

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento N. 267/2022 R.G.E.

*Promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.****Contro***PREMESSA**

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento, situato in Napoli (NA) alla via Chiesa a Santa Croce, n. 22, piano T, è descritto e identificato nell'Atto di Pignoramento, notificato a _____ il 09/05/2022, numero di repertorio 593, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di NAPOLI 1 il 23/05/2022 R.G. 15044, R.P. 11324, e depositato nel fascicolo della procedura come segue:

- "unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli via Chiesa a Santacroce n. 22 e precisamente: - appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno (...). Censito al N.C.E.U., sez. CHA al foglio 9 mappale 8 sub.8 e foglio 9 mappale 141 sub 6 graffati, z.c. 1, p.T, cat. A/2, cl.3, vani 2,5, rendita euro 303,42".

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Immacolata Guarino, architetto in Napoli con studio alla via Francesco Cilea, n. 137, lotto 15, iscritta all'Ordine degli architetti P.P.C. di Napoli e Provincia con il n. 10703, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., per il procedimento in oggetto, il giorno 08/11/2022, prestato giuramento il 14/11/2022 deposita la perizia di stima il giorno 18/04/2023.

Letto il verbale d'udienza del 18/09/2023, durante la quale il creditore precedente visto quanto riferito dall'esperto e dal custode circa la regolarità urbanistica del bene, chiede di conferire un incarico integrativo, per verificare la possibilità di una più

Pagina **1** di **18**

R.G.E. 267/2022



SI È AVUTO RISCONTRO DALLE INDAGINI EFFETTUATE DALLA SOTTOSCRITTA DI PARTICOLARE D AEROFOTOGRAFIA: PARTICOLARE DEL FOTOGRAMMA 31 (S) STRIS. VII DEL VOLO IGM DEL 05/12/1929 – AREA URBANISTICA – SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA – PG/2023/992275 DEL 05/12/2023.

Il fotogramma fa parte del volo aerofotogrammetrico dell’Istituto Geografico Militare.

SOVRAPPOSIZIONI E CONFRONTI

Di seguito, per il bene immobiliare pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8 e Particella 141, Sub 6 graffate, Categoria A/2, Consistenza 2,5 vani, Via Chiesa a Santa Croce, n. Cm, piano T:

1. Sovrapposizione della planimetria catastale storica foglio 9, p.lla 8, sub 7 e p.lla 141, sub 1 graffate con la mappa satellitare. (ALLEGATI PERIZIA DI STIMA N. 3)
2. Confronto tra particolare del fotogramma 31(S) Stris. VII del volo IGM 1929 e particolare della mappa satellitare in 3D. (ALLEGATO N. 16)



PLANIMETRIA CATASTALE STORICA – MAPPA SATELLITARE

Sovrapposizione 1



Sovrapposizione 2



AEREOFOTOGRAMMETRIA

particolare fotogramma 31 (S) Stris. VII del volo IGM del 05/12/1929



MAPPA SATELLITARE IN 3D



In risposta al quesito si precisa, per il cespite pignorato, che dalla sovrapposizione della planimetria catastale storica con la mappa satellitare e dal confronto della stessa con il particolare del fotogramma 31 (S) Stris. VII del volo IGM del 05/12/1929 e la mappa satellitare in 3D **si evince che:**

la porzione di fabbricato di cui è parte il cespite pignorato e precisamente quella al piano terra a livello del cortile è presente nel fotogramma del volo aerofotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare del 1929.

La sottoscritta, in funzione di quanto è emerso, riesamina la **regolarità edilizia ed urbanistica** del cespite pignorato e procede alla determinazione del prezzo da porre a base d'asta.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

VISTI I SEGUENTI TITOLI:

1) - **Atto di Compravendita Repertorio n. 61010 Raccolta n. 15422 stipulato il 15/10/2007** per dott. Enrico Marra, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **trascritto il 18/10/2007 R.G. 41108 R.P. 19597** da cui si evince che: *i costituiti stipulano e convergono quanto segue.*
ART.1 – I coniugi *ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidamente per l'intero, vendono al signor*
che accetta e acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli via Chiesa a Santacroce n. 22 e precisamente: appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno, confinante con cortile comune, con beni *, terrapieno e* *; censito al* **NCEU sez. CHA foglio 9 n. 8/8 – 141/6 (graffate) z.c.1 PT Cat. A/2 cl.3 vani 2,5 con RCE 303,42 derivante dalla fusione delle originarie p.lle 8/1 e 141, definito con p.lla 8/7 – 141/1 (graffate), e dal ripristino della situazione precedente al 1967, definito con le p.lle 8/8 – 141/6 (graffate) e 8/9 – 141/7 (graffate).**
 (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 2A)

2) Vista la **planimetria catastale storica** relativa allo stato pregresso del bene pignorato, che riporta la data: *Gennaio 1940* e che identifica il cespite, *Piano terraneo*
 Pagina **6** di **18**

R.G.E. 267/2022



– *Sottoposto al livello stradale*, in ditta (proprietaria), al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in *via Chiesa a S. Croce a Chiaiano* alla Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Subalterno 1 – Uiu soppressa; (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 3)

3) Visto il particolare del fotogramma 31 (S) Stris. VII del volo IGM del 05/12/1929 da cui **si evince che la porzione di fabbricato di cui è parte il cespite pignorato e precisamente quella al piano terra a livello del cortile è presente nel fotogramma del volo aerofotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare del 1929.**

SI PUÒ AFFERMARE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1935.

Si è verificato, per il cespite pignorato, presso gli **uffici del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata:**

✓ Che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, protocollo PG/2023/205034, nessuna documentazione è stata rinvenuta riguardo **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna e Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna** e per quanto attiene la ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio non vi è alcun riscontro documentale. (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 9)

✓ In Riferimento alla richiesta di **esistenza pratiche telematiche (DIA-SCIA-CIL)**, P.G./2023/204599, risulta che dalla consultazione degli archivi informatizzati dell'ufficio, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni dal 2010-2022. (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 10)

Si è avuto riscontro, dalle indagini che la sottoscritta ha effettuato che per il cespite pignorato presso **Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio** che da accertamenti effettuati presso gli archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute **istanze di condono edilizio** Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare pignorata. (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 11)

Dalle indagini effettuate, riguardo il cespite pignorato, presso il **Settore antiabusivismo edilizio** risultano (PG. N. 263102 del 27 marzo 2022): *ai nominativi*
Pagina **7** di **18**

R.G.E. 267/2022



e indirizzi risultano i fascicoli di Contenzioso amministrativo relativo ad accertamenti di abusi edilizi (...) detti fascicoli sono risultati estranei alla procedura. (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 12)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è verificato che l'immobile pignorato:

- rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb – abitanti del parco** disciplinata dagli artt. 45¹ e 47² delle norme di attuazione della Variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;

¹ **Art. 45** - (Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale)

1. La zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico. La zona F individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale. La disciplina prevista è volta alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storico-testimoniali ed alle modalità per il mantenimento del parco.

2. La zona F si articola nelle seguenti sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti e segnatamente:

- sottozona Fa1 - Aree agricole
- sottozona Fa2 - Aree incolte
- sottozona Fa3 - Aree boscate
- sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale
- sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte
- sottozona Fa6 - Rupi e costoni
- sottozona Fb - Abitati nel parco
- sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto
- sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale
- sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
- sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio
- sottozona Fg - Aeroporto esistente
- sottozona Fh - Impianti tecnologici

3. Nelle sottozone Fa e Fb, l'eventuale indicazione di aree da sottoporre a procedura espropriativa è subordinata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

² **Art. 47** - (Sottozona Fb - Abitati nel parco)

1. La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

2. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco di cui alla sottozona Fa.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo.

4. Nella sottozona Fb il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata di cui al comma 11 dell'articolo 46, finalizzati alle trasformazioni di cui al precedente comma 3. Detti strumenti sono estesi a un territorio che include parti organiche ricadenti in sotto zona Fa e abitati classificati come sottozona Fg a tali parti contigue e ad esse morfologicamente connesse. Gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive descritte agli articoli 16, 17 e 19.

5. Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

6. Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b) sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.



- rientra nell'**ambito 33 – Selva–Chiaiano** disciplinato dall'art. 162;
- come risulta dalla tav. 12 è classificata: **Vincoli geomorfologici per la maggiore estensione area a bassa instabilità e in piccola parte area a media-alta instabilità.**
- ricade nell'area del "**Parco – Metropolitano delle colline di Napoli**" (DPGRC n. 392 del 14.07.2004), in piccola parte in **zona B – riserva generale** e per la maggiore estensione in **zona C – riserva controllata** e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni del **Dlgs 42/2004 parte terza**, art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali;
- risulta in parte classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come **R4-rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 – area a suscettibilità alta all'ennesco)**
- Rientra nel perimetro del **centro edificato** individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 13)

Si precisa che dalle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale effettuata dalla sottoscritta attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, che l'immobile pignorato è stato identificativo in Mappali Terreni Correlati, Comune Napoli al Foglio 50, Particella 12. (ALLEGATO PERIZIA DI STIMA N. 3)

Si precisa che l'immobile pignorato identificato al catasto fabbricati alla sez. urb. CHA, foglio 9, p.lla 8, sub 8 – p.lla 141, sub 6 (graffate), z.c.1, PT, Cat. A/2, cl.3, vani 2,5, con RCE 303,42, deriva dalla fusione delle originarie p.lle 8/1 e 141, poi definite con p.lla 8, sub 7 – p.lla 141, sub 1 (graffate), e dal ripristino della situazione originaria mediante divisione che ha definito: p.lla 8/8 – 141/6 (graffate) e p.lla 8/9 – 141/7 (graffate).



Visto le considerazioni su esposte, avendo avuto riscontro riguardo la data di realizzazione della porzione di fabbricato in cui è situato il cespite pignorato che risulta antecedente al 1935, anno in cui è stato approvato il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli secondo il quale nel Territorio del Comune di Napoli non è permesso eseguire senza preventiva Licenza del Sindaco (...) a) costruzioni di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti;

VISTA LA SCARSITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA COME DA CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE E LA CONFORMITÀ DELLA CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE CON LA CONSISTENZA CATASTALE DELLA SITUAZIONE ORIGINARIA LA SOTTOSCRITTA SI ESPRIME IN TERMINI **REGOLARITA'** URBANISTICA E RIDETERMINA IL VALORE DI STIMA DEL LOTTO.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Napoli (Na), in via Chiesa a Santa Croce, n. 22, piano T, composto da: camera, cucina e bagno, di una superficie commerciale complessiva di 60,34 mq; il tutto confinante a ovest con cortile, a est con altra unità immobiliare, a sud con un'altra unità immobiliare. L'intero immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, sub 8 e Particella 141, sub 6 graffata.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a DIVERSA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = EURO 87.434,00

VALORE DEL BENE E COSTI

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, infatti stante la scarsità dei dati reperiti con riferimento alla locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento, non si ritiene utilizzare il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi netti.

- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA.** Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate.

1. *Osservatorio del mercato immobiliare;*
2. *immobiliare.it; idealista.it; ml.immobiliare.it*
3. *Astegiudiziarie.it. e fallimenti.it.* Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Napoli;

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.



1. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

Provincia: Napoli, Comune: Napoli, Fascia/Zona: Periferica/CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE – Codice zona: D36 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Anno 2023 - 1 Semestre - Stato conservativo: NORMALE, Tipologia: Abitazione di civili. (ALLEGATO N. 17)

Valore di mercato (Euro/mq): min 1700,00 Euro /mq – max 2600,00 Euro/mq

Valore medio di mercato (Euro/mq): 2150,00 Euro/mq

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato.

Abitazione			100%
Accessori a servizio indiretto dell'abitazione (cantine, soffitte e simili)	Comunicanti	Fino alla metà superficie dell'abitazione	50%
	Non comunicanti		25%
Balconi, terrazze e simili (pertinenze esclusiva)	Comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	30%
		Parte eccedente	10%



	Non comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	15%
		Parte eccedente	5%
Pertinenza esclusiva aree scoperte (posti auto, giardino, corti...)		Fino alla superficie dell'abitazione	10%
		Parte eccedente	2%

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore di mercato calcolato viene calibrato utilizzando dei **coefficienti correttivi** o di **merito** nell'intervallo 1,20 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica...)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, piano, accessibilità, funzionalità...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio...)

Descrizione	qualità	Importanza	Coefficiente
POSIZIONE	BUONA	100	1,10
CARATT. AMBIENTALI ISTRINSECHE	DISCRETE	100	0,90
CARATT. TECNICHE E	DISCRETE	100	0,90



FUNZIONALI				
CONSERVAZIONE MANUTENZIONE	E	BUONA	100	1,00
CARATT. TIPOLOGICHE		SUFFICIENTE	100	0,80
CARATT. AMBIENTALI ESTRINSECHE		DISCRETE	100	1,00
Valore medio				0,95

2.COMPRAVENDITE

Di seguito alcune proposte di vendita dal mercato immobiliare indicando il relativo valore di mercato attribuito ad abitazioni ricercate nel comune di Napoli (NA) con caratteristiche simili ai bene pignorato.

<u>FONTE</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>MQ</u>	<u>PREZZO</u>	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>PREZZO UNITARIO</u>
idealista.it	Appartamento	60	95.000,00 Euro	Via Orsolone a Santa Croce II Traversa	1.583,00 Euro/mq
idealista.it	Appartamento	80	110.000,00 Euro	Via Orsolone a Santa Croce II Traversa	1.375,00 Euro/mq
ml.immobiliar e.it	Appartamento	70	145.000,00 Euro	Santacroce	2.071,00 Euro/mq



idealista.it	Appartamento	100	250.000,00 Euro	Via Gaetano Salvatore	2500,00 Euro/mq
--------------	--------------	-----	--------------------	--------------------------	--------------------

Prezzo medio unitario rilevato: 1900,00 Euro/mq

3. ASTE GIUDIZIARIE BANDITE E IN ESSERE

Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano molto dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dai prezzi di vendita proposti sul mercato. Si sono ricercati comparabili di immobili all'asta con caratteristiche analoghe al bene pignorato situati nel Comune di Napoli (NA) nei dintorni del cespite pignorato (max 5 Km) di cui è prossima la vendita giudiziaria e la cui vendita è stata aggiudicata. Di seguito si forniscono alcuni dati rilevati.

<u>Fonte</u>	<u>Oggetto</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Mq</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Localizzazione</u>	<u>Prezzo</u> <u>Unitario</u>
astegiudiziarie. it	Esecuzione immobiliare n. 929 / 2013	Immobile residenziale	—	100.474,80 Euro	Via Nuova Toscanella	—
astegiudiziarie. it	Esecuzione immobiliare n. 44 / 2010	Immobile residenziale	55	65.587,50 Euro	Via Vicinale Reggente	1192,50
astegiudiziarie. it	Esecuzione immobiliare 332 / 2019	Immobile residenziale	115	94.000,00 Euro	Largo San Rocco	817,39

Prezzo unitario medio: 1000,00 Euro/mq



Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene attribuire al bene in questione il valore immobiliare di: 1700,00 euro/mq che coincide con il prezzo minimo di mercato rilevato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio.

STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI LOTTO

LOCALI	SUP. lorda mq	Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138	SUP. commerciale mq
TOTALE VANI APPARTAMENTO	60,34	100%	60,34
TOTALE SUPERFICIE			60,34

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO IN VENDITA=60,34 mq

Riepilogo calcoli

Superficie Commerciale	60,34 mq
Prezzo Medio di riferimento	1.700,00 Euro/mq
Coefficiente Correttivo Finale	0,95
Prezzo di Stima	Euro/mq 1.615,00
Valore di Stima	Euro 97.449,10

Detrazioni

Destinazione	Prezzo	Euro/mq
Residenziale (Appartamento)	97.449,10 Euro	1.615,00
Costo regolarizzazione urbanistica		



Costo regolarizzazione catastale	300,00 Euro	
<u>Totale</u>	<u>97.149,10 Euro</u>	

VALORE IMMOBILIARE STIMATO LOTTO UNICO = 97.149,10 Euro

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, in questo caso nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA LOTTO IN VENDITA

Euro 97.149,10 X 10% = Euro 9.714,91

Euro 97.149,10 - Euro 9.714,91 = Euro 87.434,19 circa Euro 87.434,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 87.434,00

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

L'esperto stimatore

Arch. Immacolata Guarino



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N.16 – *Particolare fotogramma volo IGM del 05.12.1929*

ALLEGATO N. 17 – *Valori immobiliari 2023*

