

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Fabrizia Fiore

Custode: dott. Orlando Piantedosi

udienza 20/09/2022

**Procedura a carico di:**

**Procedura RGE: 477/2019**

**Promossa da:** INTESA SAN PAOLO s.p.a.

**Legale:** avv.to Francesca Strazzerà [info@studiostrazzerà.com](mailto:info@studiostrazzerà.com)

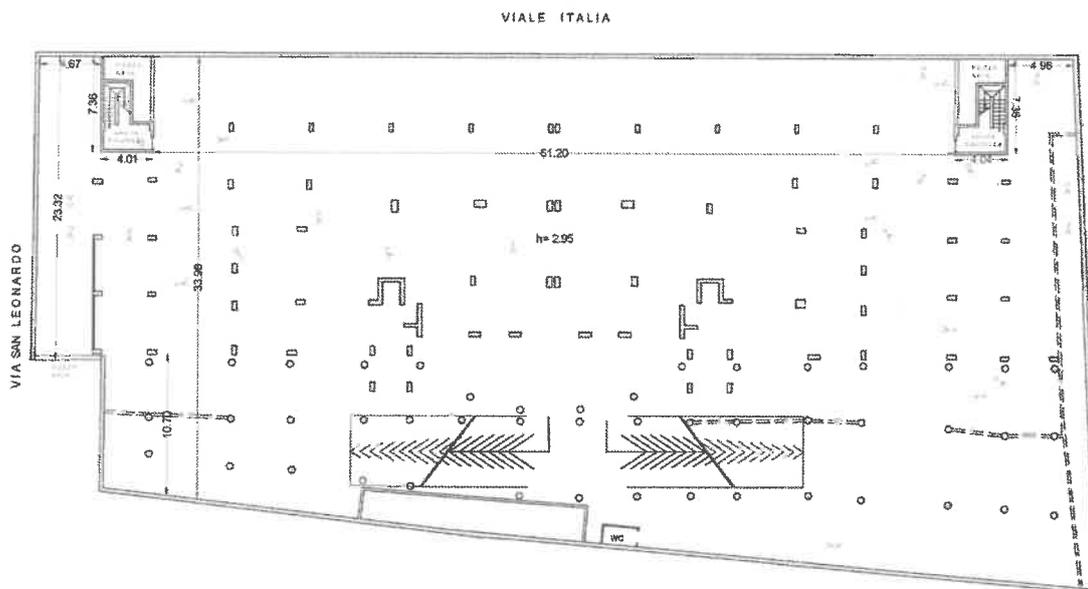
**LOTTO UNICO:** Magazzino sito al secondo piano interrato del fabbricato sito in Aversa al Corso Europa 123 di mq. 2950 avente accesso per proprietà finitima

**Titoli edilizio:** CE 130 del 17/9/1992 e abitabilità del 18/2/2000 - non è stato possibile accertarsi della rispondenza

**Identificativo catastale:** Aversa Foglio 2 Particella 5027 sub 49 categ C/2

**Valore a base d'asta:** Euro 488'615 (quattrocentottantaseicentoquindici)

## PERIZIA DI STIMA



**CTU:** geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli  
tel 081-18752994 fax 081-19737975  
email [aldo.dacomo@gmail.com](mailto:aldo.dacomo@gmail.com) **PEC:** [aldo.dacomo@geopec.it](mailto:aldo.dacomo@geopec.it)

## INDICE

1. Indice ed elenco allegati .....	pagina 2
2. Premessa e criticità .....	pagina 3
3. Sezione " A " – Controllo preliminare .....	Pagina 5
4. Quesito 1 "Identificazione dei diritti reali" .....	pagina 6
5. Quesito 2 "Descrizione dei beni" .....	pagina 10
6. Quesito 3 "Identificazione catastale" .....	pagina 18
7. Quesito 4 "Schema sintetico" .....	pagina 21
8. Quesito 5 "Ricostruzione passaggi proprietari" .....	pagina 22
9. Quesito 6 "Regolarità edilizia" .....	pagina 23
10. Quesito 7 "Stato di possesso" .....	pagina 25
11. Quesito 8 "Esistenza di vincoli" .....	Pagina 25
12. Quesito 9 "Insistenza su suoli demaniali" .....	Pagina 26
13. Quesito 10 "Esistenza di pesi o oneri" .....	Pagina 26
14. Quesito 11 "Spese di Gestione" .....	Pagina 26
15. Quesito 12 "Valutazione immobiliare" .....	Pagina 27
16. Quesito 13 "Valutazione quota" .....	Pagina 36
17. Quesito 14 "Certificazioni stato Civile" .....	Pagina 36

## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Certificazioni notarili
3. Accettazione eredità
4. Denuncia successione
5. Elaborato planimetrico
6. Catastali
7. Planimetria stato luoghi
8. Visure Conservatoriali
9. Richieste al comune di accesso atti
10. Concessione edilizia
11. Agenzia Entrate – Richiesta contratti locazione
12. Regolamento condominio
13. Debito condominiale
14. OMI – Valori di raffronto
15. OMI – Valori immobiliari di Aversa
16. Estratto degli atti dei comparabili richiamati nella stima
17. Relazione fotografica
18. Ricevute di trasmissione all'esecutato ed al precedente





## SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE

*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare, se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** sostitutiva redatta per notar Sergio Cappelli in Bisignano, datata 22/10/2019 – **ALLEGATO 02** -

Detta ultima Certificazione Notarile risale ad un titolo di acquisto derivativo a titolo oneroso trascritto in data antecedente al ventennio dal pignoramento e riporta tutti i dati previsti dall'art. 567 2° comma del Codice di Procedura Civile.

La Certificazione riporta i dati catastali attuali mentre **NON RIPORTA** quelli storici, ovvero i dati catastali del terreno originario su cui è stato realizzato il fabbricato.

La certificazione riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni del ventennio.

Nel fascicolo **NON** risulta depositato il certificato di stato Civile degli esecutati (l'immobile risulta comunque pervenuto per successione testamentaria).

Il modulo di controllo è stato depositato il 19/06/2021

## **QUESITO 1 – LOTTO UNICO** **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Deve poi precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente. In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi. L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

### **Diritti reali oggetto di pignoramento: Piena proprietà**

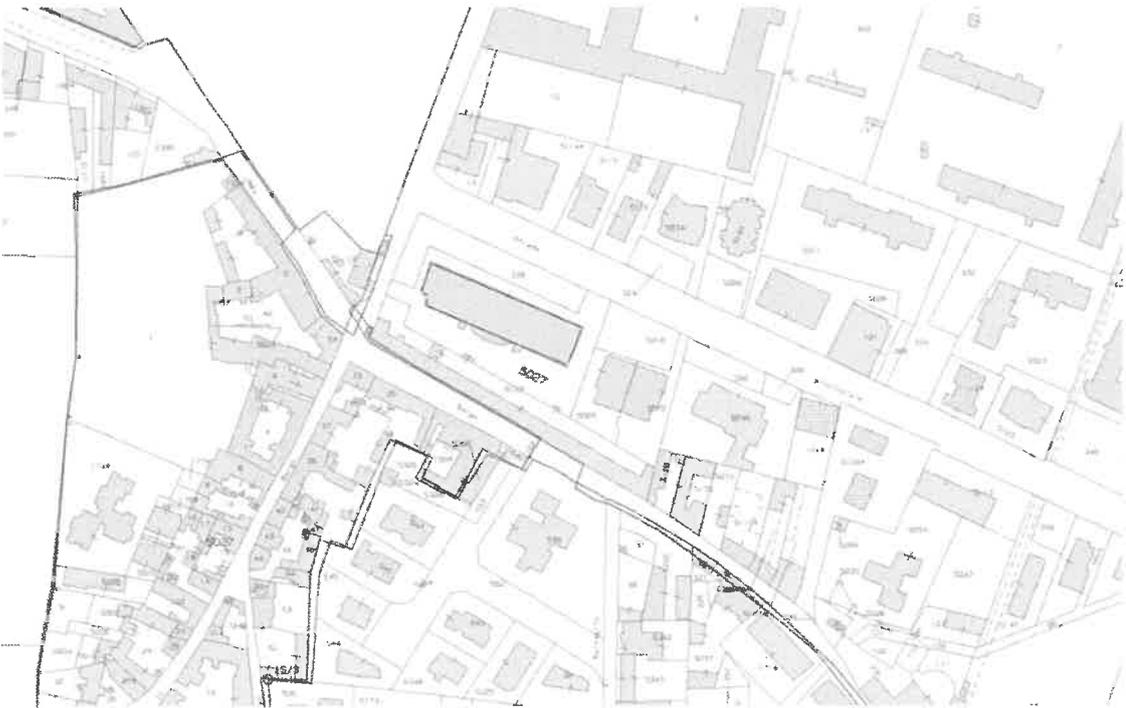
I diritti reali pervenuti e posseduti dagli esecutati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento: **piena proprietà**

Bene oggetto di pignoramento: Immobile a destinazione magazzino sito in Aversa, Corso Europa 123, secondo piano sottostrada composto da ambiente unico di circa 2900 metri quadri.

Individuato catastalmente come Aversa, Foglio 2 Particela 5027 sub 49 di categoria C2 si presenta conforme alla planimetria catastale se non per la realizzazione di alcuni divisori realizzati in corrispondenza di aree confinate per il rischio della caduta di calcinacci dall'alto.

Individuazione corografica degli immobili con fotografie satellitari:







La provenienza in testa agli esecutati è rappresentata dalla "Accettazione espressa di Eredità" da \_\_\_\_\_ deceduto : \_\_\_\_\_ redatto per notar Domenico Farinaro il 7/5/2007 con repertorio 4620/23102 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Casera-SMCV il 10/5/2007 con RG 30012 RP 15228 RG 30012 **allegato 3**, che fa riferimento alle disposizioni testamentarie ricevute dal medesimo notaio in data 5/7/2005 (annotato al n. 784 del repertorio Atti di Ultima Volontà) ed in data 7/9/2006 (annotato al n 801 del repertorio Atti di Ultima Volontà).

La Dichiarazione di successione da \_\_\_\_\_ presentata alla Direzione Provinciale Trascritta il 14/11/2014 alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV al RP 26214 – RG 40330 è all' **allegato 4**

Come titolo ultraventennale è stato altresì acquisito la copia della trascrizione del titolo di provenienza in testa al dante causa, \_\_\_\_\_ , atto redatto

per notar Domenico Farinaro del 11/4/1991 rep. 30337 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV il 10/5/1991 con RP 10870 RG 12371 (vendita del terreno su cui successivamente sarà edificato il fabbricato in cui insiste il bene staggito) – **allegato 5**

**Confini:**

Nord: Viale Europa

Est: Area a distacco con particelle 5018 e 5069 dello stesso foglio

Sud: Area cortilizia annessa alla particella 5123

Ovest: Via San Lorenzo

LOTTO UNICO per tipologia costruttiva





**Zona climatica** valida ai fini dell'APE "C" – con 1119 gradi giorno

**Località:** Viale Europa è la denominazione cittadina della SP 15, arteria di notevole importanza che collega la città di Aversa a numerosi comuni dell'interland posti nell'area Nord Ovest ( Trentola Ducenta, San Marcellino, Villa di Briano, etc).

Il manufatto è in posizione semicentrale rispetto la strada, a circa 650 metri (in linea d'Aria) dal Tribunale di Napoli Nord ed a circa        metri dallo svincolo dell'asse mediano.

Per l'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio – il fabbricato rientra in zona C8 – Semicentrale – Zona Nord – Campo Sportivo.

**Descrizione del comprensorio dove inserito l'immobile:**

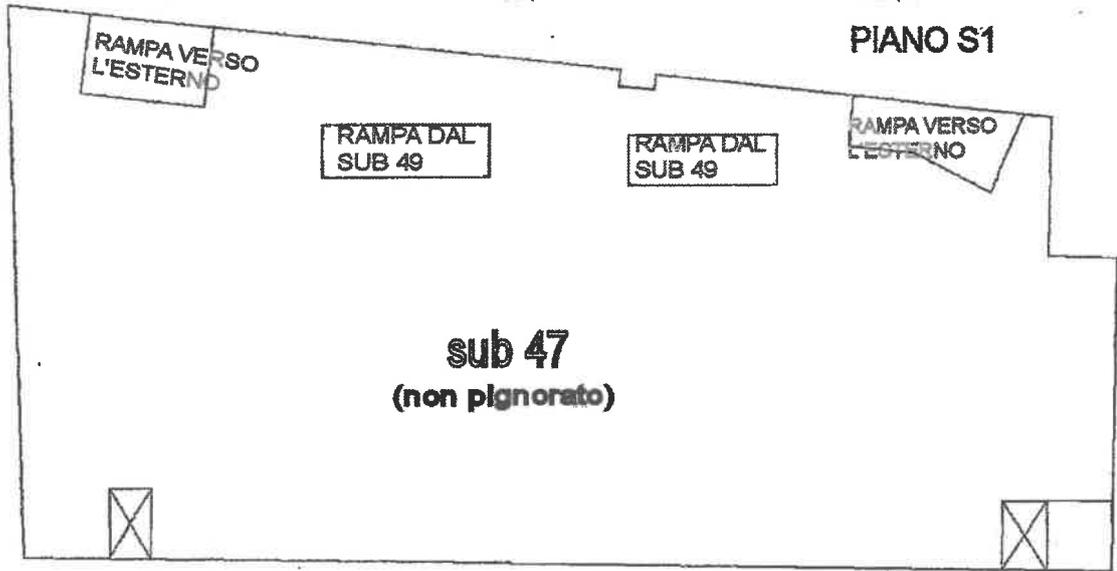
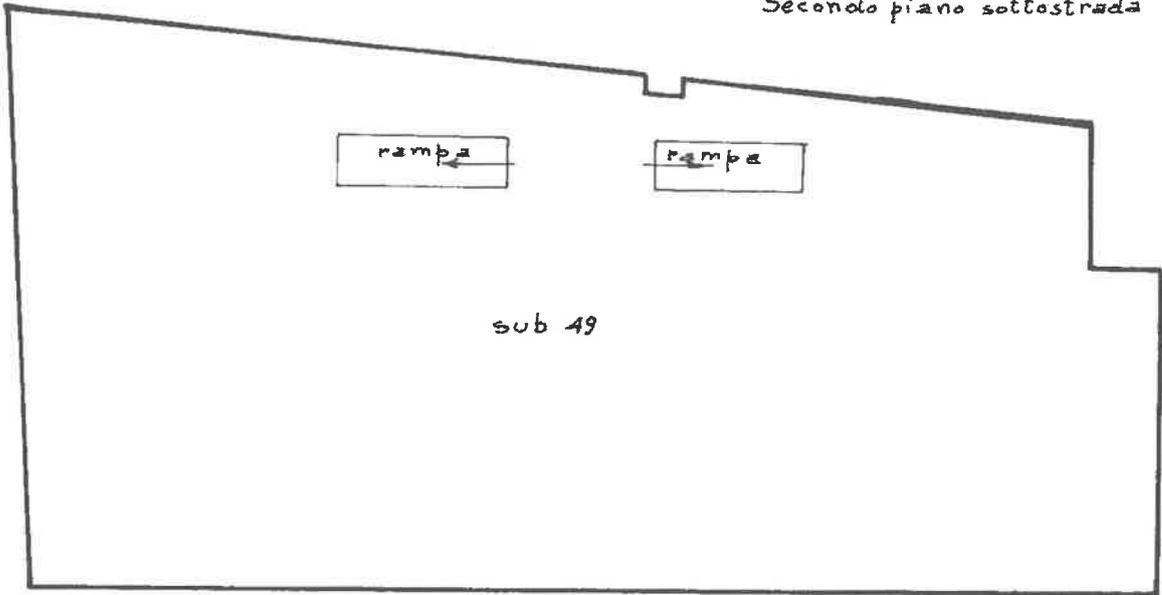
Immobile insistente all'interno di un compendio di edilizia prevalentemente destinato al terziario in posizione poco distante dal Tribunale di Aversa (in linea d'aria circa 650 metri).

Costruito agli inizi degli anni 1990 il fabbricato, avente struttura in cemento armato, si sviluppa su due piani interrati a destinazione magazzino-garage, un piano terra destinato a destinazione commerciale con la presenza di numerosi negozi (10), un primo piano originariamente destinato ad uffici (14) ed ulteriori quattro piani a destinazione abitativa ( 16 alloggi).





Secondo piano sottostada



Elaborato Dal: PACOMMO AL FNO Emesso Dal: ABIBADECS DA NIG CA 9 Scritta: 40044604/04164810-00000000044.n.f.f





Ingresso dall'esterno al sub 47

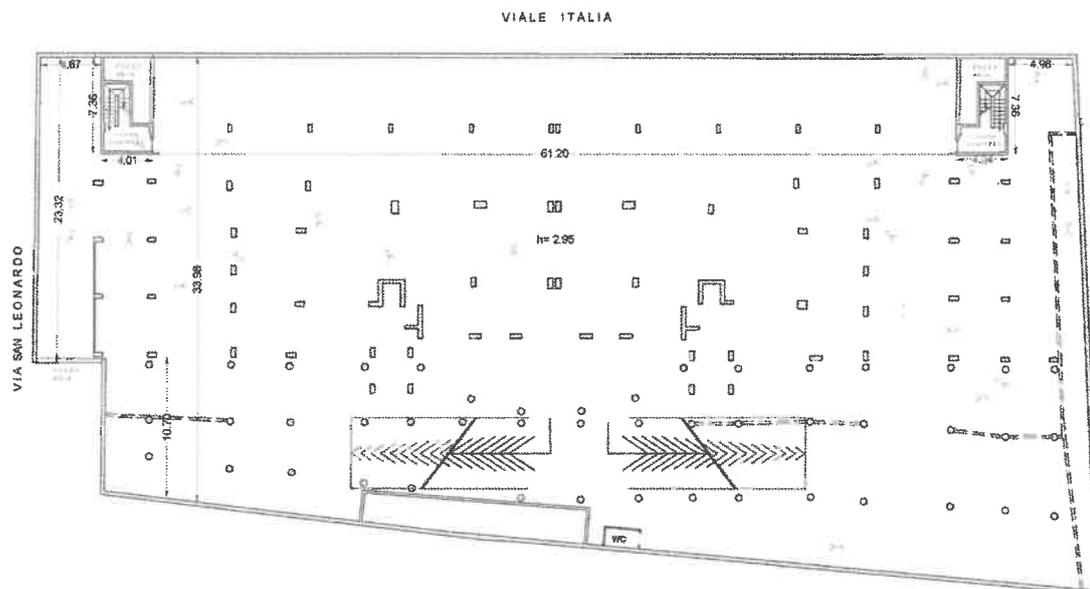


Rampa del sub 49



Porzione del sub 47  
che bisogna  
attraversare per  
accedere al sub 49  
( sul lato ovest )

L'immobile attualmente è composto da un ambiente unico di circa 2900 metri quadri, a sagoma quasi trapezoidale, al cui interno risultano spiccati alcuni divisori a metà altezza con blocchetti di lapillo cemento; questi vengono evidenziati nella planimetria a seguire con tratteggio di colore rosso.



Il divisorio sul lato est è a delimitare per intero una fascia sottostante a delle prese d'aria ricavate nell'ambito del solaio, prese d'aria che lo mettono in diretto collegamento con il soprastante piano non pignorato a sua volta messo in collegamento con il sovrastante cortile.



Foto 29 – il divisorio



Foto 31 – particolare













## **QUESITO 5**

### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

Acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione di tutti passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

**PIGNORAMENTO: TRASCRIZIONE DEL 21/10/2019 RP 26398 – RG 34395 - Atto emesso dal Tribunale di Napoli Nord repertorio 9393 del 5/9/2019 a favore di ISP OBG SRL contro gli esecutati come correttamente generalizzati e sull'immobile in questione**

**PROVENIENZA AGLI ESECUTATI:** In morte di \_\_\_\_\_ deceduto

- **TRASCRIZIONE DEL 18/12/2007 RP 37923 RG 69066 – Denuncia di successione per testamento pubblico per notar Domenico Farinaro pubblicato il 05/02/2007**
- **TRASCRIZIONE DEL 10/5/2007 RP 15228 RG 30012 - Accettazione espressa di eredità del 7/5/2007 per notar Domenico Farinaro (unità negoziale 18 – immobile 3)**

**PROVENIENZA A \_\_\_\_\_ TRASCRIZIONE del 10/5/1991 RP 10870 RG 12371** riferito ad atto di compravendita per notar Domenico Farinaro del 11/4/1991 con cui \_\_\_\_\_ acquistava, tra altro, i terreni individuati come Foglio 2 mappale 337 e mappale 315, 317 e 318

Il titolo di provenienza di cui sopra è all'interno delle visure conservatorie di cui all'**allegato 08**

## QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

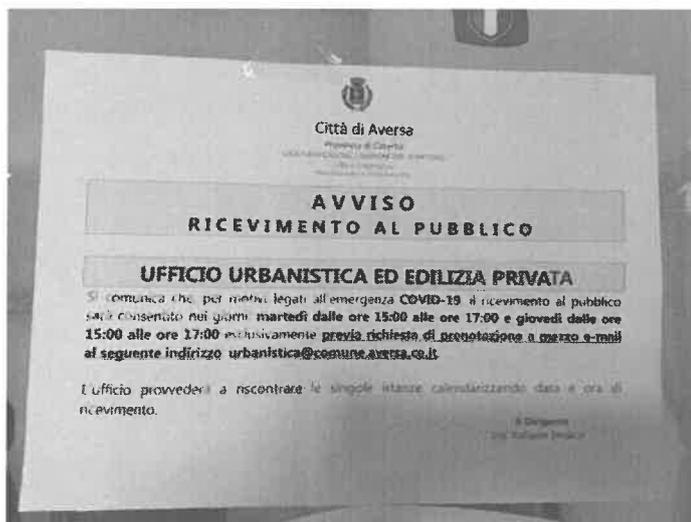
In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Nonostante le continue richieste effettuate per PEC e per mail agli uffici comunali ( **allegato 09** ) non sono riuscito ad ottenere nessuna risposta.

Anche i diversi tentativi di accesso presso l'ufficio pubblico non hanno sortito effetto ( in due occasioni ho trovato personale assente ed in ulteriore occasione mi è stato negato l'accesso con un .... invito a fare richiesta per mail .... ( *assurdo* ) .... – già precedentemente trasmesso ed a cui **MAI** ho ottenuto risposta ).



Da informazioni avute dall'amministratore di condominio, e consultando diversi atti di compravendita di immobili insistenti nel medesimo fabbricato, l'edificio sarebbe stato realizzato a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n. 130 del 1992 – allegato 10** - e risulterebbe rilasciata licenza di abitabilità il 18/2/2000.

Impossibile determinare la rispondenza del fabbricato alle previsioni di concessione edilizia, visto l'ostracismo degli uffici comunali che NON HA CONCESSO L'ACCESSO AGLI ATTI e non HA RESO DISPONIBILE la documentazione richiesta.

La dichiarata esistenza del "Certificato di Abitabilità" (circostanza dedotta dalla lettura di atti traslativi di immobili dello stesso fabbricato), fa presumere la rispondenza della volumetria edificata ai titoli edilizi.

Al fine di poter verificare la rispondenza del manufatto edilizio alle previsioni assentite resta comunque **INDISPENSABILE** l'accesso agli atti e l'acquisizione di tutta la documentazione richiesta con le PEC e missive (ovvero del fascicolo legato alla Concessione edilizia 130 del 17/9/1992 ed informativa riguardo l'esistenza di pratiche di condono e di ulteriori pratiche edilizie sui nominativi che si sono succeduti nella proprietà).

Si resta a disposizione del signor Giudice qualora disponesse l'acquisizione della documentazione in questione tramite il Custode Giudiziario e con l'ausilio della Forza Pubblica stante il persistente ostracismo degli uffici tecnici comunali.



### **QUESITO 9**

#### **INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI**

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale**

### **QUESITO 10**

#### **ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

**Il bene in oggetto non risulta gravati da censi, livelli o usi civici**

### **QUESITO 11**

#### **SPESE DI GESTIONE**

Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**Il condominio risulta regolarmente costituito e, allo stato, viene amministrato dal dott. Addelio.**

**Il regolamento di condominio, di tipo contrattuale è stato pubblicato agli atti del notar Domenico Farinaro in data 4/5/2001 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV in data 8/6/2001 con RP 14150 RG 17126**

**Copia del Regolamento di condominio ricevuto dall'Amministratore all'**

#### **allegato 12**

**I millesimi di competenza sono pari a 139,07**

**Da informativa avuta dall'amministratore di condominio – allegato 13 – attualmente insiste un insoluto per ratei di gestione ordinaria pari ad Euro 6'049,98, di cui 2179,00 riferibili alla gestione ordinaria dell'ultimo biennio.**

**Le spese di gestione annue ammontano ad Euro 984,00**

## PUNTO "12" DEL QUESITO VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie con **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**.

Nella determinazione del valore di mercato indicare la superficie commerciale, il valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, e non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Il **prezzo base d'asta** del cespite deve tener 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 nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto e libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Prima di procedere nella stima vera e propria necessita fare una breve considerazione.

L'immobile staggito, come visto, risulta di fatto intercluso essendo gli accessi regolari e regolamentari (ovvero quelli rappresentati nella planimetria catastale del 16/2/1996) costituiti da due rampe carrabili che dipartono dal sub 47, particella che, seppur appartenente agli stessi soggetti eseguiti, **NON** risulta essere sottoposta alla presente procedura.

In detta situazione sembra sussistere una **NON DICHIARATA** servitù di passaggio, su una **NON DELIMITATA** fascia della particella 47 ravvisandosi le

condizioni della "Destinazione del padre di famiglia" dettate dall'articolo 1062 del Codice di Civile che recita: "*La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.*

*Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, **questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati*** "

Inoltre l'articolo 1051 del Codice Civile recita "*Passaggio coattivo - Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo*"

In detta circostanza la stima viene operata ritenendo il bene perfettamente fruibile per le due rampe carrabili esistenti e per una servitù, mai trascritta e dichiarata, nascente dai dettami dell'articolo del Codice Civile.

Qualora poi il signor Giudice ritenesse non del caso la circostanza, resto disponibile ad operare le dovute decurtazioni, facendo presente che la stima andrebbe a valutare un bene inaccessibile e non fruibile, che quindi comporterebbe più una passività che una rendita.

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è tentato inizialmente di operare con il sistema puro del MCA ( Market Comparision Approach) valido per gli EVS (Standard di valutazione Europea), basato sul raffronto con valori certi ed inconfutabili quali quelli ricavabili da atti notarili di acquisto di beni similari.





e di vetustà. Pari ad un – 2% annuo viene misurata in chiave mensile ed applicato al prezzo totale

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

E pertanto applicando le seguenti detrazioni (stima ad aprile 2022):

A.  $- [(0,02 \times 120.000,00) / 12] * 21 = € - 4'200,00 ;$

B.  $- [(0,02 \times 55.000,00) / 12] * 12 = € - 1'100,00 ;$

C.  $- [(0,02 \times 50.000,00) / 12] * 6 = € - 500,00 ;$

D.  $- [(0,02 \times 165.000,00) / 12] * 4 = € - 1'100,00 ;$

Valori immobiliari attualizzati all'aprile 2022:

A. € 120'000 – 4'200 = € 115'800

B. € 55'000 – 1'100 = € 53'900

C. € 50'000 – 500 = € 49'500

D. € 165'000 – 1'100 = € 163'900

Il valore immobiliare nasce da una serie di fattori, legati non solo all'aspetto metrico e temporale ma anche dalle caratteristiche qualitative.

Pertanto, al fine di ritrovare il più probabile valore medio, si vanno a "scorporare" i diversi fattori che determinano i prezzi attualizzati.

La superficie di riferimento viene data dalla sommatoria della superficie coperta lorda con quella dei balconi presa in quota parte (generalmente nella quota del 35% per i balconi coperti e del 25% per quelli scoperti.

I posti auto vengono considerati in quota parte in base alla facilità o difficoltà di parcheggiare in zona. Essendo il complesso in zona semicentrale, in zona dove esistono diversi spazi adibiti al parcheggio gratuito il posto auto scoperto, in area recintata e protetta viene considerato in chiave forfettaria.

Superfici da considerare:

- A. Mq. 121
- B. Mq. 73
- C. Mq. 63
- D. Mq. 122

### **Analisi delle caratteristiche qualitative**

**Livello Piano (K1):** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare o al diminuire del livello di piano. In presenza di ascensore viene considerata positiva, mentre viene considerata negativa in assenza dell'ascensore. Trattandosi di immobili appartenenti alla stessa fascia costruttiva, in fabbricati con ascensore, viene considerato con un incremento del 3% per ogni livello di piano, attribuendo il valore medio al secondo piano.

**Affacci (K2):** la variazione di prezzo indotta sull'immobile al numero di affacci e quindi alla capacità di ottenere una migliore areazione interna. Considerato come valore medio l'immobile con due affacci viene considerato un maggior valore del 5% ogni affaccio in più ed un decremento del 5% l'affaccio in meno.

**Orientamento (K3):** è la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del grado di esposizione, e quindi della capacità di ottenere capacità di riscaldamento dal sole. Valutato secondo una scala ordinale viene considerato come valore medio l'affaccio est ed ovest, e nella misura del +/- 3% per Nord e sud. Viene considerata l'esposizione prevalente ovvero l'esposizione legata al maggior lato dell'immobile

**Numero balconi o assenza (K4)** Considerato nella media l'esistenza di due balconi per ogni alloggio / studio, si considera un decremento del 5% per balcone mancante ed uguale incremento per ogni balcone esistente in più











ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio

I Certificati Anagrafici e di stato civile vengono riprodotti agli allegati.

L'APE non risulta essere stato emesso.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati, alla copia anonima della CTU ed all'istanza di liquidazione. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza. Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte esecutata. Napoli, data del deposito telematico