



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE - RG 570/2023

GE Presidente Dott.ssa Maria BALLETTI

PRECISAZIONI DELL'ESPERTO STIMATORE IN MERITO ALLA PEC DEL 06/06/2024 DEL CREDITORE PROCEDENTE

In risposta a quanto espressamente richiesto si premette che gli oneri da versare, calcolati dall'esperto, sulla base della documentazione recuperata presso il comune di Napoli, e che verranno illustrati di seguito, potranno essere oggetto di variazione al momento dell'elaborazione della pratica stessa, in quanto l'ente preposto, si riserva di analizzare eventuali costi/oneri in aggiunta o in detrazione, rispetto agli importi stimati, anche in funzione dei requisiti del futuro acquirente (es.: usufruire dell'agevolazione prima casa, ecc...). Detto ciò, si illustra che:

- 1)** Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento (LOTTO 5) individuato catastalmente con il sub. 9, di cui la pratica di riferimento è la domanda di condono n. 18989/1995, dall'indagine effettuata, è risultato che gli oneri dovuti (oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria e di istruttoria) risultano essere calcolati e tutti pagati a mezzo di bollettini postali, rispettando le modalità secondo quanto riportato nella domanda di sanatoria.

Per tale punto, si riporta tabella riepilogativa degli oneri versati, inoltre si allega copia della domanda di sanatoria n. 18989 dove sono indicati gli oneri dovuti e relativa copia dei versamenti:



Riferimento condono n. 18989/1995**a) Calcolo importi dovuti**

Importo dovuto per oblazione calcolata	5.296,88 €
Importo dovuto per oneri concessori calcolati	11.393,87 €
Importo dovuto per diritti di segreteria e di istruttoria	1.100,00 €
Totale dovuto	17.790,75 €

b) Importi versati

Versamento	Data versamento	Eseguito da	Importo versato
Oblazione	31.12.1994		800.000 Lire
Rata n.1 (saldo oblazione)	24.06.2008		976,75 €
Rata n.2 (saldo oblazione)	23.06.2010		976,75 €
Rata n.3 (saldo oblazione)	23.06.2010		976,75 €
Rata n.4 (saldo oblazione)	23.06.2010		976,75 €
Rata n.5 (saldo oblazione)	23.06.2010		976,75 €
Totale importo oblazione versato			5.296,92 €
Rata n.1 (saldo oneri concessori)	24.06.2008		487,21 €
Rata n.2 (saldo oneri concessori)	05.08.2010		487,21 €
Rata n.3 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.4 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.5 (saldo oneri concessori)	05.08.2010		487,21 €
Rata n.6 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.7 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.8 (saldo oneri concessori)	05.08.2010		487,21 €
Rata n.9 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.10 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.11 (saldo oneri concessori)	05.08.2010		487,21 €
Rata n.12 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.13 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.14 (saldo oneri concessori)	05.08.2010		487,21 €
Rata n.15 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.16 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.17 (saldo oneri concessori)	05.08.2010		487,21 €
Rata n.18 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.19 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.20 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.21 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.22 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.23 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Rata n.24 (saldo oneri concessori)	23.06.2010		487,21 €
Totale importo oneri concessori versati			11.693,04 €
Rata n.1 (saldo diritti di segreteria)	24.06.2008		276,43 €
Rata n.2 (saldo diritti di segreteria)	05.08.2010		276,43 €
Rata n.3 (saldo diritti di segreteria)	23.06.2010		276,43 €
Rata n.4 (saldo diritti di segreteria)	23.06.2010		276,43 €
Totale importo diritti di segreteria e di istruttoria versato			1.105,72 €
c) Prospetto degli oneri non versati rispetto all'importo calcolato nella domanda di condono			
Importo oblazione			-0,04 €
Importo oneri concessori			-299,17 €
Importo diritti di segreteria e di istruttoria			-5,72 €
Totale non versato			-304,93 €



- 2) Per quanto riguarda l'intero piano terra, dove sono collocati i n.4 box (LOTTI 1-2-3-4) individuati catastalmente con i subb. 2,3,4,5, è da premettere che l'intero piano è stato diviso in 7 (*sette*) quote.

Ne consegue che la pratica n. 18992/1995 che risulta già esitata con rilascio del provvedimento da parte dell'ente, va a sanare la superficie dell'appartamento al piano secondo individuato catastalmente al sub. 8 (non oggetto di pignoramento - disposizione n° 29162 - prot. n. 2012/101005 del 06.02.2012) e quota parte ($1/7$) della superficie del piano terra (disposizione n° 29166 – prot. n. 2012/507682 del 19.06.2012 che si allega), inoltre per le osservazioni fatte al punto 1), nella domanda di condono n. 18989/1995, viene considerata anche la quota parte ($1/7$) della superficie del piano terra e pertanto non si stimano altri oneri da versare.

La restante quota, ovvero i $5/7$ della superficie del piano terra, risulta inserita come superficie da sanare nelle restanti pratiche di condono che, in alcune di queste tiene in considerazione oltre alla superficie dei box, anche la superficie delle unità abitative inserite nello stesso fabbricato.

Per tali pratiche, che risultano tutte pendenti, sono riportati gli oneri dovuti (oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria e di istruttoria) e solo una parte di questi risultano versati.

Di conseguenza, per le considerazioni fatte poc'anzi, non vi è la possibilità di effettuare un calcolo esatto degli oneri dovuti in riferimento ai singoli LOTTI oggetto di pignoramento; detto ciò, andando a considerare le pratiche nn. 18991 e 18993, in quanto la domanda di condono prevede di sanare la sola quota parte della superficie del piano terra, gli oneri pendenti (oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria e di istruttoria) ammontano a 3.326,85 € per ogni quota, come si riporta sinteticamente nelle tabelle sottostanti:



Riferimento condono n. 18991/1995			
a) Calcolo importi dovuti			
Importo dovuto per oblazione calcolata			432,68 €
Importo dovuto per oneri concessori calcolati			2.344,17 €
Importo dovuto per diritti di segreteria e di istruttoria			550,00 €
		Totale dovuto	3.326,85 €
b) Importi versati			
Versamento	Data versamento	Eseguito da	Importo versato
Oblazione	31.12.1994		800.000 Lire
Rata n.1 (saldo oneri concessori)	30.03.2010		589,10 €
Rata n.1 (saldo diritti di segreteria)	30.03.2010		138,21
Saldo oblazione	30.03.2010		19,51 €
		Totale versato	1.159,99 €

Riferimento condono n. 18993/1995			
a) Calcolo importi dovuti			
Importo dovuto per oblazione calcolata			432,68 €
Importo dovuto per oneri concessori calcolati			2.344,17 €
Importo dovuto per diritti di segreteria e di istruttoria			550,00 €
		Totale dovuto	3.326,85 €
b) Importi versati			
Versamento	Data versamento	Eseguito da	Importo versato
Oblazione	31.12.1994		800.000 Lire
Rata n.1 (saldo oneri concessori)	31.03.2010		58,91 €
saldo diritti di segreteria	31.03.2010		138,21
Saldo oblazione	31.03.2010		19,51 €
		Totale versato	629,80 €

Pertanto, si può stimare indicativamente che gli importi dovuti e che interessano le 5 quote pendenti, ammonteranno complessivamente a:

$$3.326,85 \text{ €} \times 5 \text{ quote} = 16.634,25 \text{ €}$$

Andando a detrarre gli importi già versati, si stima un importo dovuto pari a 14.844,46 €, ovvero a circa 15.000,00 €.



In conclusione, facendo riferimento alla valutazione dei singoli cespiti redatta dal sottoscritto esperto estimatore e come dettagliato anche nell'elaborato peritale, per tener conto anche dello stato pendente della pratica, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato e tener conto anche di oneri e spese legate alla pratica di condono, è stato opportuno applicare al valore dei cespiti il giusto coefficiente correttivo "*vizi sul bene venduto*" che in termini di valore ha permesso di detrarre un importo complessivo pari a 21.340,03 €, oltre ad un'ulteriore detrazione per l'integrazione della pratica di condono a seguito delle difformità riscontrate, per un valore pari a 3.500,00 €, rientrando ampiamente nel valore stimato precedentemente e tenendo conto di un eventuale "margine di sicurezza" per le considerazioni fatte in premessa.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, **il finale potere autoritativo degli organi preposti**, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

con osservanza

Napoli, 03/07/2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano

