TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

*****

FALLIMENTO [redacted]

Fasc. n. 208/2011 del 07/07/2011

Giudice Delegato: [redacted]

Curatore: [redacted]

****

Perizia Immobiliare

LOTTO 3

****

L'Esperto

[redacted]

0. Premessa e indice

Fermo restando quanto alla parte generale, cui si rimanda, il presente elaborato si riferisce al **LOTTO 3** ossia alla:

Piena proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno/cucina, camera, ripostiglio e due bagni, nonché un balconcino, afferente al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota della strada) di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 6, cat. A/2.

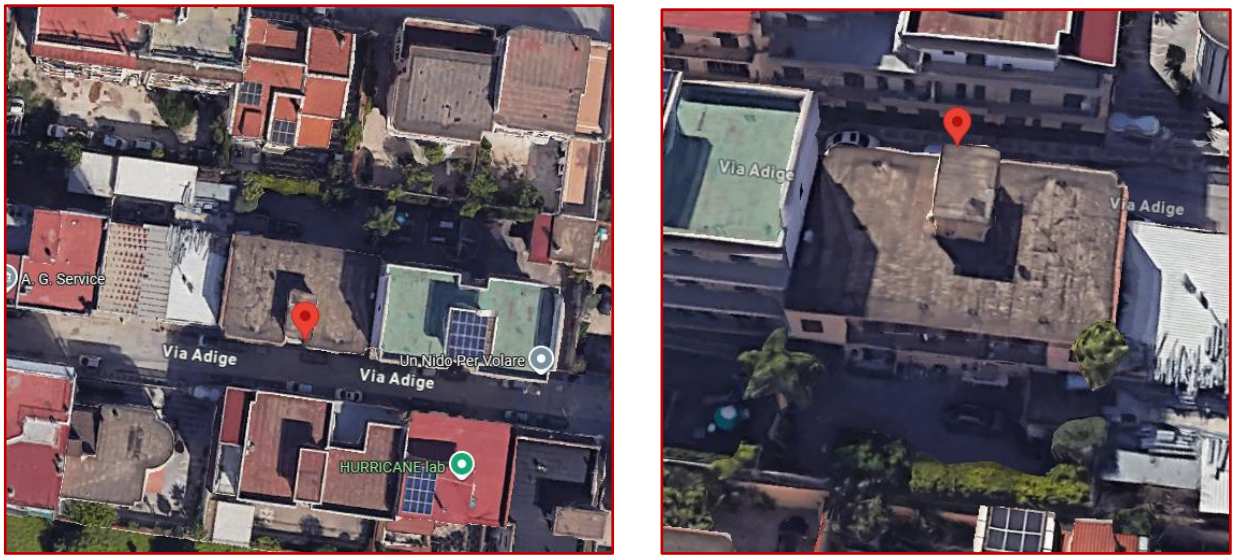
Le risultanze delle indagini compiute dalla scrivente per detto lotto sono riportate nella presente relazione, articolata nei seguenti capitoli:

0. Premessa e indice 2
1. Individuazione e descrizione dell'immobile 3
1.1 Descrizione 3
1.2 Confini 6
1.3 Consistenza 7
2. Identificazione catastale 7
3. Accertamento della proprietà e provenienze 8
4. Accertamento della regolarità urbanistica 9
4.1 Conformità urbanistica 9
4.2 Destinazione urbanistica 12
5. Indicazione dello stato di possesso 12
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile 12
6.1 Vincoli 12
6.2 Formalità 12
7. Determinazione del più probabile valore di mercato 13
7.1 Criteri di stima e determinazione del valore di mercato 13
7.2 Adeguamenti e Correzioni 15
7.3 Determinazione del valore a base d'asta 15
Elenco Allegati 16

1. Individuazione e descrizione dell'immobile

1.1 Descrizione

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto afferisce ad un piccolo manufatto su due livelli fuori terra sito in Casoria (Na) alla via Adige, in un ambito densamente edificato e discretamente servito da negozi e infrastrutture, al confine con il comune di Afragola.



Viste aeree del piccolo manufatto di via Adige n. 14, Casoria (Na)

L'accesso pedonale al piccolo fabbricato avviene dal civico n. 14 della detta via Adige ove un portoncino ligneo immette nella scala interna comune che disimpegna le quattro unità di cui lo stesso si compone: due al piano terra/rialzato e due al piano primo. La scala conduce altresì al lastrico di copertura che, come anticipato in premessa, è autonomamente censito (sub 5 della p.lla 1293) e di proprietà esclusiva di soggetto terzo. Solo l'unità terranea, di cui al lotto 4 della presente consulenza, possiede altresì un accesso autonomo e diretto dalla strada, in corrispondenza del civico n. 15.



Viste del prospetto principale del fabbricato su via Adige

Il manufatto è dotato di un ulteriore accesso, ossia un varco carrabile al limitrofo civico n. 13, che immette in una corsia/androne che conduce alla corte posteriore. Come sempre indicato in premessa, la corte, cui si accede solo da tale citato ingresso, è riportata in catasto come bene comune (sub 1 della p.lla 1293) e come tale verrà qui considerata. Si tratta di uno spazio pressoché rettangolare, pavimentato e delimitato, oltre che dal fronte posteriore del fabbricato, da una cinta muraria perimetrale con soprastante inferriata metallica. Nell'angolo sud-ovest della stessa è presente un piccolo manufatto terraneo, adibito a deposito con servizio, privo di autonomo identificativo catastale, non collegato in maniera diretta a nessuna delle quattro unità oggetto di perizia, risultando, di fatto, accessibile solo dalla corte. Tali circostanze, in virtù del principio di accessione, fanno sì che anche il manufatto terraneo sia inteso come comune a tutte le unità dello stabile di afferenza.

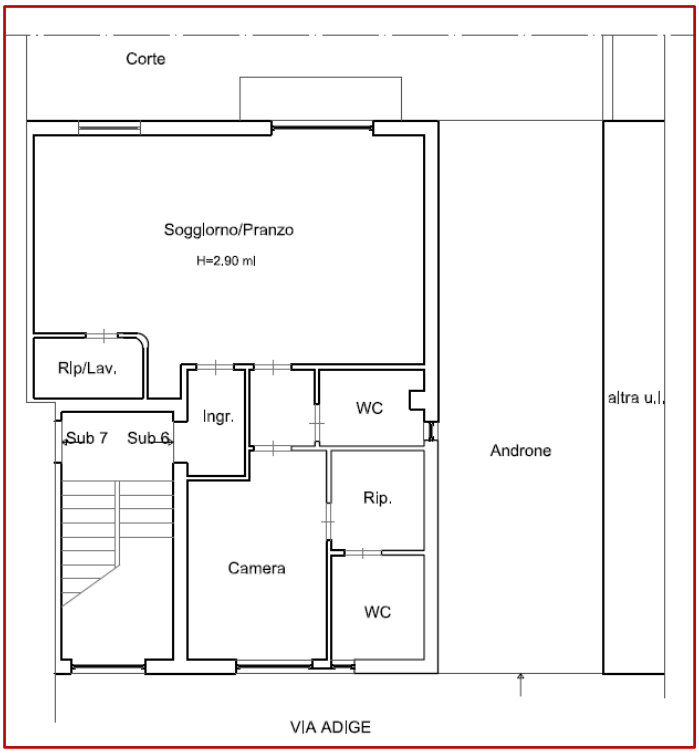


Vista dell'androne di accesso alla corte posteriore, dettagli della stessa e del manufatto terraneo ivi allocato

Il piccolo fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in fodera di laterizi intonacati e tinteggiati con lambris in pietra naturale; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è piana a lastrico, protetta da sistema di tenuta all'acqua.

L’involucro esterno versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale, altrettanto dicasi per tutte le parti comuni.

L’unità oggetto del presente lotto si trova al piano terra del detto manufatto, invero ad una quota rialzata rispetto al livello della strada, con accesso dalla porta di caposcala allocata sulla destra rispetto allo smonto della prima rampa della scala interna comune. Essa, nel rilevato assetto, risulta composta da ampio soggiorno con angolo cucina/pranzo, camera da letto, ripostiglio/lavanderia, connettivo, due bagni e piccola cabina armadio. Afferisce all’unità, sul fronte posteriore, un balconcino realizzato in luogo di un pregresso ballatoio dotato di scaletta per l’accesso diretto alla corte comune. Tale accesso diretto, dunque, è oggi inibito e alla corte (con relativo deposito nell’angolo sud-ovest) si accede esclusivamente dalla strada attraverso androne e varco carrabile, pure da intendersi comuni, con ingresso dal civico n. 13 di via Adige.



Planimetria dello stato attuale dei luoghi

L’unità, dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità, si presenta in discreto stato conservativo generale.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile nonché gres ceramico per l’angolo cottura della zona giorno e bagni; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno, con specchiature in vetro, ed infissi esterni, invetriati, con telaio in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità; è priva di impianto di riscaldamento; l’acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo di scaldino a gas. Gli impianti idrici, di

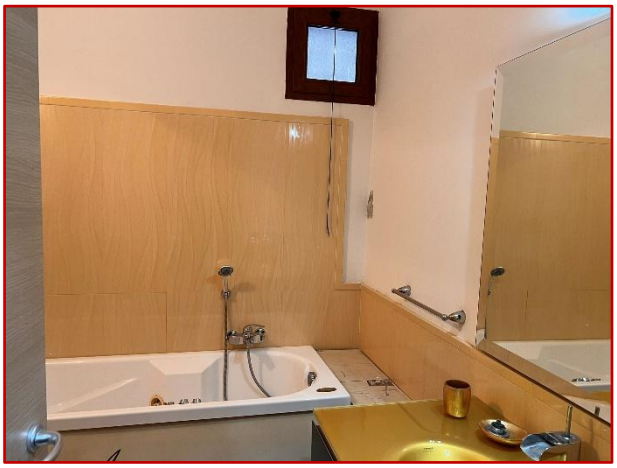
adduzione e scarico, versano in buone condizioni di conservazione e funzionamento. Negli ambienti, infine, sono presenti unità di climatizzazione.




Vista dell'accesso e di parte del soggiorno/cucina




Dettagli del soggiorno/cucina

Dettagli della camera e di uno dei bagni dell'unità

1.2 Confini

I confini dell'unità immobiliare risultano essere:

[redacted]

vano scale comune, unità stessa ditta sub 7, corte comune sub 1, androne comune, via Adige

1.3 Consistenza

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne l'unità oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie commerciale (con piccoli arrotondamenti finali), che sarà alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeff. Omog.	Superficie convenzionale
Abitazione	87,00 mq	1,00	87,00 mq
Balcone	4,00 mq	0,25	1,00 mq
		TOTALE	**88,00 mq**

2. Identificazione catastale

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	1293	6			A/2	5	4 vani	Totale: 89 m² Totale:escluse aree scoperte**: 88 m²	Euro 289,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ADIGE n. 14 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

[redacted]

Si osserva che:

- L'unità è dotata di planimetria catastale abbinata al meccanografico che risulta pressoché congruente con lo stato attuale dei luoghi a meno della conformazione del balconcino alla stessa annesso, che nel grafico catastale presenta una scaletta di accesso alla corte posteriore oggi non presente. Si rileva altresì che uno dei piccoli ambienti a margine della camera da letto ospita un secondo bagno, condizione non riportata nel grafico catastale ma ratificata in quello urbanistico (come si vedrà in seguito);
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- L'unità deriva dal frazionamento e cambio di destinazione, ratificati in data 23/09/2009, dell'originario subalterno 2 della p.lla 1293 che identificava l'intero piano terra in categoria C2;
- L'unità è attualmente e correttamente intestata al fallito [redacted]

3. Accertamento della proprietà e provenienze

L'unità immobiliare in oggetto appartiene al [redacted] C.F. [redacted] per aver esso edificato il manufatto di afferenza, a proprie cura e spese, su suolo acquisito in virtù di donazione per atto rogato dal [redacted] in data [redacted] trascritto a Napoli 2 addì [redacted] i nn. [redacted]
Con tale atto, infatti, i genitori [redacted] ossia i [redacted] e [redacted] nata ad Afragola il [redacted] donano al figlio Antonio, come sopra generalizzato, la piena proprietà di un fondo in Casoria alla III Traversa di via Po, località Lavinaio Piccolo o casa Merola, di circa 600 mq, derivante dal frazionamento, nel 1983, della maggiore consistenza di un appezzamento di terreno di loro proprietà, di circa 3.350 mq complessivi, censito, al tempo, in C.T. al foglio 2, p.lla 60. La zona frazionata e donata, stralciata dalla detta maggiore p.lla 60, era censita con la p.lla 1293 dello stesso foglio 2 (ex 60/c).
Nel titolo del notaio Fiorillo, in particolare, si legge:

> ART.2)-Quindi,i coniugi LANZANO MICHELE e IENGO GELSOMINA, ciascuno per i propri diritti ed insieme congiuntamente e solidalmente per l'intero,con questo atto,liberamente e spontaneamente,donano al loro figlio LANZANO ANTONIO,la piena proprietà della seguente porzione dell'appezzamento di terreno sito in Comune di CASORIA,località "Lavinaio Piccolo

[redacted]

o Casa Merola" alla 3^ Traversa via Pò e precisamente:

-zonetta di terreno della superficie di circa metri quadrati seicento (mq.600),confinante:con proprietà aliena mappali 1283 e 1284,con residua proprietà mappale 1294,con residua proprietà mappale 1292,con la 3^ Trav.via Pò;riportata al N.C.T. di Casoria al foglio 2-mappale 1293 (ex 60/c) per are 6.00-RD.132,00-RA.18,00 (giusta il tipo di frazionamento n.5036/113/1983 approvato il 28.10.1983,allegato all'atto per me Notaio del 7 Dicembre 1983 n.30063 di Rep.,reg.to a Napoli il 21 detti al n.17795/B),ancora alla partita 6561 fra la maggiore consistenza del mappale n.60.

ART.3)-La zonetta di terreno quì donata é gravata di servitù di passaggio limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari cinque corrente lungo tutto il lato SUD della stessa,destinata a strada comune di passaggio per le parti e loro avanti causa..

*****

Ai fini della continuità sul ventennio a far data dall'anno del fallimento, si evidenzia che ai coniugi in comunione, [redacted] genitori del fallito, la piena proprietà della p.lla 60 al foglio 2, di circa 3.350 mq, sita in agro del comune di Casoria (da cui è stata distaccata, per frazionamento del 1983, la p.lla 1293 successivamente donata al figlio Antonio) era pervenuta per acquisto da potere della sig.ra [redacted] con atto rogato dal [redacted] in data [redacted] trascri tto a Napoli 2 addì 30/06/1977 ai nn. 14406/12607.

4. Accertamento della regolarità urbanistica

4.1 Conformità urbanistica

Il fabbricato di afferenza dell'unità oggetto del presente lotto è stato realizzato, a cura e spese [redacted] in assenza di concessione edilizia. Successivamente, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 724/94, [redacted] ha presentato istanza di condono, acquisita al protocollo del comune di Casoria con n. 7211 in data 03/03/1995, pratica n. 8463. A fronte di tale pratica, e delle successive integrazioni documentali rese dal [redacted] il comune di Casoria ha rilasciato allo stesso, ai fini della regolarizzazione del manufatto di via Adige n. 14, il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 437/2009 in data 12/11/2009.

[redacted]

Non sussistono, agli atti del comune di Casoria, ulteriori pratiche edilizie presentate dal [redacted] o da suoi congiunti, o titoli rilasciati per il manufatto di interesse, ad eccezione di una DIA del 2003 relativa ad una modifica dell'altezza del muro perimetrale della proprietà a confine con la p.lla 1283. Orbene, ai fini della valutazione della conformità urbanistica dello stato attuale dei luoghi, ivi incluse le parti comuni di cui le unità del fabbricato di via Adige n. 14 possono usufruire (vedasi quanto in premessa/parte generale), va dunque consultato e confrontato il grafico a demanio del fascicolo del richiamato permesso in sanatoria (che comprende anche un locale terraneo limitrofo – p.lla 1713 - al fabbricato di interesse ma estraneo ai fatti di causa).

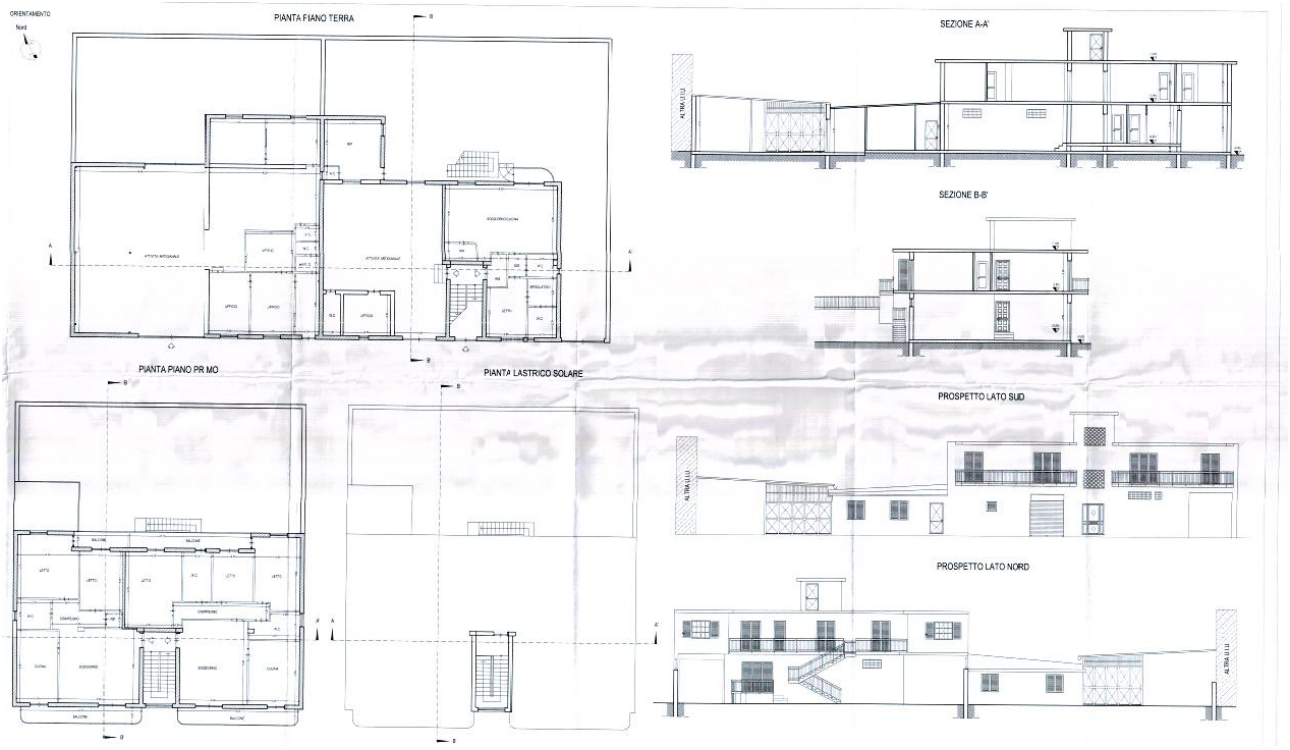


Tavola allegata al fascicolo n. 8463 del 1995 (PdC n. 437/2009)

Da tale confronto, in estrema sintesi, per l'unità di interesse (sub 6 della p.lla 1293, allocata al piano terra), risulta una sostanziale congruenza planovolumetrica, come si evince dal confronto riportato nella pagina seguente. Unica difformità riscontrabile è quella relativa al piccolo balcone annesso all'appartamento presso il quale, ad oggi, non è più presente la scaletta con i pochi gradini che consentivano l'accesso diretto alla corte posteriore. Si tratta di una difformità che può, comunque, essere urbanisticamente ratificata.

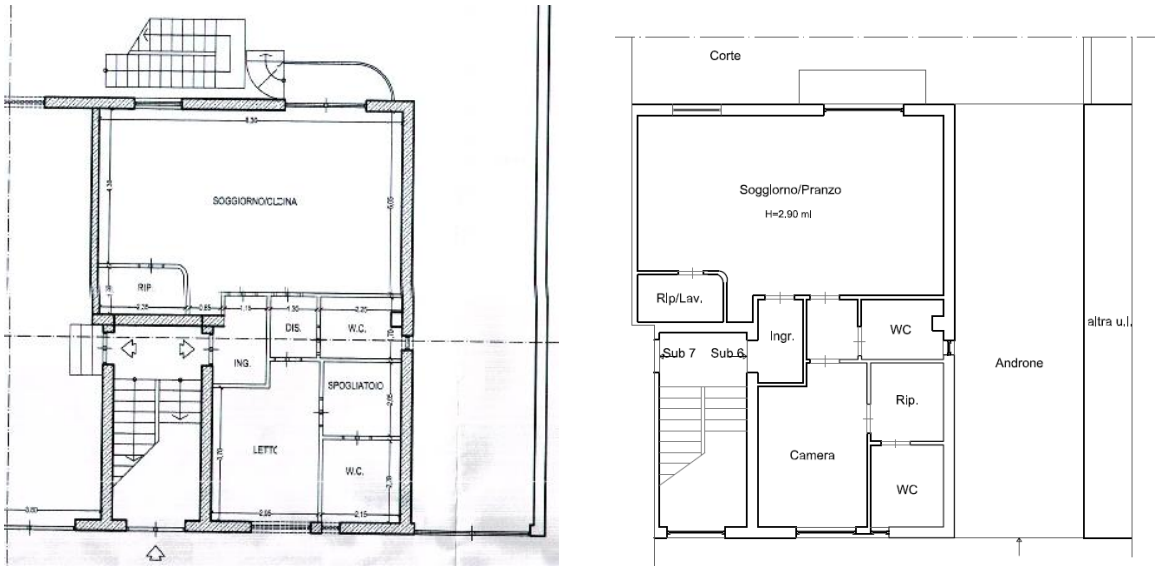
Per altro, con riferimento alle già richiamate parti comuni, il grafico a demanio del fascicolo dell'istanza di condono riporta anche il manufatto terraneo che insiste nell'angolo sud-ovest della corte comune, di cui si è già detto nella parte generale così come nel corpo del paragrafo relativo alla descrizione dei luoghi. Ne consegue che anche tale manufatto, ad oggi privo di autonomo identificativo catastale, può essere considerato legittimo.

Atteso quanto sopra, in sede di stima si opererà una decurtazione del valore determinato, anche connessa alle carenze di cui ai punti seguenti.

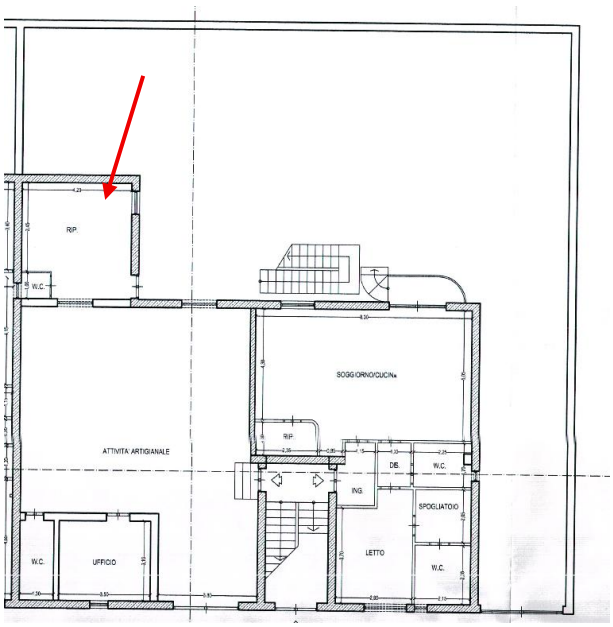
[redacted]

A completamento della disamina sulla conformità urbanistica dei luoghi, infatti, si evidenzia che:

- ❖ Non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'unità; si segnala che il documento è necessario ai fini della trasferibilità del bene.
- ❖ Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- ❖ Non risulta Licenza di agibilità/abitabilità dell'unità come del manufatto tutto di afferenza.



Sulla sinistra, estratto grafico dalla tavola allegata alla pratica n. 8463 del 1995, a fronte della quale è stato rilasciato il PdC n. 437/2009; sulla destra, lo stato attuale dei luoghi



Stralcio del piano terra come estratto dalla tavola allegata alla pratica n. 8463 del 1995, a fronte della quale è stato rilasciato il PdC n. 437/2009

[redacted]

4.2 Destinazione urbanistica

L'area cui afferisce il manufatto di interesse rientra nella zona omogenea Br2.1 – Città residenziale densa (art. 8c delle NTA) - della zonizzazione prevista dal PRG del comune di Casoria come assorbita dal PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022. L'area non è gravata da specifici e particolari vincoli paesaggistici.

5. Indicazione dello stato di possesso

L'unità è nella disponibilità [redacted]

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile

6.1 Vincoli

- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni.
- Non risultano vincoli di alienabilità e di indivisibilità.
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39).
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39).
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte.
- Non risultano diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici.
- Il manufatto di afferenza non risulta edificato su suolo demaniale, essendo stato realizzato su suolo privato pervenuto al fallito per donazione (vedasi il paragrafo relativo alla proprietà e la parte generale).

6.2 Formalità

A fronte della relazione notarile agli atti del fascicolo e delle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente, sono risultate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2004 - Registro Particolare 3650 Registro Generale 21219 - Pubblico ufficiale CANNAVIELLO LUCIA, Repertorio 25422 del 29/04/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, gravante sul sub 3 della p.lla 1293

  Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 353 del 23/01/2024
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2005 - Registro Particolare 19931 Registro Generale 58740 - Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A., Repertorio 166288/71 del 18/10/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01, gravante sul sub 4 della p.lla 1293

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4956 del 04/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2008 - Registro Particolare 70 Registro Generale 294 - Pubblico ufficiale EQUITALIA AVELLINO SPA, Repertorio 3228/12 del 26/11/2007 - IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01, gravante sul sub 2 (oggi subb 6 e 7) della p.lla 1293

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6631 del 31/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2008 - Registro Particolare 9062 Registro Generale 44511 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 10536/2007 del 20/12/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sui subb 2 (oggi 6 e 7), 3 e 4 della p.lla 1293

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2010 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 19342 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 496/2008 del 12/11/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sui subb 3, 4, 6 e 7 della p.lla 1293

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2010 - Registro Particolare 6558 Registro Generale 35058 - Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A., Repertorio 112450/71 del 15/07/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, gravante sul sub 4 della p.lla 1293

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2012 - Registro Particolare 22953 Registro Generale 29800 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE VII SEZ. FALL., Repertorio 208/2011 del 07/07/2011 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2024 - Registro Particolare 353 Registro Generale 3799 - Pubblico ufficiale CANNAVIELLO LUCIA, Repertorio 25422 del 29/04/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, gravante sul sub 3 della p.lla 1293

  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3650 del 2004

7. Determinazione del più probabile valore di mercato

7.1 Criteri di stima e determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si procederà mediante metodo diretto ossia criterio sintetico-comparativo. Il bene verrà, pertanto, comparato ad altri immobili di analoga tipologia e caratteristiche, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare nonché le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (dati aggiornati al II semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia codificata come C2 del comune di Casoria, in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", il valore unitario oscilla in un range che va da 1.200,00 euro/mq a 1.850,00 euro/mq.
- Borsino Immobiliare (dati aggiornati all'attualità): sono stati considerati i valori riferiti ad unità in stabili di fascia media per la medesima zona di cui sopra, ricavandone un valore pressoché simile.
- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati all'attualità): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili pressoché simili a quello di interesse si attestano qui su un valore medio unitario leggermente più alto della media dei range precedenti ma trattasi di valori di richiesta passabili, in fase di trattativa, di possibili decrementi (10-15%).

Alla luce dei suddetti valori, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi di zona, presenza di infrastrutture, etc.) del compendio, così come di quelle intrinseche dello stesso (pezzatura, esposizione, panoramicità, pertinenze, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, etc.), pure valutando il beneficio che deriva dalla comune proprietà della corte posteriore, con annesso terraneo adibito a deposito, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario pari a 1.600,00 €/mq.

Tanto premesso, considerando la consistenza già calcolata, si ottiene il seguente prospetto (con piccoli arrotondamenti finali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità lotto 3	88,00 mq	1.600,00 €/mq	140.800,00 €
		Valore totale	**140.800,00 €**

[redacted]

7.2 Adeguamenti e Correzioni

Il valore sopra determinato deve, però, essere adeguato, corretto e pesato sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Non tanto le condizioni manutentive dell'unità quanto l'allocazione, l'esposizione, la conformazione stessa, le ridotte condizioni di comfort rispetto alle unità del piano superiore (vedasi, ad esempio, la camera annessa), comportano una decurtazione del valore unitario assunto, qui stimata nell'ordine del 6% del valore sopra determinato
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applica una detrazione forfettaria pari a 4.500,00 euro, a copertura degli oneri per la regolarizzazione della mancata scaletta di collegamento con la corte (presente nei grafici del PdC in sanatoria) nonché dell'assenza del certificato di agibilità.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Gli oneri per l'aggiornamento catastale si intendono assorbiti nella detrazione operata per la piena conformazione dei luoghi giacché l'aggiornamento planimetrico è atto dovuto in sede di chiusura della pratica urbanistica del caso.
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale vendita) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

7.3 Determinazione del valore a base d'asta

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene oggetto di interesse risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

[redacted]

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità lotto 3	140.800,00 €	120.812,00 €
	Valore della piena proprietà	**120.000,00 €**

Napoli, 22/05/2026

L'Esperto

ing. [redacted]

Elenco Allegati

- A. Documentazione catastale
- B. Rilievo planimetrico
- C. Rilievo fotografico
- D. Documentazione urbanistica
- E. Titoli di provenienza
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Estratto della documentazione consultata per la stima

[redacted]