

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

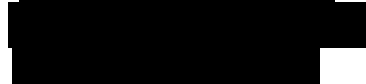
Procedura Esecutiva N. 305/2021 R.G. E.

G. E. Dott. Antonio Cirma

Creditore Procedente:



Debitore:



**RALAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO**



**APPARTAMENTO CAT.CATASTALE A/2-LOTTO UNICO
COMUNE DI CASORIA-ZONA ARPINO (NA)**

- I TRAV DI VIA GIOVANNI PASCOLI n.10 piano 3° int.11. Identificazione catastale: Foglio 7-Particella 688- Subalterno 13-superficie catastale mq 151 (escluse aree scoperte) - superficie netta interna circa mq 140;; terrazzo pertinenziale a livello, circa mq 61,00; balconi circa mq 21

ARCH. RAFFAELLA SIMEOLI

Ordine Architetti P. P.C. di Napoli e provincia n. 10705

Via San Vito, n. 23 Giugliano in Campania (NA) - Tel./Fax: 081.3419553 - Cell. 349.6042187
PEC: raffaella.simeoli1@archiworldpec.it; e-mail: raffaellasimeoli@virgilio.it

INDICE

A) Premessa

a.1 - Cronistoria della procedura esecutiva n. 305/2022 -----	pag.	4
a.2 - Operazioni compiute dall'Esperto Stimatore-----	"	5 - 6
a.3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.-----	"	7

B) Risposte ai quesiti

b.1 - Identificazione dei diritti reali, estremi catastali -----	"	9- 15
b.2 - Descrizione materiale del lotto -----	"	16 - 24
b.3 - Identificazione e storia catastale del bene -----	"	24 - 29
b.4 - Predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto-----	"	29 -31
b.5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene -----	"	33
b.6 -Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene -----	"	35 - 38
b.7 - Stato di possesso attuale dell'immobile-----	"	39
b.8/9/10/11 -Vincoli e oneri eventualmente gravanti sul bene-----	"	40 - 42
b.12/13 - Valutazione del bene-----	"	43- 61
b.14 -----	"	62

C) Elenco Allegati

- Allegati A

-Rilievi fotografici del lotto (raffiguranti le parti esterne e gli interni)

- Allegati B

- 1) Copia dell'Atto di Compravendita
- 2) Visure catastali storiche C.F. E C.T.
- 3) Elaborato Planimetrico anno 2000
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Stralcio di mappa catastale
- 6) Individuazione del bene

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

- 7) Planimetria dello stato reale
- 8) Planimetria catastale
- 9) Grafico con indicazione delle difformità tra piante di rilievo e planimetria catastale
- 10) Grafico con indicazione delle difformità tra piante di rilievo e pianta allegata all'istanza di condono
- 11) Grafico con indicazione delle difformità tra planimetria catastale e pianta allegata all'istanza di condono
- 12) Estratto dai grafici allegati all'Istanza di Condono
- 13) Fotografie allegate all'Istanza di Condono
- 14) Attestazione del Comune di Casoria
- 15) Calcolo Oblazioni-Istanza
- 16) Calcolo Oblazioni
- 17) Copia Bollettini Oblazioni
- 18) Certificato di Assenza di definizione di Istanza di Condono-del 0701.2004
- 19) Relazione Tecnica Asseverata e Calcolo delle superfici di condono
- 20) Richiesta di integrazione oneri
- 21) Ordine di sospensione lavori anno 1983
- 22) Ordine di sospensione lavori anno 1985
- 23) Certificato di Idoneità Statica
- 23.1) Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato
- 24) Certificato di Inesistenza vincoli anno 2003
- 25) Dichiarazioni ultimazione lavori
- 26) Certificati dell'occupante
- 26.1) Certificato di residenza del debitore
- 27) Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine
- 28) Verbale di Accesso

A) Premessa

a .1 Breve cronistoria della procedura esecutiva n. 305/2022

In data 22-06-2022 veniva notificato al sig. [REDACTED] l'atto di precetto per la somma a debito di Euro [REDACTED] (oltre interessi e spese) verso il creditore (persona fisica), in ragione di 10 effetti cambiari protestati.

Visto il mancato riscontro ai solleciti di pagamento, il procedente chiedeva il pignoramento a danno del proprietario debitore; [REDACTED]
[REDACTED] D.

immobili: abitazione di tipo civile sita in Casoria, Traversa I di via Giovanni Pascoli, 10, terzo piano, contraddistinta con il numero interno 11, con annesso terrazzo, composta di 6 vani catastali, confinante con l'appartamento contraddistinto con il numero interno 10 e con aree condominiali, riportato in catasto fabbricati di quel Comune, sezione urbana, al foglio 7, p.lla 688, subalterno 13, A/2, cl. quinta, consistenza di vani 6, Traversa I di via Giovanni Pascoli, 10, interno 11, piano 3.

Per mezzo dello studio legale [REDACTED] il procedente presentava al Tribunale di Napoli Nord Sez. Esec. Immob., Istanza di vendita del cespite pignorato.

Nominata quale esperta stimatrice nel procedimento in parola in data 27.11.2023 dal Giudice dell'esecuzione dott. Antonio Cirma, la scrivente accettava l'incarico e provvedeva alla stesura della relazione di stima.

Il deposito telematico della perizia è stato effettuato 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 17-10-2024 e dopo averne trasmessa copia alle parti, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

a . 2 Cronologia delle operazioni compiute dall'Esperto Stimatore

La scrivente eseguiva la disamina della documentazione presentata dal creditore al fine di verificarne la completezza (art. 567 c. p. c.) e, dopo aver preventivamente provveduto a localizzare l'esatta ubicazione dell'immobile mettendo a confronto le mappe ed i dati catastali con gli stralci delle foto aeree satellitari, concordava la data di accesso con la custode giudiziaria Avv. Chiara Sorbo.

In data 13-12-2023 veniva effettuato il sopralluogo e si procedeva alle necessarie operazioni di rilievo, metrico e fotografico.

Nel corso del lavoro preliminare venivano:

- effettuate tutte le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) relative all' immobile e alla particella su cui ricade il fabbricato di cui fa parte;
- accertata la titolarità del bene e, dopo ispezione ipotecaria a coprire il ventennio, ricostruiti i vari passaggi di proprietà al fine di stabilire la sussistenza di continuità delle iscrizioni e trascrizioni;
- acquisito lo stralcio di mappa relativo alla particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite;
- eseguito l'elaborato planimetrico dello stato attuale dell'immobile, ponendola a confronto con quella depositata agli atti del Catasto Fabbricati.

Nel corso del lavoro venivano altresì redatti i grafici atti ad evidenziare e descrivere:

- le difformità esistenti tra la pianta di rilievo e i grafici allegati all'Istanza di Condono Edilizio [presentata ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 Prot. 3819 del 31.07.1986 Comune di Casoria (NA)]- difformità esistenti tra la pianta di rilievo e la planimetria catastale attuale; - le difformità esistenti tra la planimetria catastale e grafici allegati all' Istanza di Condono Edilizio.

In data 10.02.2024 la scrivente depositava Relazione Preliminare atta a segnalare che alla data del sopralluogo il sub 13 (oggetto di stima) è risultato essere fuso al sub 12 di aliena

proprietà, nonché occupato da terzi per intero. Il G.E. dott. A. Cirma disponeva il prosieguo delle operazioni peritali come da indicazioni del 13.04.2024, trasmesse alla sottoscritta.

In conclusione, dopo aver provveduto a quantificare i costi di divisione del sub 13 dal sub 12, con un doppio approccio metodologico (illustrato in risposta al quesito n. 12 del mandato) è stato determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima e ricavato il prezzo di base d'asta.

a . 3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c. p. c.

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare 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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., si riscontrava che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio dott. ssa [REDACTED] la quale ha attestato la provenienza del bene e evidenziato i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 16/09/2022 di trascrizione del pignoramento, elencando altresì le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni attraverso l'esame delle visure catastali storiche, delle ispezioni ipotecarie e dell'atto di compravendita, e di **non** aver riscontrato irregolarità nella certificazione notarile sostitutiva depositata, la quale rispetta la continuità nel periodo consultato e si riferisce ad atto trascritto oltre 20 anni prima della trascrizione del pignoramento;
- che nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- che il creditore procedente **non** ha effettuato il deposito degli estratti catastali, **né** dell'estratto di mappa per la particella sulla quale ricade l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

B) Svolgimento dell'incarico in relazione al mandato

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve 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 procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). 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 (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

b.1)

Nel titolo in capo all'esecutato i dati identificativi catastali dell'immobile **coincidono** con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

Titolo esaminato-

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA con il quale il debitore acquistava in cespite in oggetto in regime di separazione dei beni (atto per notaio dott. [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]);

Si conclude che il diritto reale indicato nella documentazione depositata dalla parte creditrice **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato e si precisa che nella documentazione versata dal creditore precedente l'oggetto del pignoramento **è correttamente indicato** in quanto i riferimenti catastali ivi riportati sono i medesimi di quelli che identificano il bene negli atti del catasto e nel titolo di proprietà in capo al debitore.

L'immobile oggetto di stima costituisce un unico lotto di vendita.

Trattasi di Abitazione di tipo civile (A/2), di circa 140 mq utili, con annesso terrazzo di circa 61 mq e balconi di circa mq 21, ubicata in Casoria NA, zona Arpino, alla Traversa I di via Giovanni Pascoli, civico n. 10, terzo piano, interno 11; riportata in catasto fabbricati del Comune di Casoria (NA), al foglio 7, p.la 688, subalterno 13 e confinante a **Nord-Ovest** con

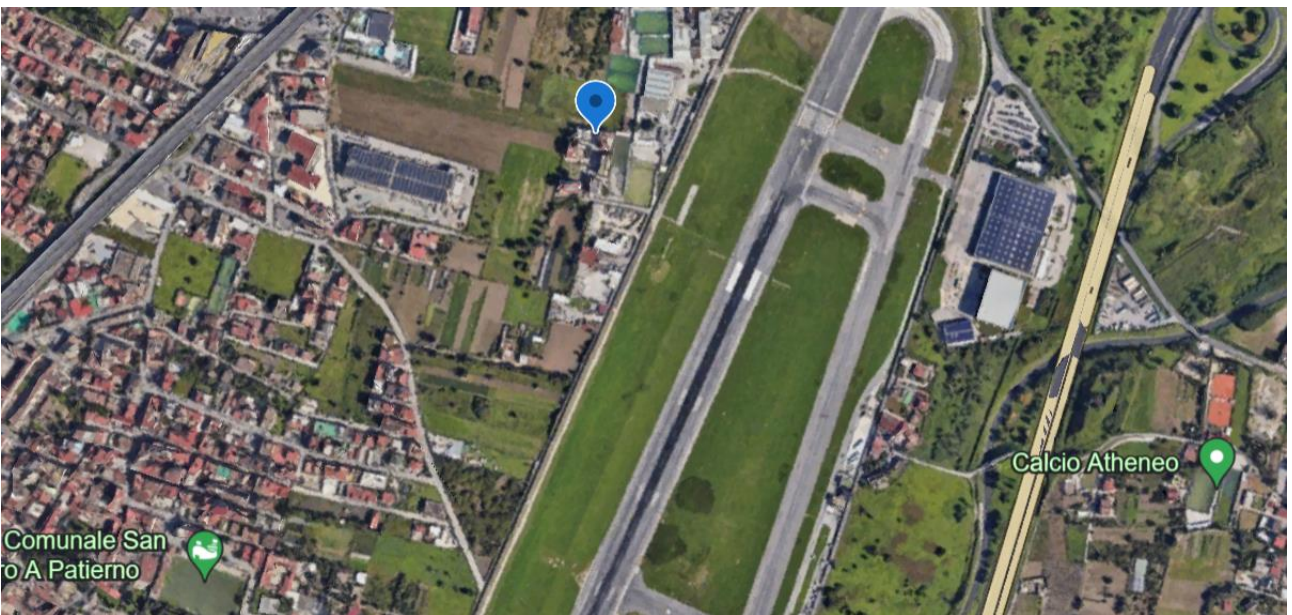
cortile condominiale; a **Nord-Est** con cortile; a **Sud-Est** con appartamento int.10 sub 12 e cassa scale; a **Sud-Ovest** con terrazzo annesso all'appartamento individuato al sub 12.

Si dà atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana del bene comparando le foto aeree, reperite con l'ausilio di Google Heart, con le corrispondenti mappa e planimetria catastali, nonché con la planimetria del sub confinante con il locale oggetto di stima.



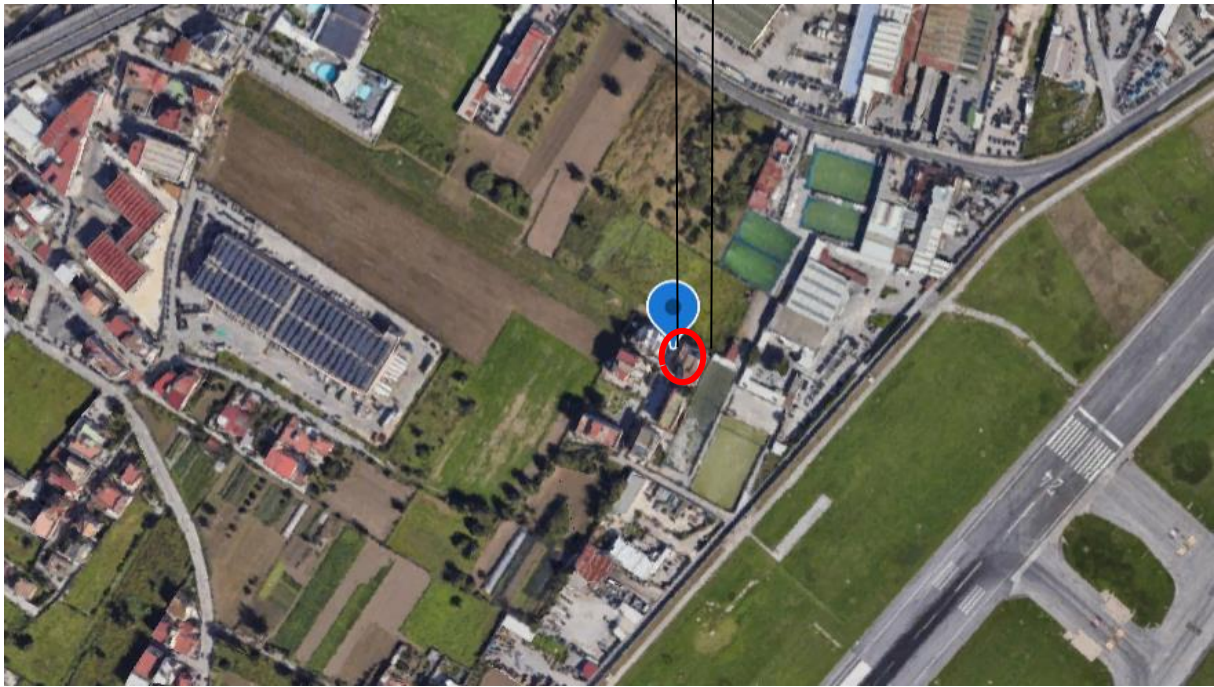
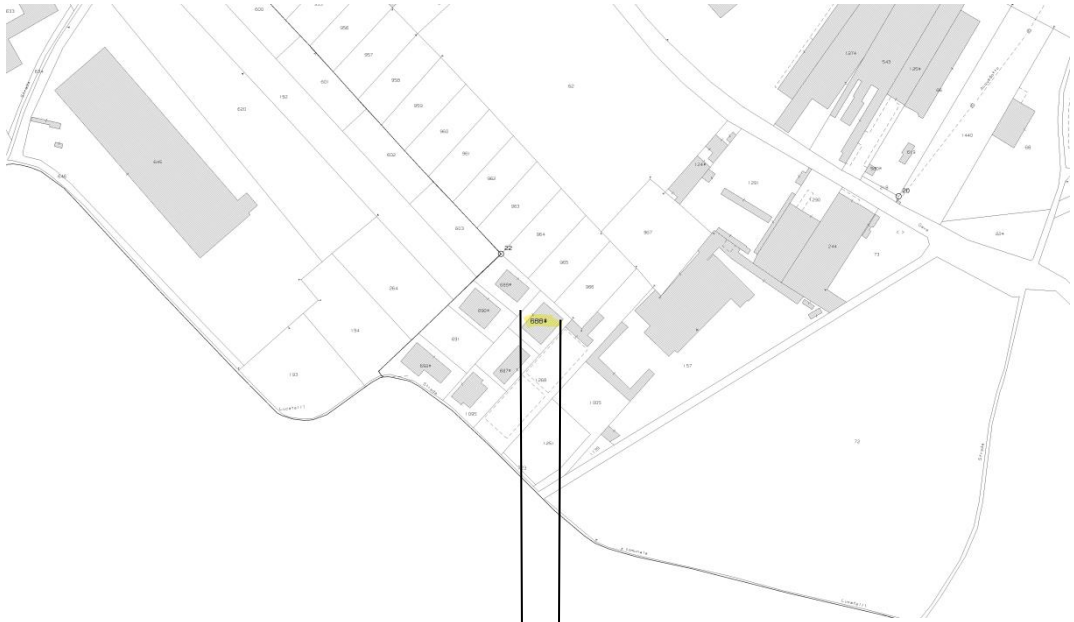
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

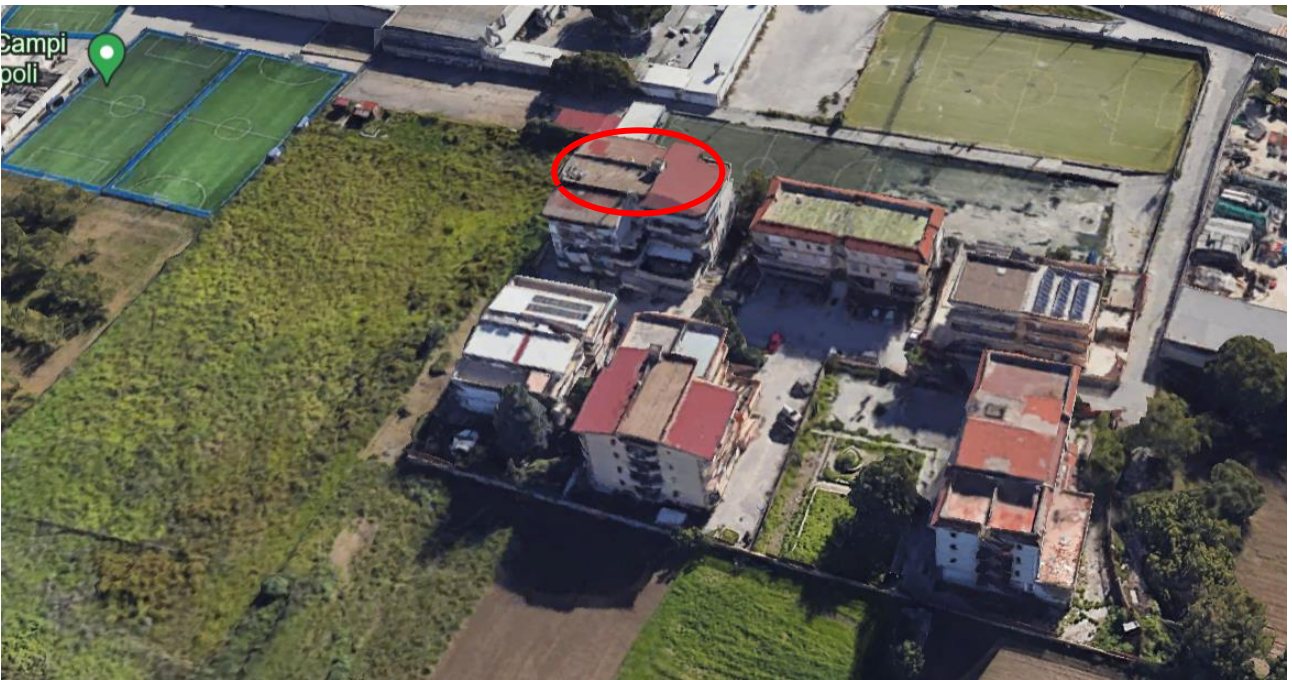
Esecuzione Immobiliare Proc. n. [REDACTED] R.G. E. G.E. [REDACTED]



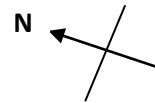
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. [REDACTED] R.G. E. G.E. [REDACTED]

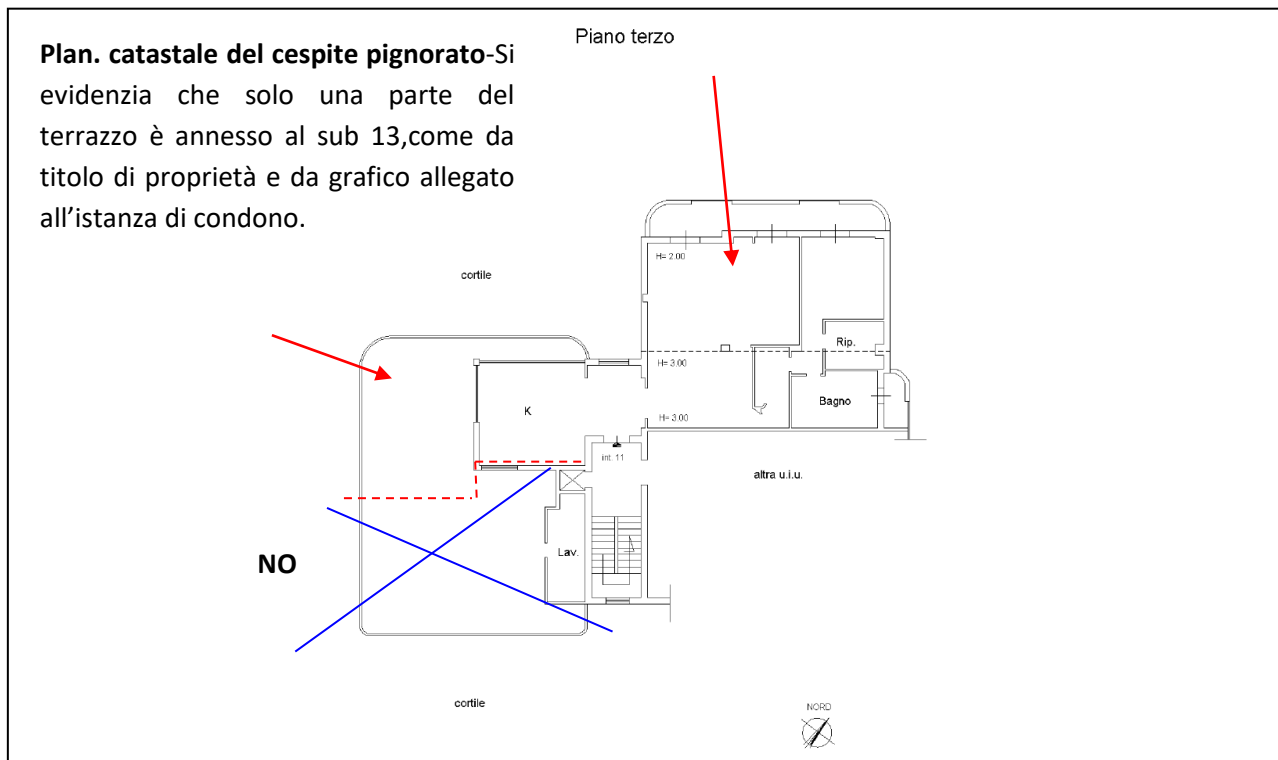








fuori scala



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

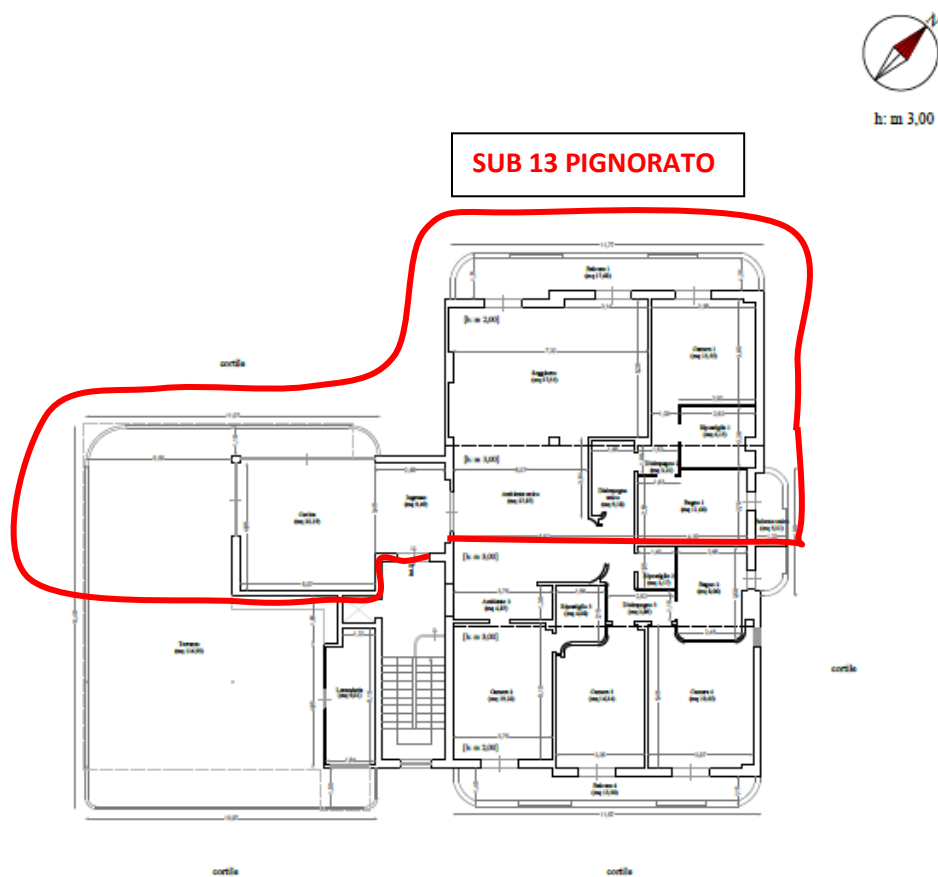
b. 2)

Il cespite di seguito descritto costituisce **unico lotto di vendita** ed è catastalmente identificato al **foglio 7; p. lla 688 -sub 13** del Catasto fabbricati del Comune di Casoria (NA).

Sebbene l'immobile di cui al sub 13 int. 11 sia unito architettonicamente al sub 12 int. 10 ad esso confinante, quest'ultimo è intestato ad altri soggetti (per precisazioni si rimanda alla perizia di stima preliminare depositata).

fuori scala

Planimetria dello stato reale dell'immobile.



Il lotto in vendita è l'immobile di tipo civile (cat. catastale A/2), **foglio 7; p. Ila 688 -sub 13**, di circa 140 mq utili, con annesso terrazzo di circa 61 mq e balconi di circa mq 21, ubicata in Casoria NA, zona Arpino, alla Traversa I di via Giovanni Pascoli, civico n. 10, terzo piano, interno 11 di un fabbricato residenziale formato da un livello seminterrato e quattro fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo-piano mansarda. Al lotto di vendita si accede dall'unica porta posta sul pianerottolo del terzo piano, che attualmente immette anche al sub 12 interno 10 e fino a che non sarà ripristinata la porta di accesso a quest'ultimo.

Il lotto in vendita (sub 13) è ubicato in Casoria, zona Arpino, in area limitrofa al campo di atterraggio/decollo dell'aeroporto di Capodichino, sul quale affaccia dal fronte Sud-Ovest del terrazzo a livello di sua pertinenza esclusiva. Attualmente parte della superficie di detto

terrazzo è occupata dal volume dell'attuale cucina, realizzato abusivamente e pertanto non sanabile poiché non rappresentato nei grafici allegati all'istanza di Condono Edilizio agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Casoria (NA). Il terrazzo attualmente annesso all'intero immobile ispezionato rappresenta la fusione di quello in origine di pertinenza del sub 13 con quello in origine di pertinenza del sub 12 (si vedano planimetria e fotografie allegate all'istanza di condono edilizio, planimetria allegata al titolo di proprietà in capo al debitore).

RIEPILOGO DATI DELL'IMMOBILE

Identificativi Catastali: Foglio 7-Particella 688- Subalterno 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (B990-Napoli)

Categoria: A/2^a

Consistenza: 6 vani; 151 mq escluso aree scoperte (la superficie netta reale è inferiore all'attuale consistenza catastale e l'immobile non è conforme ai grafici di condono (si leggano le risposte al quesito n.3 e n.6)

Superficie abitativa attuale netta del sub 13: mq 140 circa

Superficie abitativa attuale lorda del sub 13: mq 163 circa

Superficie netta balconi di pertinenza del solo sub 13: mq 21 circa

Superficie del terrazzo come attualmente si presenta: mq 117 circa

Superficie del terrazzo annesso in origine al sub 13: mq 61 circa (oggi su parte di esso insiste il volume della cucina, realizzato abusivamente, in totale difformità ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio).

L'immobile di cui al sub 13 int.11, oggetto della presente stima, si compone attualmente di: ampia zona ingresso/salone; disimpegno; cucina, (ricavata su una parte di superficie del terrazzo a livello); bagno; camera da letto; ripostiglio/armadio; terrazzo a livello; due balconi. L'appartamento come da planimetria di progetto allegata all'istanza di condono era così suddiviso: ingresso/salone, ripostiglio, disimpegno, corridoio, due camere, bagno, terrazzo a livello, due balconi.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi e le pareti esterne ed interne in muratura di laterizi rivestite da intonaco cementizio di colore grigio.

Lo stato complessivo di manutenzione dell'intero stabile, e dell'appartamento è buono.

Trattandosi di mansarda alcuni ambienti abitativi hanno altezza netta di circa m 3 e altri di metri 2 ma tutti sno di quadratura regolare e ben distribuiti su di un unico livello, con sufficiente numero di aperture verso l'esterno che garantiscono ventilazione e luminosità.

L'appartamento di cui al sub 13 per la gran parte affaccia a Nord-Ovest, mentre il bagno ha la finestra esposta a Nord Est e il terrazzo è esposto a Sud-Sud/Ovest.

La pavimentazione interna è costituita da listoni quadrata di ceramica lucida effetto marmo con parti in mosaico, i serramenti e le persiane napoletane sono in legno.

Le superfici murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate a tempera di colore chiaro.

Si evidenzia che tutti gli impianti presenti nell'appartamento sono funzionanti ma potrebbero essere sprovvisti di certificazioni tecniche che ne attestano la conformità all'attuale normativa in materia di sicurezza degli impianti civili. L'immobile non è servito dal gas di città ma solo da bombola di GPL. Il riscaldamento/raffrescamento è demandato a condizionatori elettrici.

Non essendo stato esibito il contratto di affitto dell'appartamento la scrivente non è a conoscenza della data di scadenza dell'APE che ad esso dovrebbe essere allegato, pertanto si è quantificato il costo per l'eventuale redazione, provvedendo a sottrarlo dal valore di stima nella determinazione del prezzo base d'asta..

Rilievo: Pur avendo eseguito preliminarmente il rilievo plano-volumetrico dell'intero immobile ispezionato la scrivente ha provveduto a calcolare la superficie residenziale e quella non residenziale (di quest'ultime la superficie ornamentale di pertinenza, da omogeneizzare) del SOLO SUB 13 int. 11, distinguendo tra superficie utile, lorda e commerciale non ponderata.

Le tabelle che seguono riportano le risultanze di tali calcoli

(tab1.1) Calcolo della superficie interna residenziale (utile e lorda) del sub 13 int 11

Appartamento – sub. 13 come attualmente si presenta

Superficie Utile (Netta) - Interna		Superficie Lorda - Interna
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>	
ingresso	9,49	
cucina	25,20	
parte del soggiorno	19,96	
soggiorno	37,55	
parte del disimpegno	6,35	163,16
disimpegno 2	3,22	
bagno 1	11,01	
ripostiglio 1	6,15	
camera 1	15,56	
arrotond.vani porta	2,81	
TOTALE	137,28	

(tab1.2) Calcolo delle superfici esterne (utile e lorda)

Balconi

Superficie Utile (Netta) - Esterna	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>
balcone n.1	17,68
balcone piccolo	3,25

Terrazzo annesso al sub 13 (esclusa sup.cucina attuale)

Superficie Utile (Netta)	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terrazzo	61

La superficie commerciale residenziale interna (da ponderare), è stata così calcolata: inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri immobili; al 50% quella dei muri perimetrali confinanti; al 50% quella occupata dai tramezzi, il tutto arrotondato al metro quadrato, per difetto o per eccesso, (D.P.R. 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA RESIDENZIALE TOTALE NON PONDERATA: mq 150

Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento (quali balcone e terrazzo) è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi e i terrazzi fino a mq 25 di superficie. Per la superficie netta eccedente i mq 25 e fino al raggiungimento dei mq netti complessivi dell'appartamento, il coefficiente utilizzato è di 0.10; per l'eventuale restante superficie si applica il coefficiente di omogeneizzazione 0,02.

La superficie effettiva delle pertinenze esterne è stata misurata fino alla linea perimetrale esterna.

(tab 1.3) - Calcolo della superficie commerciale omogeneizzata (balconi e terrazzo)

mq 25,00 x 0.25 = mq 6,25

mq 56,93 x 0.10 = mq 5,693

(pertinenze ornamentali)

SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE ESTERNE OMOGENEIZZATA ARROTONDATA: mq 12

(tab 1.4) - Calcolo della superficie commerciale totale IMMOBILE (non ponderata)

SOMMA :

SUP. commerciale interna residenziale. totale non ponderata → mq 150

SUP. totale pertinenze esterne omogeneizzata → mq 12

SUP. COMMERCIALE IMMOBILE - COMPLESSIVA (NON ANCORA PONDERATA): mq 162.00

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguglio (di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le superfici commerciali ponderate (ragguagliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq, stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che per il bene in parola sono illustrate in risposta al quesito n. 12.

La scrivente ha scelto quale procedimento di stima quello per punti di merito, che si fonda appunto sull'analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

I coefficienti di ponderazione adottati sono stati stabiliti in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo e sono riassunti nelle tabelle che seguono.

(tab 1.4) Tabella delle caratteristiche e determinazione dei coefficienti K

<p>Caratteristiche posizionali intrinseche</p> <table border="0"> <tr><td>1. Panoramicità o visibilità</td><td>0.04</td></tr> <tr><td>2. Orientamento</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>3. Soleggiamento</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>4. Luminosità</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>5. Ventilazione</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>6. Salubrità dei vani</td><td>0.05</td></tr> </table> <p>K_{pi} = 0.20</p>	1. Panoramicità o visibilità	0.04	2. Orientamento	0.03	3. Soleggiamento	0.02	4. Luminosità	0.03	5. Ventilazione	0.03	6. Salubrità dei vani	0.05	<p>Caratteristiche posizionali estrinseche</p> <p><u>Qualificazione infrastrutturale</u></p> <table border="0"> <tr><td>1. prossimità al centro urbano</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>2. accessibilità ai servizi pubblici</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>3. accessibilità al trasporto</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>4. presenza di servizi commerciali</td><td>0.001</td></tr> </table> <p><u>Qualificazione ambientale</u></p> <table border="0"> <tr><td>1. salubrità della zona</td><td>0.008</td></tr> <tr><td>2. contesto sociale</td><td>0.009</td></tr> <tr><td>3. assenza di rumori</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>4. densità edilizia</td><td>0.009</td></tr> </table> <p>K_{pe} = 0.031</p>	1. prossimità al centro urbano	0.001	2. accessibilità ai servizi pubblici	0.001	3. accessibilità al trasporto	0.001	4. presenza di servizi commerciali	0.001	1. salubrità della zona	0.008	2. contesto sociale	0.009	3. assenza di rumori	0.001	4. densità edilizia	0.009
1. Panoramicità o visibilità	0.04																												
2. Orientamento	0.03																												
3. Soleggiamento	0.02																												
4. Luminosità	0.03																												
5. Ventilazione	0.03																												
6. Salubrità dei vani	0.05																												
1. prossimità al centro urbano	0.001																												
2. accessibilità ai servizi pubblici	0.001																												
3. accessibilità al trasporto	0.001																												
4. presenza di servizi commerciali	0.001																												
1. salubrità della zona	0.008																												
2. contesto sociale	0.009																												
3. assenza di rumori	0.001																												
4. densità edilizia	0.009																												
<p>Caratteristiche Tecnologiche</p> <table border="0"> <tr><td>1. livello delle finiture</td><td>0.008</td></tr> <tr><td>2. stato di conservazione</td><td>0.008</td></tr> <tr><td>3. presenza o meno di ascensore</td><td>- 0.01</td></tr> <tr><td>4. dotazione di servizi ed impianti</td><td>- 0.01</td></tr> </table> <p>K_t = - 0.004</p>	1. livello delle finiture	0.008	2. stato di conservazione	0.008	3. presenza o meno di ascensore	- 0.01	4. dotazione di servizi ed impianti	- 0.01	<p>Caratteristiche produttive</p> <table border="0"> <tr><td>1. Esenzioni fiscali -----</td><td></td></tr> <tr><td>2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione</td><td>0.002</td></tr> <tr><td>3. Limiti alla locazione</td><td>0.001</td></tr> <tr><td>4. Vincoli conseguenti alla locazione -----</td><td></td></tr> <tr><td>5. Presenza di diritti di terzi -----</td><td></td></tr> <tr><td>6. Condizioni manutentive delle parti comuni ---</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>7. Tipologia di impianti e consumi energetici</td><td>0.001</td></tr> </table> <p>K_p = 0.024</p>	1. Esenzioni fiscali -----		2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.002	3. Limiti alla locazione	0.001	4. Vincoli conseguenti alla locazione -----		5. Presenza di diritti di terzi -----		6. Condizioni manutentive delle parti comuni ---	0.02	7. Tipologia di impianti e consumi energetici	0.001						
1. livello delle finiture	0.008																												
2. stato di conservazione	0.008																												
3. presenza o meno di ascensore	- 0.01																												
4. dotazione di servizi ed impianti	- 0.01																												
1. Esenzioni fiscali -----																													
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.002																												
3. Limiti alla locazione	0.001																												
4. Vincoli conseguenti alla locazione -----																													
5. Presenza di diritti di terzi -----																													
6. Condizioni manutentive delle parti comuni ---	0.02																												
7. Tipologia di impianti e consumi energetici	0.001																												

(tab 1.5) - Coefficienti associati alle caratteristiche riassunte

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APPLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE*	$K_{pi} = 0.20$
POSIZIONALI ESTRINSECHE** (AMBIENTALI INFRASTRUTTURALI)	$K_{pe} = 0.031$
INTRINSECHE*** (TIPOLOGICHE)	$K_i = -0.004$
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE****	$K_p = 0.024$

(K è dato dalla somma dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche)

Coefficiente risultante:

$$K = K_{pi} + K_{pe} + K_i + K_p$$

$$K = 0,251\%$$

$$K < 1$$

CARATTERISTICHE (α)	BENE ORDINARIO TIPO PESO DELLE (α) SUL VALORE DEL BENE	BENE OGGETTO DI STIMA PESO DELLE (α)
Caratteristiche posizionali Intrinseche K_{pi}	(0.24)	(0.20)
Caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe}	(0.28)	(0.031)
Caratteristiche Tecnologiche K_i	(0.24)	(-0.004)
Caratteristiche produttive K_p	(0.24)	(0.024)
SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARITA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	$\alpha_o = 1.00$	$\alpha_b = 0.251$

(tab 1.6) – Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento (coefficiente max 1 % , min - 1 %) scelti in base alle caratteristiche dell' appartamento

COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE APPLICATO
VIA	$C_r = -0.05 \%$
PIANO	$C_p = +0.03 \%$
ESPOSIZIONE	$C_e = +0.02\%$
BALCONI e TERRAZZI	$C_b = + 0.09 \%$

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0.09%

Il coefficiente K_t di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per l'appartamento è così calcolato : $K_t = K+C = (0.251 + 0.09)\% = 0.341\%$

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (**producendo sempre la relativa documentazione di supporto**);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

b.3)

Immobile oggetto di stima:

identificativi Catastali: Foglio 7-Particella 688- Subalterno 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (B990-Napoli)

Categoria: A/2^a

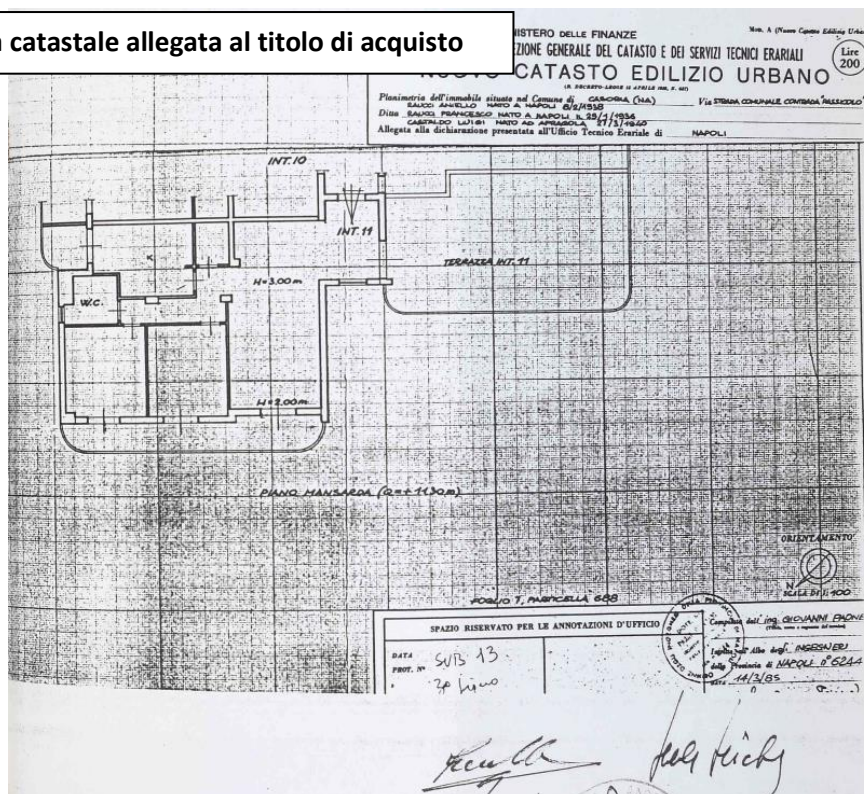
Consistenza catastale: 6 vani; 151 mq escluso aree scoperte

Variazioni catastali degne di nota

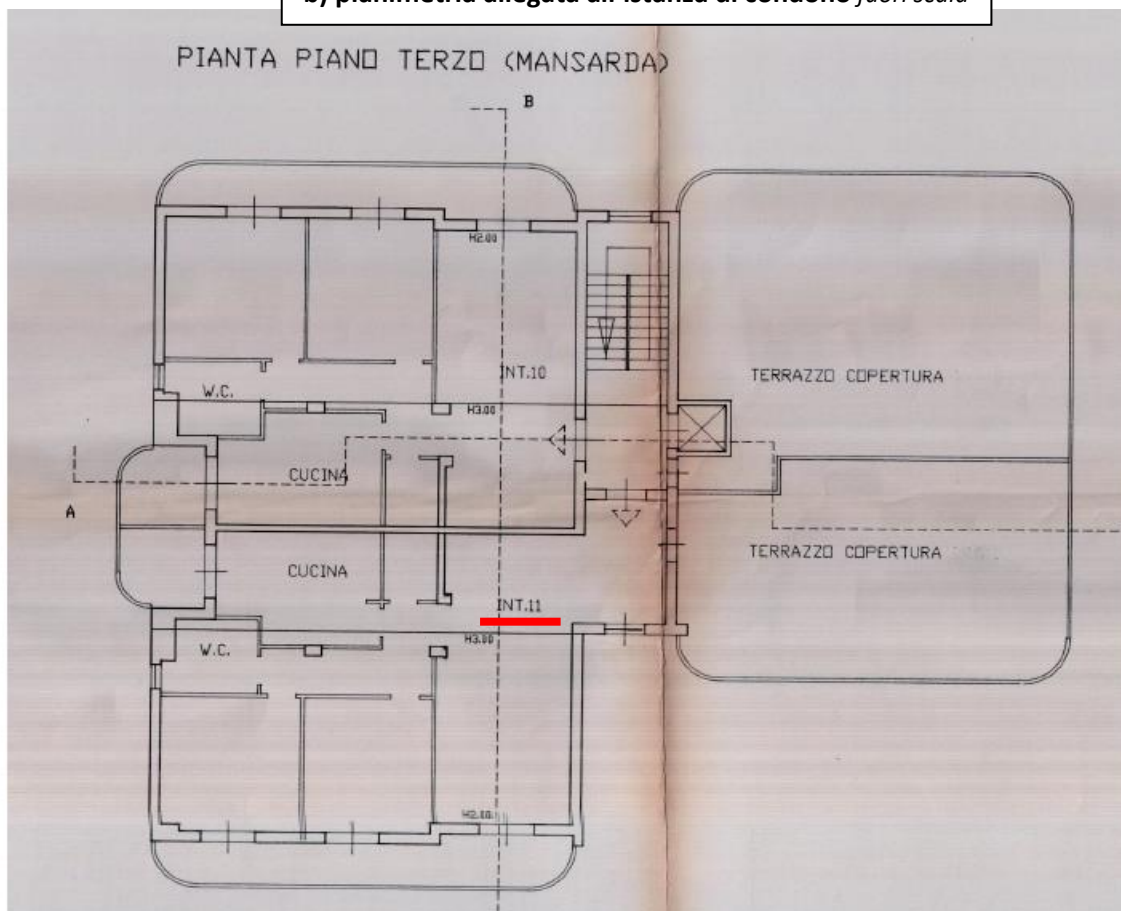
- per il **sub 13 si rileva** una VARIAZIONE del 18/09/2015 Pratica n. NA0366496 in atti dal 18/09/2015 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 152780.1/2015)

A tale riguardo si evidenzia che la **planimetria allegata all'atto di acquisto dell'immobile** in capo all'esecutato è **difforme all'attuale presente in catasto** (presentata appunto il 18/09/2015) in ordine ad una differente distribuzione degli spazi interni e non già ad una rettifica per esatta rappresentazione grafica, infatti rispetto alla precedente planimetria il terrazzo appare unito a quello pertinenziale al sub 12 int.10 e gli spazi sono differentemente distribuiti.

a) planimetria catastale allegata al titolo di acquisto



b) planimetria allegata all'istanza di condono fuori scala



La planimetria catastale allegata al titolo di proprietà corrispondeva perfettamente al grafico della pianta dell'immobile di cui al sub 13 allegato all'istanza di condono.

Si evidenzia quanto segue:

- sussiste attualmente un abuso per aumento di volume per aver realizzato la cucina su parte di superficie del terrazzo (tale abuso non è sanabile urbanisticamente e pertanto non lo è nemmeno catastalmente. Un ulteriore abuso per aumento volumetrico riguarda lo spostamento del muro di tombagno sul fronte Nord-Est, che può rientrare nei casi introdotti dal Decreto Salva Casa [Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024"], essendo l'aumento di volumetria contenuto nella tolleranza costruttiva del 4% della superficie complessiva dell'immobile (Si vedano anche le risposta ai quesiti n. 4 e n. 6);

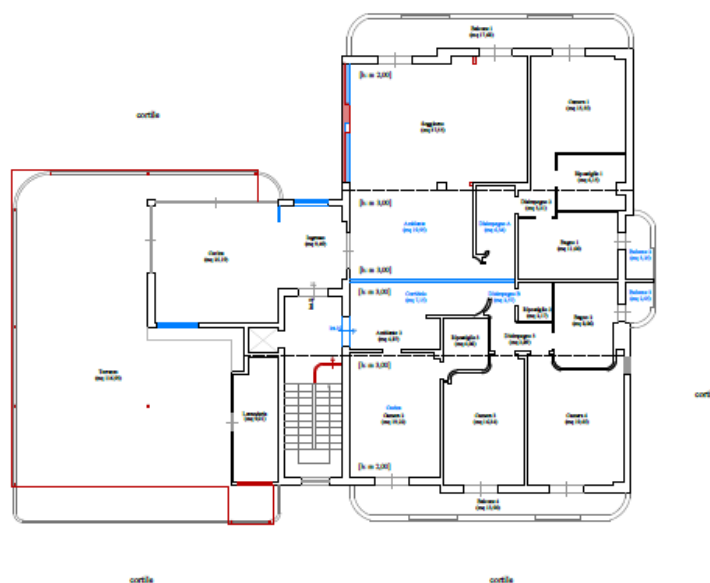
- sussistono ulteriori difformità tra la planimetria allegata all'istanza di condono e lo stato attuale dell'immobile, tali difformità sono sanabili sia urbanisticamente che catastalmente in quanto riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni;
- l'immobile risulta unito architettonicamente al sub 12, da cui resta però catastalmente distinto. Per tale abuso catastale è necessario un ripristino dello stato catastale con opere murarie e di impiantistica i cui costi non incideranno sul prezzo stabilito per la vendita ma sono quantificati a parte.

c) Confronto tra plan. catastale attuale e planimetria di rilievo attuale fuori scala

Difformità rilevate tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile



h: m 3,00



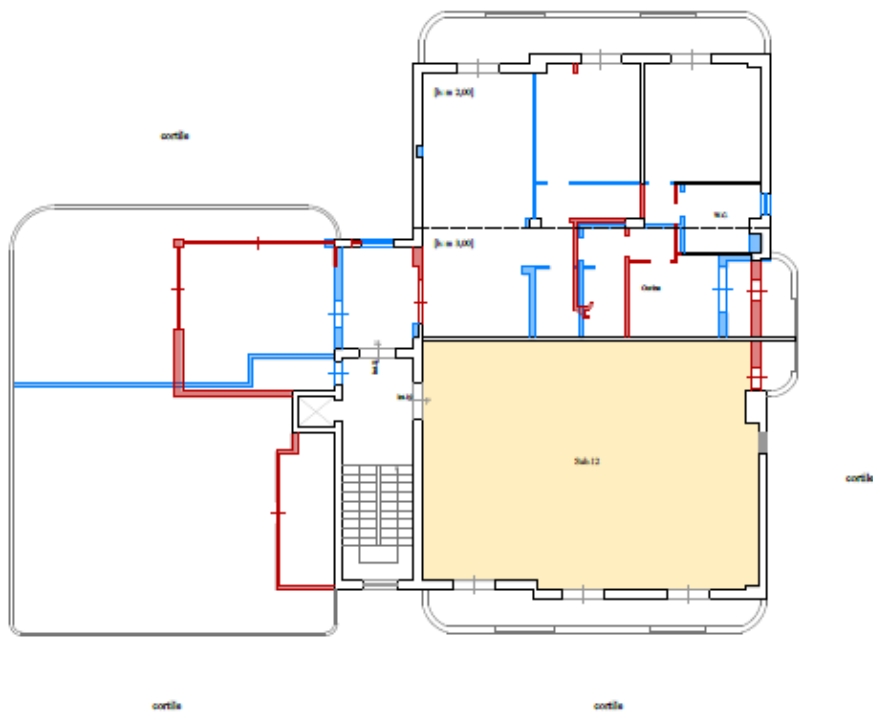
■ Stato attuale
■ come da Planimetria catastale

c) Confronto tra plan. catastale attuale e la pianta allegata all'istanza di condono edilizio *fuori scala*

Difformità rilevate tra i grafici allegati all'istanza di condono e la planimetria catastale.



h: m 3,00



■ come da Planimetria catastale

■ come da grafici allegati all'istanza di Condono

N.B. la superficie netta interna dell'appartamento individuato al sub 12 è campita di colore giallo

I costi per la sola presentazione della planimetria aggiornata al catasto ammontano a circa €650,00 iva inclusa e spese vive.

Il costo per la redazione dell'attestazione energetica dell'edificio (APE) è di circa € 250,00

I costi per l'eliminazione delle ulteriori difformità riscontrate sono stati quantificati in risposta al quesito n. 6

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

b. 4) LOTTO UNICO :

Civile abitazione, confinante a **Nord-Ovest** con cortile condominiale; a **Nord-Est** con cortile; a **Sud-Est** con appartamento int.10 sub 12 e cassa scale; a **Sud-Ovest** con terrazzo annesso all'appartamento individuato al sub 12; censito al N.C.E.U. del comune di Casoria (NA) **al foglio 7; p. lla 688 -sub 13;** cat. catastale A/2 di circa 140 mq utili con annesso terrazzo di circa 61 mq e balconi di circa mq 21; ubicata in Casoria (NA), zona Arpino alla Traversa I di via Giovanni Pascoli civico n. 10, terzo ed ultimo piano (piano mansarda), interno 11 di un fabbricato residenziale formato da un livello seminterrato e quattro fuori terra, facente parte di un piccolo agglomerato urbano di fabbricati civili in spazio privato.

Attualmente all'immobile si accede dall'unica porta presente sul pianerottolo del terzo piano, almeno fino a che non sarà ripristinata la porta di ingresso all'interno 10 sub 12, ad esso confinante e attualmente unito architettonicamente a formare un'unica unità abitativa

sebbene i due sub siano catastalmente distinti e appartenenti a due distinti proprietari (si legga la relazione preliminare allegata alla presente).

Il lotto unico distinto, al sub 13 è così composto: ampio ingresso/salone; ampia cucina; camera da letto; vano armadio; ripostiglio; disimpegno; bagno; balcone a Nord Est e Terrazzo esposto a Sud-Sud/Ovest.

L'appartamento, dotato di impianti funzionanti ma non adeguati alla normativa in materia di impiantistica civile, non necessita al momento di interventi di manutenzione.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato **edificato in assenza di titolo edilizio e per esso è stata presentata istanza di condono prot. [REDACTED]** ai sensi della Legge 47/1985.

Gli oneri concessori calcolati sulla base della perizia allegata all'istanza di condono in €2.100,00 risultano essere congrui, così come certificato dall'allora dirigente del comune di Casoria in data 07/01/2004. A tutt'oggi **non** è stato rilasciato ancora titolo edilizio in sanatoria e la pratica di condono risulta essere **non** definita.

La planimetria dello stato attuale dell'immobile **non** rispecchia quella allegata alla richiesta di condono edilizio in ordine a:

1) aumento di volumetria per la realizzazione del vano cucina su parte della superficie del terrazzo a livello pertinenziale al sub 13 oggetto di stima (l'aumento di cubatura è stato edificato in data successiva alla terza legge sul Condono Edilizio e pertanto, alla luce della vigente normativa edilizia, **non** è sanabile urbanisticamente).

La variazione catastale presentata per "esatta rappresentazione" il 18/09/2015 Pratica n. NA0366496, **non** sana detto abuso e per questo va ripresentata nuova planimetria;

2) aumento di volumetria ottenuto con lo spostamento in avanti del muro di tompagno sul fronte Nord-Est.

Detto abuso può essere sanato in quanto rientra nei casi introdotti dal Decreto Salva Casa [Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024"], essendo l'aumento di volumetria contenuto nelle "tolleranze

costruttive” del 4% della superficie complessiva dell’immobile, la cui superficie utile è compresa tra 100mq e 300mq;

3) differente distribuzione degli spazi interni, urbanisticamente sanabile con la presentazione di una CILA tardiva e successivamente con il deposito di una planimetria catastale aggiornata che evidenzia anche il ripristino dello stato di progetto relativamente alla cucina. PER APPROFONDIMENTI SI LEGGANO LE RISPOSTE AI QUESITI N. 3 E N.6

I costi per l’eliminazione delle difformità e il rilascio del titolo sono di seguito dettagliati:

- rilascio del titolo urbanistico in sanatoria, sole spese tecniche € 6.500,00 circa
- ripristino dello stato di progetto allegato all’istanza di Condono con l’eliminazione del vano cucina realizzato in difformità volumetrica in data successiva alla terza legge sul Condono; spese tecniche € 2.200,00, costi edili e di impiantistica € 9.500,00 circa (per demolizione volume cucina, ripristino impianto elettrico, realizzazione di nuovo impianto idraulico in altra sede, fornitura e posa di mattonelle per parete cucina, spostamento dell’attuale porta balcone)
- presentazione della planimetria catastale aggiornata € 650, circa;
- redazione dell’APE € 250,00 circa

Totale costi stimati per sanare l’immobile circa € € 19.000,00 iva e spese vive incluse, arrotondando per difetto, costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d’asta.

Prezzo base d’asta del lotto unico: € 123.300,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L’esperto stimatore deve 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.**

A questo riguardo, l’esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d’acquisto precedenti** laddove ne sussista l’opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l’esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un *atto inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

b. 5)

La piena proprietà del cespite è pervenuto al sig. [REDACTED], debitore, per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, dai signori: [REDACTED]-in ragione della quota di 1/3-; [REDACTED]-in ragione della quota di 1/6 ciascuno- con SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA dal notaio dott. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] L'immobile è catastalmente in ditta del sig. [REDACTED] esecutato.

I signori [REDACTED] avevano acquistato, con atto per notaio [REDACTED] in data [REDACTED], la piena proprietà di due zone di terreno site in Casoria NA Contrada Passicolo, tra loro limitrofe e così individuate al N.C.T. di Casoria: foglio 7 p.lla 690 (ex 69-e) e foglio 7 p.lla 688 (ex 69-c), sulle quali insistevano le strutture di due fabbricati in seguito condonati (si veda titolo).

Il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto della presente stima è quello edificato sulla p.lla 688 del foglio 7.

Si è accertato che i dati catastali riportati nel titolo di acquisto a favore del debitore **non** hanno subito variazioni e che l'immobile è attualmente identificato al foglio 7; p. lla 688 -sub 13, del Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (Napoli).

Passaggi di proprietà nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, e oltre:

Non vi sono altri intestatari catastali nel ventennio preso in esame.

Si conclude che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla provenienza del bene corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente e ricoprono ampiamente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

In allegato si deposita lo stralcio di mappa catastale.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi 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 (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), 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**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

b. 6)

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato **edificato in assenza di titolo edilizio e per esso è stata presentata istanza di condono prot. n. [REDACTED]** ai sensi della Legge 47/1985.

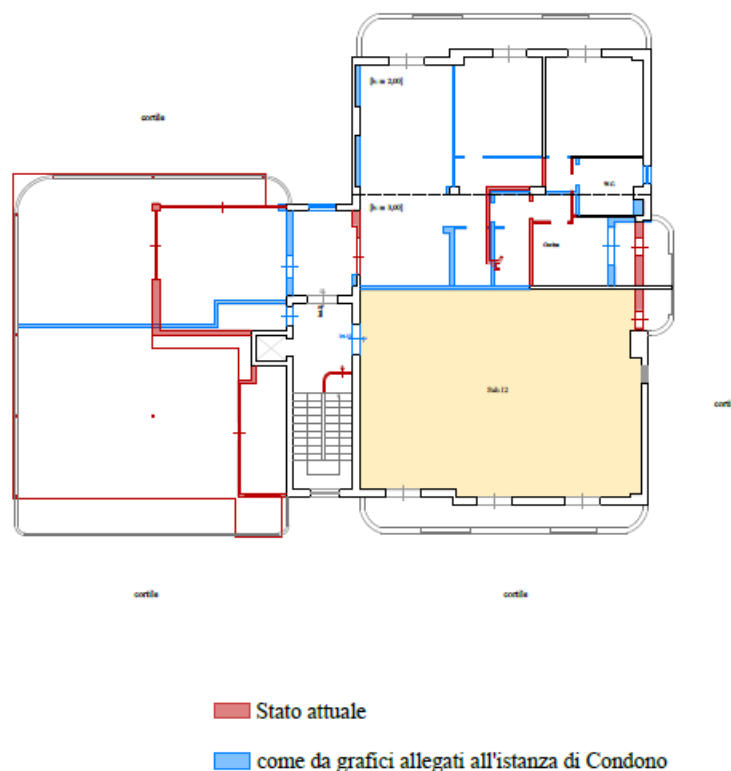
Gli oneri concessori calcolati sulla base della perizia allegata all'istanza di condono in €2.100,00 risultano essere congrui, così come certificato dall'allora dirigente del comune di Casoria in data 07/01/2004. **A tutt'oggi non è stato rilasciato ancora titolo edilizio in sanatoria e la pratica di condono risulta essere ancora non definita.**

d) Confronto tra plan. di progetto e la pianta di rilievo

Difformità rilevate tra i grafici allegati all'istanza di condono e lo stato reale dell'immobile.



h: m 3,00



La planimetria dello stato attuale dell'immobile **non** rispecchia quella allegata alla richiesta di condono edilizio in ordine a:

1) aumento di volumetria per la realizzazione del vano cucina su parte della superficie del terrazzo a livello pertinenziale al sub 13 oggetto di stima (l'aumento di cubatura è stato edificato in data successiva alla terza legge sul Condono Edilizio e pertanto, alla luce della vigente normativa edilizia, **non** è sanabile urbanisticamente).

La variazione catastale presentata per "esatta rappresentazione" il 18/09/2015 Pratica n. NA0366496, **non** sana detto abuso e per questo va ripresentata nuova planimetria;

2) aumento di volumetria ottenuto con lo spostamento in avanti del muro di tompagno sul fronte Nord-Est.

Detto abuso può essere sanato in quanto rientra nei casi introdotti dal Decreto Salva Casa [Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024"], essendo l'aumento di volumetria contenuto nelle "tolleranze costruttive" del 4% della superficie complessiva dell'immobile, la cui superficie utile è compresa tra 100mq e 300mq;

3) differente distribuzione degli spazi interni, urbanisticamente sanabile con la presentazione di una CILA tardiva e successivamente con il deposito di una planimetria catastale aggiornata che evidenzi anche il ripristino dello stato di progetto relativamente alla cucina. PER APPROFONDIMENTI SI LEGGANO LE RISPOSTE AI QUESITI N. 3 E N.6

I costi per l'eliminazione delle difformità e il rilascio del titolo sono di seguito dettagliati:

-rilascio del titolo urbanistico in sanatoria, sole spese tecniche € 6.500,00 circa

-ripristino dello stato di progetto allegato all'istanza di Condonò con l'eliminazione del vano cucina realizzato in difformità volumetrica in data successiva alla terza legge sul Condonò. Spese tecniche € 2.200,00, costi edili e di impiantistica € 9.500,00 circa (per demolizione volume cucina, ripristino impianto elettrico, realizzazione di nuovo impianto idraulico in altra sede, fornitura e posa di mattonelle per parete cucina, spostamento dell'attuale porta balcone)

-presentazione della planimetria catastale aggiornata € 650;

-redazione di APE, € 250,00 circa

Totale costi stimati per sanare l'immobile circa € € 19.000,00 arrotondati per difetto, iva e spese vive incluse

E' stato acquisito il Certificato di destinazione Urbanistica aggiornato, di cui si riporta stralcio.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. [REDACTED] R.G. E. G.E. [REDACTED]

CERTIFICA

Che nell'area individuata in catasto al foglio di mappa n. 7 particella n. 688, ricade un immobile ed è assoggettata alla seguente prescrizione urbanistica:

Foglio n.	Particella n.	Destinazione da PUC
7	688	ZONA P2.1 – Insedimenti in contesto P2

Vincoli	Descrizione del vincolo
PAESAGGISTICI	NESSUNO
STORICI – ARTISTICI – MONUMENTALI ED ARCHEOLOGICI	Area interessata da ritrovamenti archeologici (D. Lgs. 42/2004)
RELATIVI ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALE – FERROVIARIO – AEROPORTUALE - CIMITERIALE	Aree di tutela del vincolo aeroportuale.
RELATIVI ALLE FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE E DAI POZZI	NESSUNO
ELETTRODOTTI	NESSUNO

Si allega copia stralcio delle relative NTA del PUC relativamente alla zona "P2.i".
Si rilascia in carta legale per gli usi consentiti.

• **P2.1: insediamenti sostanzialmente di iniziativa spontanea, inclusi nel contesto ed in rapporto di interferenza con il sistema di spazi aperti e con le reti infrastrutturali;**

In data 15/09/1986 fu rilasciato per la struttura il certificato di idoneità statica dall'Ing. [REDACTED], tecnico collaudatore.

Non è stato rilasciato dal Comune di Casoria il Certificato di abitabilità in quanto la pratica di Condono Edilizio non risulta essere stata definita. Si veda attestazione dell'Ufficio Tecnico di Casoria, di cui si allega stralcio.

- Che l'unità immobiliare di cui alla richiesta è infra maggiore consistenza di un edificio realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Che per tale edificio si rilevano agli atti:
 - ordinanza di demolizione e/o di ripristino n. 399 del 07/09/1983 e n. 378 del 06/06/1985;
 - istanza di condono edilizio, presentata ai sensi delle Leggi n. 47 del 28/02/1985, prot. n. 3819 del 31/07/1986;
- Che limitatamente all'unità immobiliare di cui alla richiesta (foglio 7, p.la 688, sub 13), sulla scorta della perizia allegata all'istanza di condono, è stato calcolato l'importo degli oneri concessori dovuti in circa € 2.100,00;
- Che il suolo su cui insiste l'edificio di cui fa parte tale unità immobiliare:
 - Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;
 - Non è gravato da censo, livello, usi civici.
- Che il fabbricato non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";
- Che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato - ZONA SISMICA 2 – "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";

La presente non regolarizza eventuali violazioni urbanistiche riguardante l'immobile sopra indicato, per il quale saranno adottati provvedimenti repressivi del caso, inoltre, non è elemento vincolante per questa Amministrazione per il rilascio di eventuali autorizzazioni e/o titoli abilitativi edilizi in itinere riguardanti l'immobile in questione.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

b. 7)

All'accesso del giorno 13/12/2023 è emerso che l'immobile è occupato da terzi che hanno riferito di essere in possesso di regolare contratto di affitto (contratto che non è stato esibito né è stato possibile recuperare a tutt'oggi sebbene si stia fatta istanza di rilascio all'Agenzia Delle Entrate Ufficio di Casoria)-si veda verbale di accesso allegato.

L'occupante, che ha dichiarato di risiedere nell'appartamento dal mese di marzo 2023, è stato identificato a verbale dalla custode giudiziaria dott.ssa [REDACTED].

In data 09/01/2024 l'occupante è risultato residente dal 28/01/2020 all'indirizzo Via Pascoli G., I trav. 30 sc.A, piano 2 Int. 8 per essere immigrato da Napoli. Si evidenzia che l'indirizzo **non** coincide con quello catastale del cespite pignorato (Traversa I di via G. Pascoli, n, 10 piano terzo, int. 11). Si veda Certificato di residenza storico allegato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
 - c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 - d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 - e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
 - f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- 6) **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico - edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

b. 8)

Non risultano iscritte ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni pignorati ad esclusione di quelle già evidenziate nella relazione notarile presentata dal creditore precedente.

La scrivente non è a conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto l'immobile costituenti il lotto unico, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha contezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici e tenuto conto che l'istanza di condono prot. n. [REDACTED] [REDACTED] **non** è ancora definita sebbene gli oneri concessori dovuti e versati siano congrui.

Le ordinanze agli atti dell'ufficio tecnico comunale riguardano l'ordine di sospensione lavori al fabbricato mentre era in costruzione e risalgono rispettivamente all'anno 1983 e 1985. L'Istanza di Condono Edilizio n. [REDACTED], ovvero antecedente alla data prorogata per la presentazione del 1° Condono Edilizio.

Si evidenzia che nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto dei seguenti costi:

-rilascio del titolo urbanistico in sanatoria, sole spese tecniche per riesame pratica ed eventuali integrazioni € 6.500,00 circa

-ripristino dello stato di progetto allegato all'istanza di Condono con l'eliminazione del vano cucina realizzato in difformità volumetrica in data successiva alla terza legge sul Condono. Spese tecniche € 2.200,00, costi edili e di impiantistica € 9.500,00 circa (per demolizione volume cucina, ripristino impianto elettrico, realizzazione di nuovo impianto idraulico in altra sede, fornitura e posa di mattonelle per parete cucina, spostamento dell'attuale porta balcone)

-presentazione della planimetria catastale aggiornata € 650;

-redazione di APE, € 250,00 circa

Totale costi stimati per sanare l'immobile circa € € 19.000,00 arrotondati per difetto, iva e spese vive incluse (salvo imprevisti)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

b. 9)

L'immobile non ricade su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per

ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

b. 10)

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi e oneri oltre a quelli per cui è esecuzione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

b. 11)

Contattata l'amministratrice, di cui abbiamo avuto il recapito nel corso del primo accesso, la stessa ha riferito di non essere più in carica ed ha fornito il recapito dell'amministratore subentrato. Dall'attestazione del dott. [REDACTED] si evince che il sig. [REDACTED] risulta debitore nei confronti del Condomino della somma di € 5.301,31 a tutta la data del 16/09/2024 .

Dal prospetto inviato **non** si distinguono le quote eventualmente attribuite al sig. [REDACTED] per l'appartamento di cui al sub 12 interno 10 né si rileva la quota mensile a suo carico per le spese ordinarie.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve 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.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi

dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del 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.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga 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 nel 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 (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) 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.

b. 12)

Premessa:

L'immobile oggetto di stima ha caratteristiche in linea con la tipologia architettonica di abitazione residenziale di classe A2, così come indicato nel titolo esecutivo e nei documenti catastali.

La zona urbana in cui è ubicato il lotto è prevalentemente destinata a locali magazzini e capannoni, sebbene nell'ultimo trentennio, si è assistito ad una espansione puntuale di edilizia a carattere residenziale, favorita dalla presenza di strade di collegamento con il centro

paese. Molti di questi edifici sono stati edificati senza titolo autorizzativo e anche per quello oggetto di stima la pratica di Condono Edilizio, presentato ai sensi della legge 47 /1985, è risultata ancora **non definita**.

La via I traversa G. Pascoli in Casoria zona Arpino (NA) è nelle immediate vicinanze della parte terminale campo di partenza ed atterraggio dell'aeroporto di Capodichino; da qui, sono in pochissimi minuti in automobile, è possibile raggiungere il centro paese e altre zone più densamente popolate, dove sono collocati tutti i servizi utili e negozi di generi di prima necessità.

L'edificio di cui fa parte l'immobile è un fabbricato costituito da un piano S₁ e quattro livelli fuori terra, dotato di servizi tecnologici essenziali, ascensore e finiture standard. Ottima l'esposizione dell'appartamento, che essendo posto all'ultimo livello/piano mansarda, gode di ventilazione, luminosità e panoramicità, sebbene limitatamente al contesto della zona urbana di cui fa parte.

È possibile parcheggiare sia sulla strada di accesso al parco, che all'interno del cortile comune che si apre su strada pubblica attraverso un cancello in ferro.

STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto si è utilizzata la superficie commerciale ponderata per quantificare la consistenza dell'oggetto di stima, secondo l'approccio illustrato nel nuovo Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La superficie commerciale individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati ad uso residenziale a cui si aggiunge il coefficiente di ponderazione K attribuito dall'esperto stimatore, che nel caso in parola è **0.251%** (come già determinato in risposta al quesito n.2), applicato nella stima per comparazione.

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente K_t, di correzione = **0.341 %**, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.

Prendendo in giusta considerazione tutti i dati raccolti, nella stima del bene sono stati utilizzati sia il procedimento analitico (per capitalizzazione del reddito), che il procedimento sintetico- comparativo (diretto), per poi effettuare la media aritmetica tra i rispettivi risultati ottenuti e riferiti al prezzo unitario €/mq.

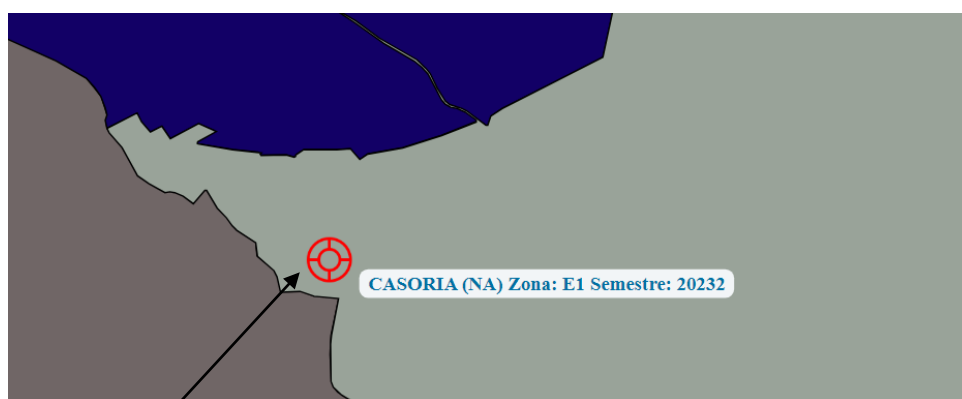
Si premette che la stima per capitalizzazione del reddito tiene conto del possibile reddito annuo derivante dall'affitto dell'immobile, delle spese che scaturiscono dalla gestione dello

stesso (manutenzione, fisco, tributi, gestione ecc) e del saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è una percentuale, che varia da zona a zona, ma può variare da immobile a immobile. Il saggio medio di capitalizzazione viene estratto da specifiche tabelle di riferimento (Orefice- Michieli ecc.) che si utilizzano in ambito estimativo, ad esso vanno applicati opportunamente delle percentuali di correzione, anch'essi tabellari, ma applicati dall'esperto a seguito di attenta valutazione delle caratteristiche, sia della zona urbana che dell'immobile, stabilite analiticamente sempre secondo le linee guida di estimo immobiliare.

Atteso che nella zona in cui è ubicato il lotto da stimare vi è prevalenza di magazzini, la ricerca indiretta si è espletata sulla zona OMI E1, confinante, Arpino/Cittadella..

Indagini indirette:

[Geopoi \(agenziaentrate.gov.it\)](http://agenziaentrate.gov.it)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Suburbana/ARPINO - CITTADELLA

Codice zona: E1

Microzona: 0

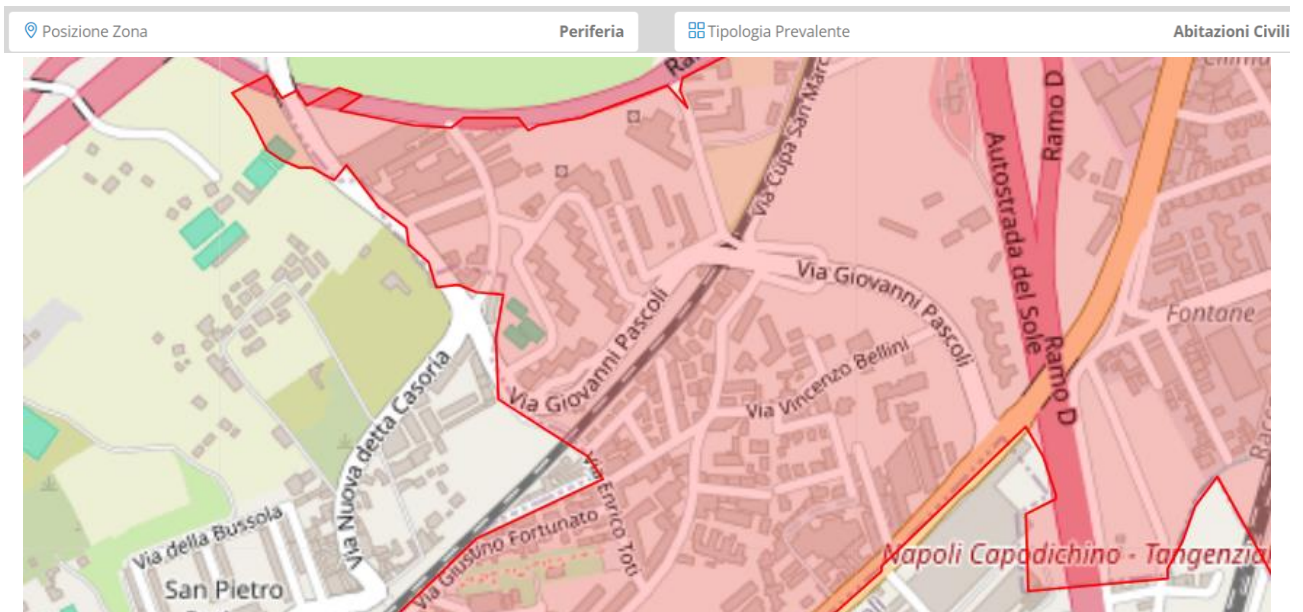
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

zona OMI E1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	730	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

[Quotazioni Immobiliari Casoria - Arpino - Arpino Cittadella \(borsinoimmobiliare.it\)](https://borsinoimmobiliare.it)



Quotazioni di **Vendita**

 Abitazioni in stabili di 1° fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> 1.216	<i>Euro</i> 1.615	<i>Euro</i> 2.015	

 Abitazioni in stabili di fascia media ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> 1.056	<i>Euro</i> 1.404	<i>Euro</i> 1.753	




Quotazioni di **Affitto**

 Abitazioni in stabili di 1° fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> 3,31	<i>Euro</i> 4,42	<i>Euro</i> 5,54	

 Abitazioni in stabili di fascia media ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> 2,85	<i>Euro</i> 3,80	<i>Euro</i> 4,76	

[Quotazioni Stime Valutazioni Immobiliari Mq Casoria \(borsinoimmobiliare.it\)](http://borsinoimmobiliare.it)

Zone Immobiliari

Zone Periferiche	Valore M ²	Affitto	Vendita
 Zone Centrali 3	 Zone Semicentrali 3	 Zone Periferiche 1	
 Arpino Cittadella		€ 3,49	€ 1.291



[HOME](#)
[SOFTWARE VALUTAZIONE](#)
[API DATI IMMOBILIARI](#)
[CALCOLATORI IMMOBILIARI](#)
[GUIDE IMMOBILIARI](#)
[OPERATORI IMMOBILIARI](#)

Ultime valutazioni eseguite

VIA GIOSUE CARDUCCI ZONA <i>Nuovo Centro</i>	Abitazione signorile	78 M²	Vendita	Euro 163.630
VIA GIOVANNI PASCOLI ZONA <i>Periferia A Vocazione Terziaria Ex Euomercato E...</i>	Magazzino	2324 M²	Vendita	Euro 406.885
VIA SANNITICA ZONA <i>Periferia Nord</i>	Abitazione	66 M²	Vendita	Euro 72.739
VIA CAVOUR ZONA <i>Centro Storico</i>	Abitazione	91 M²	Vendita	Euro 125.751
VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA ZONA <i>Semicentro</i>	Negozio	100 M²	Vendita	Euro 103.926
VIA GIUSEPPE VERDI ZONA <i>Arpino Cittadella</i>	Abitazione	102 M²	Vendita	Euro 153.850
VIA CASTAGNA ZONA <i>Zona Calvanese</i>	Abitazione	141 M²	Vendita	Euro 223.804

<https://www.mercato-immobiliare.info/campania/napoli/casoria/arpino.html#:~:text=Arpino%20C3%A8%20una%20zona%20della%20citt%C3%A0%20di%20Casoria%2C,prezzo%20medio%20cittadino%2C%20pari%20a%20circa%201.555%20E2%82%AC%2Fm%C2%B2.>



ULTIMI REPORT QUOTAZIONI IMMOBILIARI WIDGET QUOTAZIONI CONTATTI

Mercato Immobiliare in zona Arpino a Casoria

domenica 23 giugno 2024

Arpino è una zona della città di **Casoria**, distante circa 3300 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 9% di tutte le transazioni immobiliari di Casoria. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Arpino è di circa 1.520 €/m², in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.580 €/m². I prezzi in zona Arpino a Casoria sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 1.120 €/m² e 1.885 €/m².

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Arpino a Casoria

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 1.500 /m ²	€ 7,4 /m ² /mese	Q appartamenti

[Quotazioni Immobiliari di 2 Traversa Via Giovanni Pascoli a Casoria](#) | [Quotazioni Immobiliari 2021](#) | [Requot.com](#)



Abitazioni civili

Vendita Min: 1.100 €/Mq - Max: 1.650 €/Mq

Affitto Min: 3,00 €/Mq - Max: 5,00 €/Mq

[Valutazione immobiliare di un Appartamento in VIA GIOVANNI PASCOLI PRIMA TRAVERSA a Casoria](#) | [Requot.com - Valutazioni](#)

Dettaglio Valutazione

DATA VALUTAZIONE
24-06-24

RICHIEDENTE
-

INDIRIZZO
Via Giovanni Pascoli 1 - Casoria

Valore Immobile

195.639 €

La tua opinione è importante. Ritieni questa valutazione:

REQUOT

Euromercato) E Industriale

ID: 1526478

Valutazione

Quotazioni

Calcolatori

Guide

Servizi

Valore Min: 181.944 €

Valore Max: 209.334 €

Caratteristiche					
Tipologia	▶	Appartamento	Sottotipologia	▶	Abitazioni civili
Superficie Commerciale	▶	160,00 mq	Metri Interni	▶	137,00 mq
Metri Balconi	▶	9,00 mq	Metri Terrazzi	▶	58,00 mq
Piano	▶	3	Condizioni	▶	Buono Stato
Ascensore	▶	Sì	Posizione Immobile	▶	Nella media
Cantina	▶	Assente	Box	▶	Assente
Posto Auto Coperto	▶	Assente	Posto Auto Scoperto	▶	Normale
Posizione del parcheggio	▶	Zona con facilità di parcheggio	Camere da Letto	▶	2
Distribuzione Ambienti	▶	Normale	Bagni	▶	1
Cucina	▶	Cucina Abitabile	Attico	▶	Sì
Riscaldamento	▶	Riscaldamento Autonomo	Vista	▶	Gradevole
Luminosità	▶	Normale	Rumorosità	▶	Normale

Accessibilità per disabili	▶	No	Piscina	▶	No
Palestra	▶	No	Tipologia dell'Edificio	▶	Civile
Qualità dell'Edificio	▶	Standard	Condizioni dell'Edificio	▶	Buono Stato
Età dell'Edificio	▶	Tra 15 e 30 anni			

Le indagini indirette si sono svolte prendendo in esame i valori registrati per le vendite e per le locazioni dai principali osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio del Borsino Immobiliare per la zona Casoria Arpino, zona periferica-fascia media; Mercato Immobiliare zona Casoria/Arpino periferica; Quotazioni Immobiliari Requot.com, zona Casoria Arpino periferica.

La zona OMI a cui si è fatto riferimento è la E1, ovvero Casoria Arpino in generale, in quanto la I traversa G. Carducci, più periferica, fa parte di un contesto urbano in cui sono prevalentemente presenti capannoni e locali magazzino.

Riepilogo dati raccolti con le indagini indirette:

OMI 2° semestre 2023

- prezzi di vendita al mq - min € 1.100,00 - max € 1.700,00 - prezzo medio = € 1400,00 al mq

- prezzi di fitto al mq al mese- min € 3,70 - max € 5,70 - prezzo medio = € 4,70 al mq/mensile

OSSERVATORIO DEL BORSINO IMMOBILIARE di Casoria-Arpino-zona periferica fascia media

- prezzi di vendita al mq - min € 1.056,00 - max € 1.753,00 - prezzo medio = € 1.404,00 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese- min € 2,85 - max € 4,76 - prezzo medio = € 3,80 al mq/mensile

Si evidenzia che mentre nella zona Arpino/Cittadella un'abitazione di tipo civile di circa mq 102 si vende a circa € 153.850,00, ossia € 1.508,00 circa al mq, nella parte periferica di tale zona il prezzo di vendita al mq è di circa € 1.291,00 al mq con valore locativo medio di € 3,49 a mq mensile.

MERCATO IMMOBILIARE zona Casoria/Arpino periferica

- prezzi di vendita al mq - min € 1.120,00 - max € 1.885,00 - prezzo medio = € 1.502,50 al mq
- prezzo medio per le locazioni= € 7,40 al mq/mensile

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT.COM zona Casoria/Arpino periferica

- prezzi di vendita al mq - min € 1.100,00 - max € 1.650,00 - prezzo medio = € 1.375,50 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese- min € 3,00 - max € 5,00 - prezzo medio = € 4,00 al mq/mensile

La richiesta diretta di quotazione di vendita di un immobile simile per caratteristiche, uguale per collocazione e quadratura, ha prodotto il risultato di € 1.223.00 al mq

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato rilevati dalle indagini di tipo indiretto ed effettuando la media aritmetica di tutti i valori medi si ottengono:

Prezzo medio di vendita al mq: € 1.381,40;

Valore locativo medio al mq per mese: € 5,00

Indagini dirette

Nella ricerca diretta si sono analizzate le proposte di vendita e di fitto di agenzie immobiliari presenti sul territorio ed è stata consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativa alle vendite effettive nell'anno 2023 di immobili di categoria A2.

Si riportano di seguito i risultati delle ricerche:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. [REDACTED] R.G. E. G.E. [REDACTED]

IMMOBILI IN VENDITA



Appartamento in via Padula Alla Cittadella, 1, Arpino, Casoria

145.000 €

6 locali 130 m2 2° piano con ascensore

appartamento molto arioso ed assolato sito al secondo piano di un palazzo dotato di ascensore...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

€ 1.115,40 al mq



Bilocale a Arpino, Casoria

150.000 €

2 locali 100 m2 4° piano con ascensore

Casoria – Via Lipari – Proponiamo in vendita un appartamento di circa m² 100 sito al quarto piano...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

€ 1.500,00 al mq



€ 146.000

Trilocale via 1 Maggio 3, Arpino, Casoria

3 locali 95 m² 1 bagno Piano 8

Ascensore Balcone Terrazzo

[MESSAGGIO](#)

€ 1.536,85 al mq



Appartamento in vendita a ...

€ 145.000

Prezzo giusto

Tu risparmi: € 12.828

80026, Arpino, Casoria

3 locali 1 bagno 122 m²

CASORIA, II TRAV. VIA GIOVANNI PASCOLI
Casoria, precisamente nella frazione di Arpino i...

Visto 30+ giorni fa su immobiliare.it

[Leggi i dettagli](#)

€ 1.188,50 al mq

IMMOBILI IN AFFITTO

Fittasi trilocale a Casoria via Cupa s. Marciano, 16



piano: 4 (con ascensore) | C.E. **G** | 🚗 | zona OMI: E1 | con terrazza | caminetto |

APPARTAMENTO ARPINO 600 € MESE

Casoria, in Via Cupa San Marciano e precisamente al Parco Ilardi, proponiamo in locazione appartamento di 3 vani e accessori. L'immobile è posto ad un quarto piano, gode di doppia esposizione luminosa ed arieggiata ed è dotato di uno splendido terrazzo panoramico a livello di circa 30mq. Si presenta da r [...]

📅 Lun 24 giugno 2024
600 € mese | m² 116
 prezzo al m²: 5,2 €/m²
 📍 Arpino, Casoria

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA: VALUTA questo immobile
 ☆ Aggiungi ai preferiti
 🚩 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio appartamento in zona Arpino : 7,4 €/m² | prezzo medio appartamento a Casoria : 7,5 €/m²

€ 5,17 al mq al mese

Appartamento in affitto a Casoria(NA)



piano: 2 | bagni: 1 | zona OMI: E1 |

APPARTAMENTO ARPINO 600 € MESE

Nel pieno centro abitato di Casoria - Arpino e precisamente in Via Giustino Fortunato, l'agenzia PF STUDIO propone in fitto ampio 3vani in parco. L'immobile è al 2° piano, di circa 110MQ, composto da [...]

📅 mer 19 giugno 2024
600 € mese | m² 113
 prezzo al m²: 5,3 €/m² 😊
 📍 Arpino, Casoria

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA: VALUTA questo immobile
 🔍 Leggi l'Opinione di Casa®
 ☆ Aggiungi ai preferiti
 🚩 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio appartamento in zona Arpino : 7,4 €/m² | prezzo medio appartamento a Casoria : 7,5 €/m²

€ 5,30 al mq al mese



Appartamento in via Padula Alla Cittadella, 1, Arpino, Casoria

650 €/mese Garage/posto auto compreso
 6 locali 130 m2 2° piano con ascensore

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#) 🗑️ ❤️

€ 5,00 al mq al mese

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. [REDACTED] R.G. E. G.E. [REDACTED]

[Consultazione valori immobiliari dichiarati \(agenziaentrate.gov.it\)
telematici.agenziaentrate.gov.it/DatiOMI/FR/fornitureRichieste.do?method=init](https://agenziaentrate.gov.it/telematici.agenziaentrate.gov.it/DatiOMI/FR/fornitureRichieste.do?method=init)

Residenziale - Febbraio 2023	Residenziale - Marzo 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 133.000 € Dettaglio scheda → Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 91 m ² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 147.000 € Dettaglio scheda → Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 5.5 vani Quota trasferita 100%

Residenziale
€ 1.461,55 al mq

Residenziale
€ 1.336,00 al mq

Residenziale - Marzo 2023	Residenziale - Maggio 2023	Residenziale - Maggio 2023	Residenziale - Giugno 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 72.000 € Dettaglio scheda → Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 65 m ² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 132.000 € Dettaglio scheda → Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 119 m ² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 215.000 € Dettaglio scheda → Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 131 m ² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 105.000 € Dettaglio scheda → Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 94 m ² Quota trasferita 100%

€ 1.107,70 al mq

€ 1.109,20 al mq

€ 1.641,20 al mq

€ 1.117,00 al mq

Residenziale - Settembre 2023	Residenziale - Settembre 2023	Residenziale - Ottobre 2023	Residenziale - Dicembre 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 170.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 135.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 195.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 125.000 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 130 m ² Quota trasferita 100%	Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 123 m ² Quota trasferita 100%	Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 130 m ² Quota trasferita 100%	Comune di CASORIA Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 85 m ² Quota trasferita 100%
			← 1 2 3 4 5 →
€ 1.307,70 al mq	€ 1.097,56 al mq	€ 1.500,00 al mq	€ 1.470,60 al mq

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato rilevati dalle indagini di tipo diretto ed effettuando la media aritmetica di tutti i valori medi si ottengono:

Prezzo medio di vendita al mq: € 1.133,90;

Valore locativo medio al mq per mese: € 5,15

MEDIA ARITMETICA TRA I PREZZI RILEVATI CON LE INDAGINI INDIRETTE E QUELLI RILEVATI CON LE INDAGINI DIRETTE

Media prezzi di vendita: € 1.257,65 al mq;

Media prezzi di fitto: € 5,10 al mq per mese

Stima analitica

$V_m = R_n / r$ (Reddito netto /saggio di capitalizzazione)

Si è provveduto a determinare il più probabile canone locativo per il lotto e dal reddito lordo annuo stimato si è detratta la percentuale di spese medie annue (fissato nella misura del 25%, in linea con le indicazioni riportate nei principali manuali di Estimo).

Per la determinazione del valore locativo sono state prese in considerazione le indagini di natura diretta ed indiretta effettuate nella zona di ubicazione del cespite.

Infine i risultati di tutte le ricerche sono stati comparati ed il canone medio calcolato è stato opportunamente ponderato o “aggiustato” dalla scrivente, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell’immobile.

(tab 12.1)

SUPERFICIE LORDA RESID. APPARTAMENTO + SUP OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESTERNE mq	VALORE MEDIO DEL CANONE LOCATIVO ESPRESSO IN €/mq	PROBABILE CANONE LOCATIVO MENSILE PER IL LOTTO € /mese
Appartamento 163,16 Sup. Omog. pertinenz. 12 Tot 175,16	5,10	€ 893,31

Alla luce delle risultanze delle indagini e valutate anche: le caratteristiche urbanistico - ambientali della zona in cui si trova il bene; l’ubicazione ed accessibilità di quest’ultimo; le caratteristiche di commerciabilità; lo stato di conservazione e di manutenzione; l’esposizione; le dimensioni; la presenza o meno di ampi spazi di pertinenza; ecc.; apportando le opportune “correzioni” in base alle caratteristiche rilevate, si conclude che il più probabile canone locativo mensile del lotto è individuato nella cifra di € 450,00, valore che tiene conto delle caratteristiche del bene, sia intrinseche che estrinseche, nonché della domanda nella zona di mercato, trattandosi della parte periferica della zona Casoria Arpino, lato aeroporto.

Si fa comunque presente che tale valore ha carattere puramente previsionale in quanto non rappresenta il canone contrattuale da porre in essere il quale, essendo il frutto di una trattativa tra le parti, potrebbe concretizzarsi in una somma diversa.

La **determinazione del saggio di capitalizzazione** fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall’Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

(tab 12,2)

	min	max
Centri di grandi dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

TABELLA DI RIFERIMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL Più PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

(tab 12,3)

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi e decrementi al saggio medio
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Si è assunto come saggio di capitalizzazione possibile quello dato dalla media aritmetica tra il minimo e il massimo saggio individuati per i centri di limitata dimensione riportati in *tab 12.2*: $r = 3.5 \%$

Il probabile saggio di capitalizzazione definitivo r è stato poi ricavato applicando gli incrementi o decrementi elencati nella *tab 12.4*, entro i limiti delle percentuali suggerite dai manuali di riferimento

(tab 12.4)

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	- 0,08 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	-0,08 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	-0,05 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	-0,06 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	+ 0,1 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	+ 0,1 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	+ 0,1 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	+0,02%
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	+0,01%
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+ 0,3 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	+0,01 %
	12)	Età dell'edificio.	- 0,01 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	+ 0,01 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	- 0,04%
			+ 0,33%

Sommando a r la percentuale scaturita dalla somma algebrica delle percentuali di incremento/decremento attribuite alle varie caratteristiche analizzate nel segmento urbano ove è ubicato l'immobile, si ottiene $r = (3.5 + 0.33)\% = 3.83\%$.

Si stimano le spese in detrazione nel 26% del reddito lordo, secondo quanto suggeriscono le analisi degli esperti di settore, che le fanno oscillare tra il 20% e il 34%.

Avremo che il Valore di mercato sarà uguale a (reddito lordo annuo, dato dalla somma dei canoni di locazione, da cui si sottraggono le spese, il tutto diviso il saggio di capitalizzazione calcolato per la zona in cui ricadono gli immobili).

Vm appartamento = € 450,00, x 12 - 26% / 3.83 = € (5.400,00 - 1.404,00) / 3.83 = € 1.043,34

Dato che la superficie commerciale del lotto, opportunamente ponderata con l'utilizzo del coefficiente K, è di mq 150,38 si ottiene il più probabile valore di mercato con il seguente calcolo:

€ 1.043,34 x mq 150,38 = **€ 156.900,00** cifra tonda

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni (anche minime), in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta.

Stima sintetica-comparativa per punti di merito (Market Approach)

Come è noto agli esperti di settore la stima sintetica-comparativa consiste nel porre a confronto i prezzi di vendita di un numero variabile di immobili che sono ubicati nel medesimo segmento di mercato di quello per cui si esegue valutazione e che presentano caratteristiche il più possibile simili ad esso , effettuando poi l'opportuna media aritmetica ed apportando eventuali correzioni al prezzo medio così ottenuto, che tengano conto delle caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche, ad es: quadratura; tipologia architettonica; ubicazione; esposizione; presenza o meno di servizi, scuole, ospedali; distanze dai centri cittadini; strade, stazioni, mezzi di trasporto, ecc.).

Si è eseguita ricerca diretta presso agenzie collocate sul territorio comunale; da riviste diffuse dal settore immobiliare; da annunci pubblicati on-line, sia da privati che da agenzie specializzate nella vendita immobiliare, rinvenendo per la micro zona interessata almeno immobili in vendita aventi caratteristiche similari.

Inoltre la scrivente ha rilevato alcuni prezzi effettivi dichiarate nelle compravendite -si vedano le indagini di mercato dirette effettuate.

Prezzo medio di vendita rilevati in modo diretto al mq: € 1.133,90;

Come già anticipato la stima dell'immobile è stata effettuata sulla superficie commerciale TOTALE opportunamente ponderata.

Si è scelto di adottare il modello addizionale nel quale il $V_{\text{mercato di stima}}$ è dato dal $V_{\text{medio}} + K_t$ dove $K_t = K + C$

(tab 12.5)

VALORE MEDIO DI MERCATO DEDOTTO (€/mq) (V medio)	PERCENTUALE DI CORREZIONE K_t %	VALORE DI MERCATO UNITARIO STIMATO (Vmercato stimato) €	SUPERFICIE COMMER. TOTALE ponderata con K mq (150 + 0,251%)	VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RAGGUAGLIATO €
1.133,90	0.341	1.137,76	150.38	171.096,54

3) Conclusion

Il più probabile valore di mercato del bene

-secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

€ 157.000,00 cifra arrotondata

-secondo le risultanze dell'approccio sintetico alla stima:

€ 171.000,00 cifra arrotondata

Ponendo a confronto i valori scaturiti applicando ciascuno dei due criteri di stima si rileva una differenza che trova giustificazione nella differente metodologia di approccio.

Calcolando opportunamente la media aritmetica tra i due risultati ed arrotondando, la scrivente ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del cespite può essere individuato

nella cifra di € 164.000,00 (CIFRA TONDA). V_M

E' utile ricordare che **il valore d'uso** di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e pertanto non può essere oggetto di valutazione economica certa, bensì viene stabilito dal perito alla luce di dinamiche di mercato, tenendo conto del possibile incontro tra domanda e offerta, benché non prescindendo dalla valutazione di mercato del bene.

Nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto la scrivente tenendo in giusto conto delle differenze esistenti all'atto della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile **ha ritenuto di applicare un abbattimento dello stesso del 10 %**

In seguito, dalla cifra ottenuta, si è detratta la somma complessiva dei costi stimati per sanare e ripristinare l'immobile, oltre a quelli per gli oneri condominiali insoluti.

Totale circa € 24.301,31

Prezzo base d'asta del lotto unico

(€ 164,000,00 – 10%) - € 24.301,31 = € 123.300,00 (CIFRA TONDA).

Si evidenzia che i costi necessari alla divisione dell'immobile oggetto di stima (sub 13 int.11) dall'immobile ad esso unito identificato al sub 12 interno. 10, sono stati quantificati a parte e quindi **non** sottratti dal prezzo di stima, così come disposto dal G.E. in data 13/04/2024. (si allega computo).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

b. 13)

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in 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.

b. 14)

All'accesso del giorno 13/12/2023 è emerso che l'immobile è occupato da terzi, precisamente dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. L'occupante ha riferito di essere in possesso di regolare contratto di affitto che però non ha esibito e che a tutt'oggi non è stato possibile acquisire nonostante ne abbia fatta formale richiesta all'Agenzia delle Entrate loc. Casoria.

Dal certificato di residenza storico datato 09.01.2024, è emerso che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] L'indirizzo di residenza non coincide con quello dell'immobile sottoposto a pignoramento che invece è ubicato alla stessa via ma al civ. 10 , int. 11, terzo piano.

Il sig. [REDACTED], indirizzo presso cui gli è stato notificato il pignoramento immobiliare.

Il sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni dal giorno 08.09.1973 e pertanto l'immobile pignorato risulta di sua esclusiva proprietà per la quota di 1000/1000, così come risulta dalla documentazione ipotecaria e dall'atto.

Espletato l'incarico con diligenza, professionalità ed obiettività si deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Addì 17 .09.2024

Il Tecnico Esperto
Arch. Raffaella Simeoli