti, (Foto n. 1, 2 e n. 3), ha una superficie utile netta pari a mq. 1,42. La struttura del rampante di scala si presenta in un pessimo stato di conservazione, le pedate dei gradini, costituite da materiale lapideo, sono consumate ed in alcuni tratti presenta pezzi mancanti, rendendo disagiata sia la salita che la discesa. Le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale e pittura lavabile il tutto in pessime condizioni. Il pavimento dell'ingresso è costituito da mattonelle in gres ceramico di scadente qualità (Foto n. 4).

Disimpegno (Dis.): vi si accede dalla saletta di ingresso (Foto n. 5 e n. 6), ha una superficie utile netta pari a mq. 3,82 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,35. Le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale e pittura lavabile, il tutto in pessime condizioni. La pavimentazione, come l'ingresso è costituita da mattonelle di gres ceramico di scadente qualità. Il vano è stato ricavato, ampliando la vecchia struttura esistente sul terrazzo a livello.

Vano n. 1: vi si accede dalla saletta d'ingresso (Foto n. 7, 8, 9 e n. 10), ha una superficie utile netta pari a mq. 22,67 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,20, l'ambiente è dotato di un vano balcone che prospetta sul Vicolo Moretti. Le

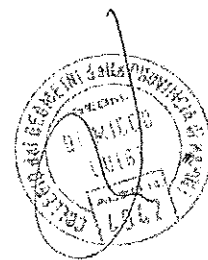


pareti sono rifinite con intonaco tradizionale e pittura lavabile, il tutto in pessime condizioni. La pavimentazione, come l'ingresso è costituita da mattonelle di gres ceramico di scadente qualità. Il soffitto del vano si presenta in più parti privo del rivestimento di intonaco alla struttura del solaio (Foto n. 11), così come sull'architrave del vano balcone, si notano segni di recente interventi alla piattabanda.

Cucina: vi si accede dal disimpegno (Foto n. 12 e n. 13), ha una superficie utile netta pari a mq. 9,90 ed un'altezza dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,35 ad un minimo di 2,25. La parete, lungo il tratto dell'angolo cottura per un'altezza 2,35 ml., è rivestita con piastrelle di gres ceramico. La stanza è dotata di una vetrata lungo tutto il lato nord, con affaccio sul Vicolo Moretti. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres ceramico di scadente qualità. L'intero locale è stato realizzato ampliando la superficie originaria dell'immobile sul terrazzo a livello, infatti, la struttura del solaio di copertura è realizzata con tettoia di lamiera.

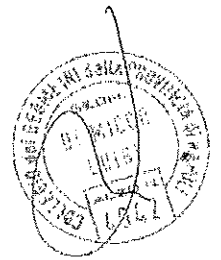
Bagno (W.C.): vi si accede dalla cucina (Foto n. 14, 15 e n. 16), ha una superficie utile netta pari a mq. 2,78 ed un'altezza dal piano di calpestio variabile che va da un massimo di ml. 2,35 ad un minimo di 2,25. È dotato di tazza igienica e lavabo, il tutto in porcellana di seconda scelta e rifiniture normali. Le pareti, per tutta altezza, sono rivestite con piastrelle di gres ceramico mentre il pavimento, è costituito da mattonelle in gres ceramico di scadente qualità. Il servizio igienico è altresì dotato di un finestrino che prospetta sul Vicolo Moretti. Anche questo locale è stato realizzato ampliando la superficie originaria dell'immobile sul terrazzo esistente, la struttura del solaio di copertura è realizzata con tettoia di lamiera.

Lavanderia (Lav.): vi si accede dalla cucina (Foto n. 17, e n. 18), ha una superficie utile netta pari a mq. 1,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml.



2,35. Le pareti, per tutta altezza, sono rivestite con piastrelle di gres ceramico. Il servizio igienico è altresì dotato di un finestrino che prospetta sul Vicolo Moretti. Anche questo locale è stato realizzato ampliando la superficie originaria dell'immobile, ricavato sul rampante di scala.

Vano n. 2: vi si accede dal disimpegno (Foto n. 19 e n. 20), ha una superficie utile netta pari a mq. 9,37 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml 2,35. L'ambiente è dotato di un finestrino che prospetta sul giardino privato posto sul retro del fabbricato. Le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale e pittura lavabile, il tutto in pessime condizioni. La pavimentazione, è costituita da mattonelle di gres ceramico di scadente qualità. Il vano è stato ricavato, ampliando la vecchia struttura esistente sul terrazzo a livello.



Balcone: vi si accede dal vano n. 1 (Foto n. 21), prospetta sul Vicolo Moretti ed ha una superficie utile netta pari a mq. 1,24.

Tutti gli ambienti hanno gli infissi esterni in alluminio con vetro da 5mm, gli infissi interni sono di legno tamburato con pannelli di vetro martellato, il tutto in pessimo stato di conservazione. Tutti i vani, fruiscono di illuminazione diretta. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, di impianto fognario, mancano tutti gli altri servizi di comodo, quali impianto di riscaldamento, telefonico.

Per quanto attiene al fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto putrelle e tavelloni;
- tetto a falda inclinato con tettoia in lamiera per alcuni ambienti già descritti, e solaio in putrelle e tavelloni per i restanti ambienti;
- tamponamenti in muratura di tufo;

- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia ed in pessimo stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura lavabile in pessimo stato di conservazione.

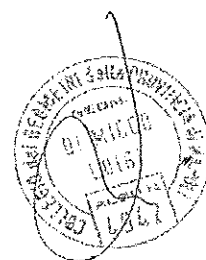
L'ingresso principale è protetto da una porta di ferro.

La situazione emersa nel corso del sopralluogo, fedelmente riprodotta nell'allegata documentazione fotografica ed illustrata precedentemente nel dettaglio, evidenzia la condizione di degrado che, di fatto, limita i requisiti di normale fruibilità dell'immobile.

Oltre allo stato di degrado, anche le condizioni igienico-sanitarie dell'appartamento superano i limiti consentiti da norme e regolamenti che regolano la presenza di umidità all'interno delle abitazioni, per cui le infiltrazioni di acque meteoriche rilevate all'interno dell'unità immobiliare in occasione del sopralluogo, anche se di modesta entità, costituiscono, comunque, un pericolo per la salubrità e quindi per l'abitabilità ambientale.

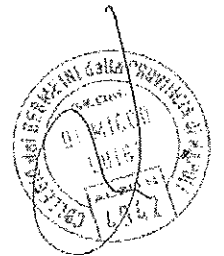
L'immobile pignorato, come riportato nella vecchia planimetria catastale agli atti, è individuato al N.C.E.U., ancora con la vecchia toponomastica Largo Cremano, 39 in ditta all'esecutato Sig. [REDACTED] con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Portici (NA), Foglio 2, Particella 449, sub. 9, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita €. 75, 40, Largo Cremano n. 39, piano 1;
lo stesso confina, a nord con Vicolo Moretti, a sud con giardino privato di proprietà [REDACTED] o aventi causa p.lla 450, a est con altro fabbricato proprietà [REDACTED] o aventi causa p.lla 441 ed infine a ovest con altro appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa p.lla 449 sub. 5.



Dal confronto tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti e la documentazione catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio (Cfr. All.ti n. 5, n. 6 e n. 7 – *Visura, Planimetria Catastale ed Estratto di mappa catastale*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato ho potuto accertare che:

“gli identificativi catastali del bene indicati nel pignoramento sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica, consentendo la sua univoca l'identificazione eccetto la toponomastica della strada che sugli atti catastali riporta ancora il vecchio toponimo “Largo Cremano, 39” oggi Vicolo Moretti n. 9, nonché, la consistenza catastale dell'immobile, avendo subito lo stesso, sia un ampliamento che una diversa distribuzione degli spazi interni. Occorre precisare inoltre che, sia sul pignoramento allegato agli atti di causa, sia sul certificato notarile redatto dal notaio [redacted] da Napoli, depositato agli atti della procedura, viene indicato quale numero civico dell'immobile pignorato il 39, trattasi in realtà del civico 9.



5. proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Gli atti catastali reperiti, **non** sono conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sia per la diversa toponomastica, sia per il fatto che l'immobile pignorato ha subito nel tempo un ampliamento di superficie operata sul terrazzo a livello. Considerato quindi che l'attuale planimetria catastale, presente agli atti del catasto fabbricati, risulta difforme dall'attuale stato dei luoghi e che la diversa distribuzione interna nonché l'ampliamento operato per la realizzazione della cucina, del w.c., del disimpegno e del vano 2, incidono sui valori del censimento e del classamento attribuito, è stato necessario procedere ad eseguire ad una variazione catastale per l'aggiornamento del catasto,

provvedendo all'inserimento, mediante procedura DOCFA, della nuova planimetria del bene e alla correzione catastale in termini di censimento e di classamento.

Tale variazione catastale per aggiornamento, ha generato i seguenti nuovi identificativi catastali riportati nel N.C.E.U.:

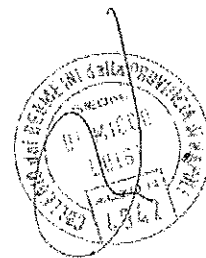
- **Immobile sito nel Comune di Portici (NA) al vicolo Moretti civ. 9 Primo Piano, in ditta all'esecutato Sig. [REDACTED] Foglio 2, Particella 449, sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita €. 216, 91 (Cfr. All.ti n. 8 e n. 9 – Visura Catastale aggiornata e Planimetria Catastale aggiornata).**

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la zona A3 (Zone di Recupero del Centro Storico) di cui all'art. 7 del Piano Regolatore Generale e delle Norme di Attuazione approvato con Delibera di C.C. n. 81 del 27.07.98, con le osservazioni accolte con Delibera di C.C. n. 7 del 01.03.99, n. 9 del 15.03.99 e n. 12 del 18.03.99 e con le proposte di modifica elaborate dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 5/2001, nonché con le controdeduzioni apportate dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Portici.

Gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al risanamento conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia al citato articolo, e agli artt. 50,51,52 53 54 e 55 del Regolamento Edilizio Comunale, che qui si intendono per completamente trascritti e regolamentati.

7. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia



sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Il fabbricato per civile abitazione, del quale l'appartamento in esame costituisce unità immobiliare, è posto nel Centro Storico del Comune di Portici. L'intera zona in cui insiste l'immobile, risulta una tra le più vecchie della città, costituita da un agglomerato di case sorte intorno agli inizi del XVIII° secolo.

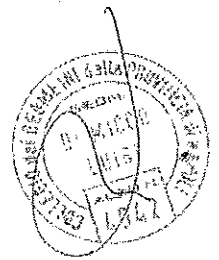
Nello specifico trattasi di casamenti la cui realizzazione risale ad un'epoca in cui le costruzioni venivano realizzate senza specifica richiesta di concessione edilizia, attività che fu regolamentata successivamente con l'entrata in vigore della legge quadro Urbanistica del 1942.

Fino all'entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17.08.1942 l'edificazione dei terreni in Italia doveva ritenersi sostanzialmente libera in quanto espressione dello *ius aedificandum* connesso al diritto di proprietà sull'immobile.

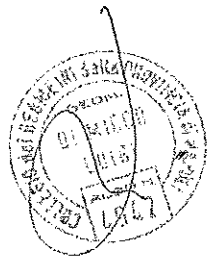
Per individuare l'epoca di realizzazione dell'immobile espropriando, ho eseguito una serie di accurate indagini presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari e presso l'Archivio Notarile; attraverso la provenienza storica dell'immobile si è potuto accertare l'epoca di realizzazione dello stesso:

Provenienza storica dell'immobile:

- l'immobile pervenne al Sig. [redacted] (debitore esecutato), per acquisto fatto dalla Sig.ra [redacted] fu [redacted] con atto per notaio Dott. [redacted] del 29/07/2003 registrato il 02/08/2003 ai nn. 34604/25057;
- L'immobile pervenne alla Sig.ra [redacted] fu [redacted] per atto di divisione per notaio Dott. [redacted] del 10/03/1990 registrato il 02/04/1990 nn. 12700/9794 della successione legittima (denuncia n. 944, vol. 1732 trascritta a Napoli il 28/12/1963 nn. 58505/42695) a



- seguito della morte del di lei padre N. [redacted] fu [redacted] deceduto in [redacted]
- L'immobile pervenne al Sig. [redacted] fu [redacted] per acquisto fatto dalla Sig.ra [redacted] fu [redacted] con atto per notaio Dott. [redacted] del 23/05/1959 registrato il 29/05/1959 al n. 20413/14941;
 - L'immobile pervenne alla Sig.ra [redacted] fu [redacted] per acquisto fatto dalla Sig.ra [redacted] fu [redacted] con atto per notaio Dott. [redacted] del 15/11/1954 registrato il 18/11/1954 al n. 30735;
 - L'immobile pervenne alla Sig.ra [redacted] fu [redacted] per acquisto fatto dalla Sig.ra [redacted] fu [redacted] con atto per notaio Dott. [redacted] del 29/12/1953 registrato il 11/01/1954 al n. 716/536;
 - L'immobile pervenne alla Sig.ra [redacted] fu [redacted] per successione del di lei marito Sig. [redacted] fu [redacted] morto in [redacted] successione trascritta il 05/08/1948 al n. 12649/9616;
 - L'immobile pervenne al Sig. [redacted] fu [redacted] per acquisto fatto dai Sigg. [redacted] e [redacted] e [redacted] fu [redacted] e da [redacted] fu [redacted] con atto per notaio Dott. [redacted] del 28/11/1928 registrato il 30/11/1928 al n. 26935/17320.

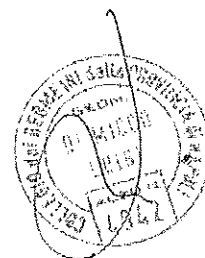


Dall'esame cronologico delle date di trasferimento del bene si evince con chiarezza che alla data del 28/11/1928, l'immobile era già edificato, inoltre la stessa planimetria catastale reperita presso l'U.T.E. di Napoli (Cfr. All.ti n. 6), riporta quale data di accatastamento il 04/02/1940, entrambe le date rilevate, risultano antecedenti all'entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17.08.1942 (Cfr. All.ti n. 3, 10 e n. 11 – Atti di Provenienza dell'Immobile)

Dai riscontri effettuati, per la verifica della legittimità Urbanistica dell'immobile pignorato, sulla scorta dei rilievi planimetrici realizzati in loco e della vecchia planimetria catastale reperita presso l'U.T.E., che identifica l'originaria consistenza del bene, costituito all'epoca da un unico vano con annesso rampante di scala, terrazzino a livello su cui sorgeva un piccolo "cesso" ed una piccola cucina, è stato accertato che l'immobile pignorato ha subito, nel tempo, modifiche e trasformazioni per la cui realizzazione, era necessario il rilascio di titoli abilitativi da parte della Pubblica Amministrazione.

In particolare è stato verificato quanto segue:

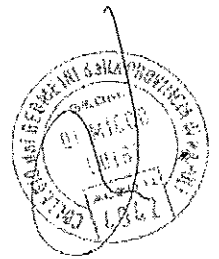
- l'unità immobiliare, nella sua attuale consistenza, è difforme rispetto all'originaria planimetria catastale reperita presso l'U.T.E., in quanto la stessa, è stata oggetto di opere di ampliamento e di adeguamento funzionale. Nello specifico, sull'intera superficie del terrazzo, è stato realizzato un ulteriore vano (*Vano 2*), un disimpegno (*Dis.*), una cucina (*K*), un bagno (*W.C.*) ed un locale lavanderia (*Lav.*), trasformando l'intera superficie non residenziale del terrazzo in superficie residenziale per un ampliamento totale paria a mq. 27,27. Inoltre, si precisa che mentre il disimpegno, il Vano 2 e il locale lavanderia sono stati realizzati con solaio di copertura in muratura, il locale bagno e la cucina sono stati realizzati con copertura in lamiera metallica a falda spiovente verso la strada raggiungendo nella parte più bassa un'altezza minima dal calpestio di ml. 2,25 (*Cfr. All.to n. 4 - Planimetria dello stato dei luoghi*).



Da indagini esperite presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condono del Comune di Portici, si è potuto accertare che, per dette trasformazioni, realizzate in totale difformità dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Portici, non è mai stata avanzata alcuna richiesta di autorizzazione, di licenza, concessione edilizia

e/o permesso a costruire, né è stata inoltrata istanza di condono edilizio (Cfr. All.to n. 12 – Attestazione del VI° settore Ufficio Comune di Portici)

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nell'attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, le difformità riscontrate, sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede sono sorte in data 19/07/2003, quindi, anteriori all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326, come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, il tutto subordinato al parere consultivo obbligatorio della Soprintendenza per i BB.AA.AA., considerato che l'immobile ricade in zona con vincoli ambientali e paesaggistici ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e alla più recente legge 8 agosto 1985 n. 431.



8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico appartamento autonomamente utilizzabile, ed è possibile venderla solo in un unico lotto

9. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

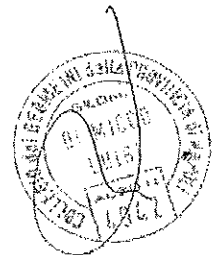
L'alloggio oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore, per la relativa vendita all'asta.

10. Accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., ha potuto accertare che l'immobile pignorato, allo stato attuale è detenuto, dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ed ivi attualmente residente, in forza di contratto di fitto stipulato in data 25/09/2003 per la durata di anni quattro con scadenza al 25/09/2007; tale contratto risulta quindi stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (Cfr. All.to n. 2 – Copia contratto di Locazione ad uso Abitativo).

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate Napoli 4, Ufficio atti privati, è stato accertato che il contratto di locazione ad uso abitativo, tra il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) e la Sig.ra [REDACTED] (attuale conduttrice del bene pignorato), secondo le risultanze dal sistema informatico dell'anagrafe tributaria non risulta registrato.

Inoltre da una verifica effettuata presso la locale autorità di pubblica sicurezza, non risultano comunicazioni di cessioni in fitto dell'immobile oggetto



di pignoramento da parte del debitore esecutato ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 e successiva conversione in L. n. 191 del 18 maggio 1978.

11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

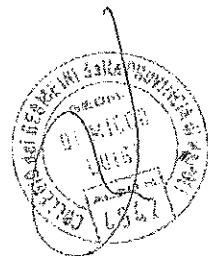
L'alloggio oggetto della presente procedura, non rientra nella casistica che interessa il quesito posto.

12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Quarto (Edilizia Privata), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente locale, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

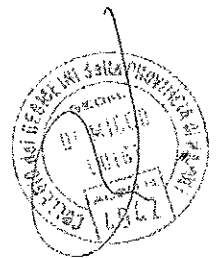
L'immobile ricade però, nella zona R.U.A. –RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE– del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. Beni Culturali del 04/07/2002 pubblicato sulla G.U. del 18/09/2002 n. 72; inoltre, l'intero territorio del Comune di Portici, già vincolato ai sensi della legge 1497/39 e alla più recente legge 8 agosto 1985 n. 431, risulta vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, vicolo Paesaggistico (Cfr. All.to n. 12 – Attestazione del VI° settore Ufficio Comune di Portici).

L'immobile pignorato, **non** presenta vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto, avendo accesso indipendente dalla strada mediante rampante di scala esclusiva, costituisce nel suo insieme unità immobiliare autonomamente



utilizzabile, privo quindi, di Amministrazione Condominiale; inoltre **non** risultano dalle ricerche effettuate, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



L'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico appartamento autonomamente utilizzabile, posto, in una zona residenziale della Città di Portici ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali del centro storico, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, situata in un comprensorio di fabbricati che ben testimonia lo stile dell'edilizia civile dei primi anni del novecento.

Pur considerando che il mercato immobiliare del Comune di Portici, mai aveva raggiunto le quotazioni attuali, data la loro specifica destinazione d'uso, con un grado di recettività del mercato immobiliare abbastanza alto, considerato anche che è il comune a più alto indice di densità abitativa della provincia di Napoli, l'immobile pignorato, invece tenuto conto delle condizioni socio-economiche del quartiere in cui è ubicato, per lo più frequentato da un ceto sociale medio-basso, viste anche le pessime condizioni di conservazione dello stesso, ha un grado di recettività del mercato immobiliare relativamente basso,

talvolta di interesse soltanto per i già residenti e per la gente dello stesso quartiere.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili oggetto di recenti compravendite.

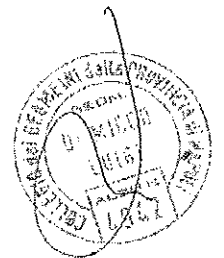
Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale del bene, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione dello stesso, ma anche e soprattutto della zona in cui è situato.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sue capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il volume;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

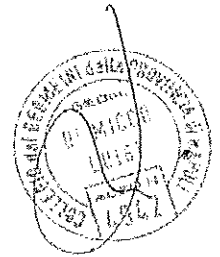


Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile per civile abitazione, ubicato in una zona del centro storico del Comune di Portici, che come precedentemente accennato, presenta un grado di appetibilità da parte del mercato alquanto basso, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 - Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 - Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

La media aritmetica dei valori di mercato ottenuti dai due metodi è stata quindi assunta come il più probabile prezzo minimo di vendita, al quale come meglio diremo in appresso, sarà applicato un coefficiente di deprezzamento che tiene conto del fatto che l'immobile attualmente è detenuto dalla Sig.ra [redacted] in forza di contratto di fitto stipulato in data 25/09/2003 per la durata di anni quattro con scadenza al 25/09/2007; tale contratto risulta stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento quindi opponibile alla procedura esecutiva. Inoltre il valore dell'immobile terrà conto di una decurtazione sul valore di stima, considerato che l'attuale stato di conservazione dell'immobile è ai limiti della normale fruibilità.



-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

immobile n. 1 - lotto unico

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile, ho prioritariamente adottato la "stima sintetica comparativa in base al valore di mercato" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla "superficie commerciale" dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle

libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall’intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

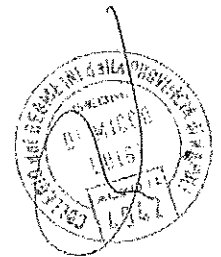
Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si basa sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* che variano a secondo dell’utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Nel caso in esame, la superficie utile netta dei balconi è stata moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Per quanto sopra esposto, la “*superficie convenzionale totale*” dell’appartamento oggetto di stima è pari a mq. 51,67, il tutto è più chiaramente



esposto nei quadri sinottici di seguito riportati:

	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Appartamento	Mq. 51,36	1,00	Mq. 51,36
Balconi	Mq. 1,24	0,25	Mq. 0,31
SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE			Mq. 51,67

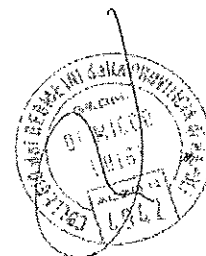
Aggiungendo alla “superficie convenzionale dell'appartamento” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 60,43** derivante da:

$$\text{Mq. } 51,67_{(\text{superficie convenzionale})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 60,43_{(\text{superficie commerciale})}$$

Per quanto attiene alla “stima sintetica comparativa”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue –(Media dei valori desunti dalle offerte delle più accreditate agenzie della zona – Cfr. All.to n. 13), sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zona del centro storico, come quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale. Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.767,00 c.t.**¹

¹ In cifra tonda.



DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
TECNOCASA	Via Addolorata	€ 110.000,00	65,00	€ 1.692,00
TECNOCASA	Via Immacolata	€ 85.000,00	50,00	€ 1.700,00
MARINO IMMOBILIARE	Area Mercatale	€ 165.000,00	90,00	€ 1.833,00
KIJIJI VENDITE CASE	Via Moretti	€ 120.000,00	65,00	€ 1.846,00
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				1.767,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 14) che, per abitazioni simili a quella oggetto di stima, quindi di tipo economico/normale poste in zona semicentrale/microzona 1 – del Comune di Portici, prevedono un valore di mercato variabile da un massimo di 1.790,00 €/mq. ad un minimo di 1.195,00 €/mq. con un valore medio, elaborato dallo stesso Osservatorio, pari a €/mq. 1.492,00c.t.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “valore medio di mercato” di immobili simili a quelli in esame e pari a:

$$\text{Euro/mq} (1.767,00 + 1.492,00) : 2 = \text{Euro/mq. } 1.630,00\text{c.t.}$$

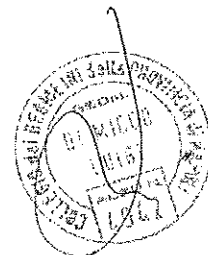
Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell'appartamento oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato che è paria a:

$$\text{Mq. } 60,43_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€/mq. } 1.630,00 = \text{€. } 98.500,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.}$$

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell'immobile-

Per il calcolo del valore locativo dell'immobile ho ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto



derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc.

Considerato:

-che gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico;

-che la commissione di validazione, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio;

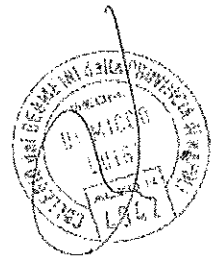
-che, relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare cui ho attinto i dati, sono riferiti al metro quadrato di superficie utile netta calpestabile coperta ed al 25% della superficie calpestabile scoperta dei balconi;

ho evinto che il più probabile valore locativo dell'immobile oggetto di stima è pari ad Euro/mq x mese 6,85.

Suddetto importo è stato calcolato mediando il valore di locazione massimo, pari ad Euro/mq. x mese 8,20, ed il valore di locazione minimo, pari ad Euro/mq. x mese 5,50, per abitazioni civili simili a quella in esame, quindi in stato di normale manutenzione e fruizione, ubicate nel Comune di Portici in zona semicentrale, microzona 1 a destinazione residenziale economico normale. I valori sopra esposti si rilevano dalla scheda dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 14 pertanto, il valore locativo mensile è stato calcolato secondo i seguenti termini:

Euro/mq x mese 6,85 x mq. 51,67(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 354,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'immobile.



Euro/mese 354,00 x 12 mesi = **Euro 4.248,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'appartamento in esame è pari ad Euro 4.248,00c.t.

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo di base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima. Tale saggio, ricavato dal rapporto tra i redditi netti annui, ritenuti continuativi, degli immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente è risultato essere pari al 4,0%, per cui, detraendo dal canone di locazione lordo una percentuale del 12% per tener conto dell'incidenza delle spese gravanti sulla proprietà, il valore di capitalizzazione dell'appartamento (Va) è dato da:

$$Va = (Cl - S)/r$$

dove:

Va = Valore dell'appartamento in base alla capitalizzazione del reddito;

Cl = Canone di locazione lordo;

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà;

r = Saggio di capitalizzazione

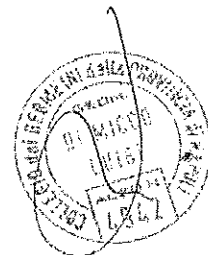
per cui:

$Va = \text{Euro } (4.248,00 - 509,76^2) / 0,04 = \text{Euro } 93.456,00 \text{ c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

-MEDIA TRA I VALORI-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente esposti, si ottiene che il più probabile prezzo di vendita per

² $S = \text{€. } 4.248,00 \times 12\% = \text{€. } 509,76$



l'immobile sarà pari a:

Euro $(98.500,00 + 93.456,00) / 2 =$ Euro 95.980,00c.t. = VALORE DI VENDITA MINIMO DELL'APPARTAMENTO IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE E LIBERO.

Nel caso specifico, al valore conclusivo di stima di mercato, precedentemente calcolato, vanno applicati due coefficienti di deprezzamento, il primo che tenga conto del fatto che l'immobile è bisognoso di lavori di ristrutturazione, pertanto considerato che il valore precedentemente ricavato, si riferisce ad un immobile con normale stato di conservazione e fruizione e tenuto conto invece, che l'immobile oggetto di stima, oltre a versare in uno stato di degrado, presenta condizioni igienico-sanitarie che superano i limiti consentiti dalle norme e regolamenti per la normale abitabilità, è necessario eseguire nell'immediato una serie di lavori di ristrutturazione, pertanto, bisogna considerare un abbattimento del prezzo medio ricavato, di una aliquota del 25%, quale costo necessario per riportare l'immobile in un normale stato di fruizione.

In secondo luogo è necessario, abbattere il prezzo medio rilevato, di una aliquota del 5% tenendo conto del fatto che l'immobile risulta attualmente occupato da terzi gravato da un contratto di locazione con scadenza al 25/09/2007; tale aliquota di decurtazione, comprende le eventuali spese da sostenere anche di natura legale occorrenti per rendere l'immobile a scadenza naturale di contratto libero da persone e cose.

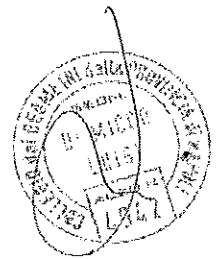
In definitiva applicando le percentuali di decurtazione al valore medio di mercato ricavato avremo:

-VALORE CONCLUSIVO DI STIMA DEL LOTTO UNICO-

Euro 95.980,00_(valore commerciale) - 30%_(coefficiente di decurtazione) = Euro 67.186,00

valore che viene arrotondato a

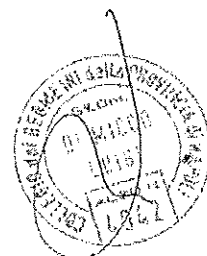
Euro 67.000,00 = VALORE DI VENDITA MINIMO DEL LOTTO UNICO



-CONCLUSIONI-

Facendo riferimento esplicito a quanto richiesto nel mandato, sono in grado di riassumere ed articolare quanto già esposto in precedenza, nei seguenti termini:

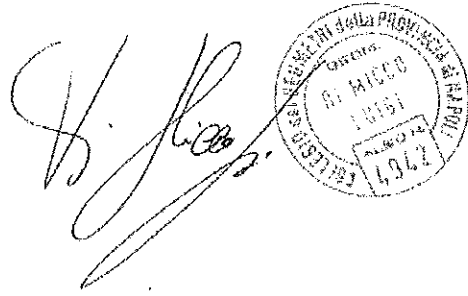
1. Il bene oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 969/04 consiste in un immobile per civile abitazione composto da 2 vani, cucina, lavanderia, bagno, saletta di ingresso, disimpegno e un balcone per una superficie convenzionale pari a mq. 51,67;
2. L'immobile è ubicato al Piano Primo di un fabbricato indipendente per civile abitazione posto nel Comune di Portici al Vicolo Moretti n. 9, e riportato nel N.C.E.U. Foglio 2, Particella 449, sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita €. 216,91 ancora all'indirizzo Vicolo Moretti n. 9 in ditta al Sig. [REDACTED] lo stesso confina, a nord con Vicolo Moretti, a sud con giardino privato di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa p.lla 450, a est con altro fabbricato proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa p.lla 441 ed infine a ovest con altro appartamento di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa p.lla 449 sub. 5;
3. L'immobile pervenne al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), per acquisto fatto dalla Sig.ra [REDACTED] fu [REDACTED] con atto per notaio Dott. [REDACTED] del 29/07/2003 registrato il 02/08/2003 ai nn. 34604/25057. L'acquirente debitore esecutato, acquistò da celibe l'immobile, pertanto risulta averne la piena ed esclusiva proprietà.
4. Il prezzo minimo di vendita dell'immobile è di - Euro 67.000,00c.t. (sessantasettemila/00)



Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e resto a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Napoli, li 20/04/2007

Il C.T.U.
(Geom. Luigi Di Micco)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'L. Di Micco'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'CATEGORIA 1/101/82', 'L. DI MICCO', '10151', and 'PROVINCIA DI NAPOLI'. The stamp is partially overlapping the signature.

Segue elenco allegati.