

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: chiarimenti ordinanza del 01/06/2018 - Dott.ssa Maria BALLETTI - R.G.E. 1184/13.

In riferimento all'ordinanza di cui all'oggetto, si rendono all'Ill.mo Onorevole Giudicante i seguenti chiarimenti:

- in merito alla *situazione urbanistica del cespite*, in virtù dell'**esito negativo** delle ricerche effettuate dal Comune di Napoli (cfr. pagg. 70, 71 e 72 della relazione tecnico-estimativa), alcun riscontro documentale si è potuto avere in merito all'esistenza delle concessioni edilizie riportate all'art. 8 dell'atto di compravendita del Notaio Marco LICENZIATI (cfr. pag. 73 dell'elaborato peritale).

Ne consegue che **NON E' POSSIBILE GARANTIRE LA LEGITTIMITA' URBANISTICA** dell'immobile de quo;

- in merito alla *determinazione del prezzo di stima del cespite alla luce del valore di mercato di immobili simili*, si rappresenta che, in virtù della natura del diritto pignorato (proprietà superficaria), la determinazione del **Valore del Diritto di Superficie** è stata effettuata secondo i principi fondamentali dell'Estimo e, precisamente, attraverso l'applicazione del **procedimento di stima indiretto**. In particolare, tenendo conto dei dati disponibili, si è fatto ricorso all'applicazione della formula riportata a pag. 129 della relazione di stima.

Si precisa, altresì, che:

- la determinazione del **Valore del Diritto di Superficie a Tempo Determinato** non può prescindere dal Reddito Netto dell'immobile;
- per la valutazione del citato reddito si è fatto ricorso al Metodo del Confronto, riferito ai dati statistici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cfr. pagg. 130, 131 e 132 della relazione di stima immobiliare).

Nella speranza di aver esaurientemente fornito i chiarimenti richiesti, resto a disposizione per qualunque ulteriore delucidazione.

Napoli, li 25 settembre 2018

In fede

