

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione dott. M. Ciccarelli
(ex L. Abete)

N. 22/2009 R.G.E.

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da "ITALFONDIARIO S.p.a." (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitrice esecutata).

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luigi Imperatore



INDICE

| | |
|------------------------------|----|
| Premessa..... | 3 |
| Risposta ai quesiti..... | 4 |
| In merito al quesito 1)..... | 4 |
| In merito al quesito 2)..... | 4 |
| In merito al quesito 3)..... | 7 |
| In merito al quesito 4)..... | 7 |
| In merito al quesito 5)..... | 7 |
| In merito al quesito 6)..... | 8 |
| In merito al quesito 7)..... | 11 |



N. 22/2009 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott. M. Ciccarelli

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luigi Imperatore, architetto, con studio in Napoli, al C.so V. Emanuele n. 182, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8063, già nominato Esperto nella dal G.E. dott. Luigi Abete, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 22/2009 del R.G.E., promossa da "ITALFONDIARIO S.p.a.", creditore procedente, contro ██████████ debitrice esecutata, veniva incaricato dall'attuale G.E. dott. M. Ciccarelli, con provvedimento del 12/10/2022, di integrare la Relazione Tecnica d'Ufficio a suo tempo depositata, alle novità introdotte in materia dal D.L. 26/06/2015 n. 83, convertito in L. n. 132/2015, applicabile all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. anche alle procedure esecutive pendenti.

In data 22/10/2022, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez., con modalità telematica, come previsto nell'ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico.

In seguito fu comunicata alle parti, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Manuela Avino, a mezzo raccomandata A/R, la data e l'ora dell'accesso al compendio pignorato, fissata per il giorno venerdì 21 novembre 2022 alle ore 9:00 (All. 1).

Come meglio descritto nel Verbale di accesso, il sottoscritto si è recato presso gli immobili pignorati, nel giorno stabilito congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del suddetto sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati



necessari all'espletamento dell'incarico ed effettuato i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2).

Risposta ai quesiti

In merito al quesito 1) “Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Per la risposta al quesito in oggetto si rimanda alla risposta al quesito n. 7), che lo racchiude e lo completa.

In merito al quesito 2) “chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5, del D.P.R. 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge 47/85 e succ. mod., specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no sanabili; più in particolare sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio n. 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”



Dagli accessi agli atti effettuati presso U.T.C. del Comune di Marano di Napoli in seguito all'istanza presentata (All. 1), lo scrivente ha ulteriormente verificato che gli immobili pignorati fanno parte della sopraelevazione di un fabbricato, realizzata in assenza di Licenza Edilizia, di cui in particolare, con riferimento al piano seminterrato, al piano rialzato e, all'intero piano secondo dello stabile, che corrisponde alla superficie cui appartengono i due cespiti in oggetto, risulta depositata al predetto Ufficio, un'istanza di Condono Edilizio, n. prot. 5160 del 27.03.1986, pratica UTC n. 0342, presentata ai sensi della legge 47/85 e relativi allegati (All. 3), dalla proprietaria, nonché debitrice esecutata [REDACTED] che risulta allo stato non definita. Non è stata ritrovata alcuna licenza / concessione / permesso, né di conseguenza alcuna dichiarazione di agibilità riguardante i cespiti o il fabbricato in oggetto, né dalle indagini effettuate, altresì, risultano procedure di C.A. o di RE.SA.. Come già esplicitato nella Relazione Tecnica d'Ufficio, il fabbricato in oggetto ricade in un area riportata nel piano di zonizzazione del P.R.G. come area del tipo "B1" ossia "zona omogenea di ristrutturazione", che non risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico Ambientale, né a Vincolo Archeologico, né altresì, a Vincolo Idrogeologico, come si evince dalla tavola dei Vincoli allegata al P.R.G. (All. 4). Si rileva ancora, dall'esame degli elaborati grafici allegati alla predetta istanza, che rispetto alla planimetria del piano II° del fabbricato, risulta effettuato un frazionamento, attraverso il quale risultano accatastati gli attuali immobili: **LOTTO 1** - appartamento per civile abitazione, sito in Marano di Napoli (NA), alla via Caserta n. 3, piano secondo, in C.F. del suddetto Comune al Foglio 37; P.lla 299; Sub 9 e **LOTTO 2** - appartamento per civile abitazione, sito in Marano di Napoli (NA), alla via Caserta n. 3, piano secondo, in C.F. del suddetto Comune al Foglio 37; P.lla 299; Sub 10 (All. 5 - Documentazione Catastale aggiornata). Non essendo stata definita la suddetta pratica di condono, tale frazionamento risulta effettuato senza Titolo Edilizio, infine, si rileva la realizzazione di una veranda fuori al balcone dell'immobile identificato dal Sub 9, anch'essa realizzata in assenza di Titolo Edilizio.



Dall'esame della suddetta pratica di Condono, che appare quasi completa e congrua rispetto alla quantificazione delle superfici e delle volumetrie, autodeterminate ai fini del calcolo dell'Oblazione, si ritiene, anche secondo le indicazioni fornite dai tecnici dell'U.T.C. del Comune di Marano, che la stessa, previa integrazione della documentazione tecnica, al versamento degli Oneri di Urbanizzazione, non ancora determinati, dei diritti di segreteria e degli interessi maturati sull'aliquota di oblazione non versata, possa essere definita, a maggior ragione anche in virtù del fatto che l'area in oggetto non è sottoposta come detto a Vincolo Paesaggistico Ambientale, Archeologico, né a Vincolo Idrogeologico. Per cui, ai fini della eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dei beni oggetto di procedura, premettendo, altresì, che allo stato non è possibile, non istruendo materialmente la pratica di condono, poterne prevedere apriori il totale accoglimento e la relativa definizione, perché nella fase istruttoria della stessa, potrebbero entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica, lo scrivente, anche al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni subastati, ha ritenuto opportuno calcolare, in ogni caso in modo forfettario, tutti i costi necessari alla eventuale definizione della pratica di condono e alla loro conseguente ipotizzabile regolarizzazione Urbanistico-Edilizia (All. 6). Nel suddetto computo sono stati considerati, oltre agli oneri amministrativi e tecnici ancora da versare per la definizione della pratica di Condono, anche i costi amministrativi e tecnici da sostenere, per regolarizzare le trasformazioni interne rilevate rispetto ai grafici allegati all'Istanza di Condono: frazionamento dell'intero secondo piano effettuato senza Titolo Edilizio, con apertura di nuove bucatore in facciata; per i quali è stato previsto un Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/01, previa rimozione della veranda in alluminio rilevata sul balcone del Sub 9, che allo stato costituisce un ulteriore aumento volumetrico non sanabile. Si precisa, infine, che le suddette pratiche vanno presentate per entrambi gli attuali



appartamenti oggetto di procedura, **LOTTO 1 - Sub 9** e **LOTTO 2 - Sub 10**, per cui, nell'ipotesi di un futuro trasferimento immobiliare, i costi complessivi calcolati per la definizione dei suddetti beni, pari a circa € **20.000,00** (All. 6), da sottrarre al minimo valore di mercato attuale degli stessi, sono stati ripartiti ragionando a livello teorico per equità, proporzionalmente alle superfici e alle volumetrie di cui sono costituiti, considerando che la spesa per la rimozione della veranda compete solo all'eventuale futuro proprietario del Sub 9, di conseguenza si avrà: Costi e Oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del Sub 9 = € **12.440,00**; Costi e Oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del Sub 10 = € **7.560,00** (All. 6), precisando, tuttavia che in mancanza di accordo tra i futuri proprietari, chi dei due volesse procedere autonomamente ad effettuare la regolarizzazione del proprio immobile, dovrebbe sostenere in toto il costo complessivo delle suddette pratiche.

In merito al quesito 3) “verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Dalle verifiche effettuate non risultano sugli immobili in oggetto livelli, censi o usi civici, come si evince dal documento Ufficiale degli Usi Civici del Comune di Marano, recuperato dal sottoscritto presso gli uffici della Regione Campania (All. 7).

In merito al quesito 4) “fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Come dichiarato nel corso del sopralluogo dagli occupanti dell'immobile in oggetto, [REDACTED] figlio della debitrice esecutata, insieme al suo



nucleo familiare, il fabbricato cui appartengono gli immobili subastati è allo stato privo di condominio, per cui non sussistono le ipotesi del quesito (All. 2).

In merito al quesito 5) “precisi se la sommaria descrizione del bene fornita nella relazione già depositata sia ancora attuale, con particolare riferimento alle condizioni di manutenzione”.

La sommaria descrizione dei beni fornita nella Relazione Tecnica già depositata agli atti della procedura con particolare riferimento alle condizioni di manutenzione degli immobili pignorati: **LOTTO 1** - appartamento per civile abitazione, sito in Marano di Napoli (NA), alla via Caserta n. 3, piano secondo, in C.F. del suddetto Comune al Foglio 37; P.lla 299; Sub 9 e **LOTTO 2** - appartamento per civile abitazione, sito in Marano di Napoli (NA), alla via Caserta n. 3, piano secondo, in C.F. del suddetto Comune al Foglio 37; P.lla 299; Sub 10, è ancora attuale, gli immobili versano in discreto stato di manutenzione, tuttavia va precisato che i suddetti appartamenti, aventi accesso da un ingresso comune, hanno gli impianti elettrico e del gas metano in comune con contatori unici, per cui si considerano entrambi da ristrutturare. Essi sono composti rispettivamente da: **LOTTO 1** - un (1) disimpegno; un (1) servizio igienico; un (1) soggiorno-cucina; due (2) camere da letto; un (1) balcone (verandato). **LOTTO 2** - un (1) disimpegno; una (1) cucina; un (1) servizio igienico; una (2) camera da letto; un (1) soggiorno.

Si allegano il rilievo fotografico (All. 8) e gli elaborati grafici di rilievo dei due cespiti, aggiornati all'attualità (All. 9).

In merito al quesito 6) “verifichi, alla attualità, lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Verifichi, pertanto, se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito. Determini il valore locativo del



Luigi Imperatore Architetto

bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia".

Come riportato nel Verbale di Accesso del 21 novembre 2022 (All. 2), lo scrivente ha appreso in fase di sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Manuela Avino, che gli immobili pignorati, siti in Marano di Napoli alla Via Caserta n. 3, identificati rispettivamente al C.F. del medesimo Comune al Foglio 37; P.Illa 299; Sub 9; Cat. A/2 e Sub 10 Cat. A/2, sono entrambi occupati dal [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] figlio dell'esecutata [REDACTED] insieme al suo nucleo familiare. Lo stesso [REDACTED] dichiarava altresì, che non esistono contratti di locazione in essere relativamente agli immobili pignorati, tuttavia, in seguito alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, sull'esistenza o meno di contratti di locazione registrati sugli immobili in oggetto, il sottoscritto rilevava l'esistenza di un contratto di locazione telematico per locazione di immobile ad uso abitativo, afferente l'appartamento identificato al C.F. del Comune di Marano al Foglio 37; P.Illa 299; Sub 9; Sub 10, **n. 10180 serie 3T**, stipulato in data **01/11/2021** e registrato il **29/11/2021**, presso l'Ufficio di Napoli 2 (All. 10), dal locatore [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] della durata di anni 4, dal 01/11/2021 al 31/10/2025, rinnovabile per altri 4 anni sino al 31/10/2029, con corrispettivo annuo di € **3000,00**, di cui lo scrivente ha informato tempestivamente il Custode Giudiziario (All. 1). Si precisa che il suddetto contratto risulta stipulato in data successiva al pignoramento degli immobili in oggetto, trascritto in data 23.02.2009 ai nn. 9694/6427 avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore della Castello Finance s.r.l. e contro [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili, repertorio n. 2518, emesso dal



Tribunale di Napoli - Sez. Dist. di Marano in data 09.12.2008, per cui lo stesso si ritiene non opponibile al pignoramento, di conseguenza lo scrivente, come richiesto dal quesito ha calcolato all'attualità il valore di locazione degli immobili in oggetto.

Calcolo Valore di locazione immobile 1 (Sub 9) - appartamento

Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile in oggetto, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni civili in normale stato di manutenzione) appartenenti alla stessa zona omogenea, riportati dall'OMI, con riferimento al I° Semestre del 2022 (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 11), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **4 €/mqxmese**. La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Sup. netta utile = 67,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie balcone = 5,20 mq

x = 0,25 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%).

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{67,00 + [5,20 \times 0,25]\} = 68,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$VI = 4 \text{ €/mq} \times 68,00 \text{ mq} = \text{€ } 300,00 \text{ (trecento/00)}.$$

Calcolo Valore di locazione immobile 2 (Sub 10) - appartamento



Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile in oggetto, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni civili in normale stato di manutenzione) appartenenti alla stessa zona omogenea, riportati dall'OMI, con riferimento al I° Semestre del 2022 (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 11), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **4 €/mqxmese**. La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Sup. netta utile = 51,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{51,00 + [0]\} = 51,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$VI = 4 \text{ €/mq} \times 51,00 \text{ mq} = \text{€ } 200,00 \text{ (duecento/00)}.$$

In merito al quesito 7) “determini, alla attualità, il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, l'attuale valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota ”.

La costruzione cui appartengono gli immobili pignorati, nel contesto del Comune di Marano (comune di appartenenza) è ubicata in posizione piuttosto centrale, prossima al centro antico della Città, nella zona identificata dal P.R.G. come “Zona B1 - Zona Omogenea di ristrutturazione”. Come suaccennato, il fabbricato, costruito intorno alla fine degli anni settanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, appartiene alla tipologia architettonica del fabbricato *a blocco* ed è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e, da quattro ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocre stato di manutenzione per lo stato di manutenzione generale delle finiture.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione



e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 11). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari della zona: Affiliato Tecnocasa via V. Merolla n. 95, 80016 Marano di Napoli; Affiliato Tecnorete Via F. Baracca n. 14, 80016 Marano di Napoli; Affiliato Tecnocasa via del Mare n. 1, 80016 Marano di Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (abitazioni civili in normale stato di manutenzione), con riferimento al I° semestre del 2022, rientra in un intervallo compreso tra 1100 €/mq e 1700 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.400 €/mq**. A tale valore vanno, tuttavia, applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative



intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte.

Calcolo Valore di mercato immobile 1 (Sub 9) - appartamento

In particolare, come detto l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito intorno alla prima metà degli anni ottanta del secolo scorso (superiore a 50 anni) in mediocre stato di manutenzione, l'appartamento è posto ad un piano secondo senza ascensore ed è privo di impianto di riscaldamento, inoltre, pur se internamente versa in discrete condizioni di manutenzione, si considera da ristrutturare perché ha l'impianto elettrico e quello del gas metano in comune con l'appartamento confinante sub 10, con contatori unici. Al contrario, l'immobile ha una superficie compresa tra i 60 e gli 80 mq, inoltre, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 50 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocre)] = 0,95;
- appartamento privo di impianto di riscaldamento = 0,95;
- coefficiente di piano (piano secondo senza ascensore) = 0,95;
- stato d'uso e manutenzione (da ristrutturare) = 0,90;
- incidenza della superficie (tra i 60 e gli 80 mq) = 1,10;
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.400 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + xA_3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile, sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_l = 81,80 \text{ mq abitazione} + 3,85 \text{ ingresso comune} = 86,00$$

A_1 , A_2 e A_3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)



x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie terrazzino = 5,20 mq

x = 0,25 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$S_c = \{86,00 + [5,20 \times 0,25]\} = 87,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando i relativi arrotondamenti otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 87,00 \text{ mq} = \text{€ } 104.000,00 \text{ (centoquattromila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile da ristrutturare, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia del bene Sub - 9, gli stessi ammontano a **€ 12.440,00** (dodicimilaquattrocentoquaranta/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, nonché degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 2). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, anche in questo



caso non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. qualitativo. = 1,00). Infine, non essendo sottoposto il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato a regime condominiale, non va applicata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile per eventuali oneri o insoluti condominiali (cfr. risposta al quesito 4). Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni è di:

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportati gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 104.000,00 - 12.440,00 = \text{€ } 92.000,00 \text{ (novantaduemila/00 euro).}$$

| Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile | |
|---|---|
| Dati catastali attuali | N.C.E.U. del Comune di Marano: Fogl. 37; P.IIa 299; Sub 9; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza Vani 4; Sup Cat. Totale 100 mq; Rendita € 206,58. |
| Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU | mq 67,00 |
| Sup. lorda - SI | mq 86,00 |
| Sup. commerciabile - Sc | mq 87,00 |
| Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq | 1.400,00 |
| Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq | 1.200,00 |
| Valore di mercato complessivo dell'immobile | € 104.000,00 |
| Decurtazioni al valore complessivo calcolato | |
| Assenza di garanzia per vizi del bene venduto | Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni |
| Totale oneri e costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene - Sub 9 | - € 12.440,00 |
| Stato d'uso e manutenzione | Coeff. = 0,90 Immobile da ristrutturare |
| Stato di possesso | Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili | Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili |



| | |
|--|---|
| Oneri Condominiali insoluti | Coeff. = 1,00 assenza oneri condominiali insoluti per assenza di condominio |
| Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta | |
| € 92.000,00 | |

SCHEMA SINTETICA

LOTTO 1: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Marano di Napoli (NA), alla Via Caserta n. 3, costituito da: **appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo, a cui si accede da un ingresso comune all'appartamento confinante (Sub 10), composto da: un (1) disimpegno; un (1) servizio igienico; un (1) soggiorno-cucina; due (2) camere da letto; un (1) balcone (verandato). L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Marano con i seguenti dati: Foglio 37; p.lla 299; sub. 9; Cat. A/2, cl. 3; cons. vani 4; sup. cat. tot. 100 mq; r.c. 206,58; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, completato intorno alla seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, non è legittimo perché realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 75 del 16/09/1963, e successivamente sopraelevato in assenza di Concessione Edilizia, di conseguenza non è dotato di Licenza di Abitabilità, tuttavia per la porzione di fabbricato cui appartengono gli immobili in oggetto, II° piano realizzato in sopraelevazione in assenza di Licenza Edilizia, è stata presentata, dalla debitrice esecutata, istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. 5160 del 27 marzo 1986, pratica U.T.C. 342/1986, che risulta allo stato, quasi completa nella documentazione tecnica allegata, congrua per quanto riguarda la determinazione dell'oblazione, ma allo stato non definita, per la quale il sottoscritto, nell'ipotesi di una eventuale ipotizzabile regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene ha calcolato in modo forfettario i costi amministrativi e tecnici finalizzati alla definizione della stessa e, all'istruttoria del successivo Accertamento di Conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01 per il



frazionamento, la diversa distribuzione interna e le modifiche alle bucaure esterne, previa rimozione della veranda realizzata sul balcone, stimati con riferimento all'immobile *de quo* - Sub 9 in € 12.440,00 (All. 12), decurtati alla stima del valore di mercato.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 92.000,00 (novantaduemila/00 euro).

Calcolo Valore di mercato immobile 2 (Sub 10) - appartamento

In particolare, come detto l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito intorno alla prima metà degli anni ottanta del secolo scorso (superiore a 50 anni) in mediocre stato di manutenzione, l'appartamento è posto ad un piano secondo senza ascensore ed è privo di impianto di riscaldamento, inoltre, pur se internamente versa in discrete condizioni di manutenzione, si considera da ristrutturare perché ha l'impianto elettrico e quello del gas metano in comune con l'appartamento confinante sub 9, con contatori unici. Al contrario, l'immobile ha una superficie compresa tra i 60 e gli 80 mq, inoltre, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 50 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocre)] = 0,95;
- appartamento privo di impianto di riscaldamento = 0,95;
- coefficiente di piano (piano secondo senza ascensore) = 0,95;
- stato d'uso e manutenzione (da ristrutturare) = 0,90;
- incidenza della superficie (tra i 60 e gli 80 mq) = 1,10;
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.400 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA1 + yA2 + xA3...$$



dove: SI è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile, sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$SI = 59,00 \text{ mq abitazione} + 3,85 \text{ ingresso comune} = 63,00$$

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{63,00 + [0]\} = 63,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando i relativi arrotondamenti otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$Vm = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 63,00 \text{ mq} = \text{€ } 76.000,00 \text{ (settantaseimila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile da ristrutturare, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico



edilizia, gli stessi ammontano a € **7.560,00** (settemilacinquecentosessanta/00), cifra complessiva degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 2). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, anche in questo caso non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. qualitativo. = 1,00). Infine, non essendo sottoposto il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato a regime condominiale, non va applicata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile per eventuali oneri o insoluti condominiali (cfr. risposta al quesito 4). Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni è di:

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportati gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 76.000,00 - 7.560,00 = \text{€ } 68.000,00 \text{ (sessantottomila/00 euro).}$$

| Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile | |
|---|---|
| Dati catastali attuali | N.C.E.U. del Comune di Marano: Fogl. 37; P.lla 299; Sub 9; Cat. A/2; Classe 3; Consistenza Vani 4; Sup Cat. Totale 100 mq; Rendita € 206,58. |
| Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU | mq 51,00 |
| Sup. lorda - SI | mq 63,00 |
| Sup. commerciabile - Sc | mq 63,00 |
| Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq | 1.400,00 |
| Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq | 1.200,00 |
| Valore di mercato complessivo dell'immobile | € 76.000,00 |
| Decurtazioni al valore complessivo calcolato | |
| Assenza di garanzia per vizi del bene venduto | Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni |
| Totale oneri e costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene - Sub 10 | - € 7.560,00 |
| Stato d'uso e manutenzione | Coeff. = 0,90 Immobile da ristrutturare |



| | |
|--|---|
| Stato di possesso | Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili | Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili |
| Oneri Condominiali insoluti | Coeff. = 1,00 assenza oneri condominiali insoluti per assenza di condominio |
| Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta | |
| € 68.000,00 | |

SCHEDA SINTETICA

LOTTO 2: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Marano di Napoli (NA), alla Via Caserta n. 3, costituito da: **appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo, a cui si accede da un ingresso comune all'appartamento confinante (Sub 9), composto da: un (1) disimpegno; una (1) cucina; un (1) servizio igienico; una (2) camera da letto; un (1) soggiorno. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Marano con i seguenti dati: Foglio 37; p.lla 299; sub. 10; Cat. A/2, cl. 3; cons. vani 3,5; sup. cat. tot. 66 mq; r.c. 180,76; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, completato intorno alla seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, non è legittimo perché realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 75 del 16/09/1963 e, successivamente sopraelevato in assenza di Concessione Edilizia, di conseguenza non è dotato di Licenza di Abitabilità, tuttavia per la porzione di fabbricato cui appartengono gli immobili in oggetto, II° piano realizzato in sopraelevazione in assenza di Licenza Edilizia, è stata presentata, dalla debitrice eseguita, istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. 5160 del 27 marzo 1986, pratica U.T.C. 342/1986, che risulta allo stato, quasi completa nella documentazione tecnica allegata, congrua per quanto riguarda la determinazione dell'oblazione, ma allo stato non definita, per la quale il sottoscritto, nell'ipotesi di una eventuale ipotizzabile regolarizzazione



Luigi Imperatore Architetto

Urbanistico-Edilizia del bene, ha calcolato in modo forfettario i costi amministrativi e tecnici finalizzati alla eventuale definizione della stessa e, all'istruttoria del successivo Accertamento di Conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01 per il frazionamento, la diversa distribuzione interna e le modifiche alle bucaure realizzate, stimati con riferimento all'immobile *de quo* - Sub 10 in € 7.560,00 (All. 12), decurtati alla stima del valore di mercato.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 68.000,00 (sessantottomila/00 euro).

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I. ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 30 dicembre 2022

l'Esperto
arch. Luigi Imperatore



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 - Richieste e Comunicazioni

ALLEGATO N. 2 - Verbale di Accesso del 21/11/2022

ALLEGATO N. 3 - Istanza di Condono Edilizio n. prot. 5160 del 27.03.1986, pratica UTC n. 0342

ALLEGATO N. 4 - Tavola Vincoli allegata al P.R.G.

ALLEGATO N. 5 - Documentazione Catastale aggiornata

ALLEGATO N. 6 - Calcolo oneri e costi per l'eventuale definizione dell'istanza di Condono Edilizio

ALLEGATO N. 7 - Documento ufficiale Usi Civici Comune di Marano

ALLEGATO N. 8 - Rilievo fotografico aggiornato

ALLEGATO N. 9 - Elaborati grafici di rilievo aggiornati

ALLEGATO N. 10 - Contratto di locazione aggiornato

ALLEGATO N. 11 - Quotazioni immobiliari di mercato



ALLEGATO N. 1 - Richieste e Comunicazioni



ALLEGATO N. 2 - Verbale di Accertamento Tecnico e schemi di rilievo



ALLEGATO N. 2 - Verbale di Accesso del 21/11/2022



*ALLEGATO N. 3 - Istanza di Condono Edilizio n. prot. 5160 del 27.03.1986,
pratica UTC n. 0342*



ALLEGATO N. 4 - Tavola Vincoli allegata al P.R.G.



ALLEGATO N. 5 - Documentazione Catastale aggiornata



Luigi Imperatore Architetto

*ALLEGATO N. 6 - Calcolo oneri e costi per l'eventuale definizione dell'istanza di
Condono Edilizio*



ALLEGATO N. 7 - Documento ufficiale Usi Civici Comune di Marano



ALLEGATO N. 8 - Rilievo fotografico aggiornato



ALLEGATO N. 9 - Elaborati grafici di rilievo aggiornati



ALLEGATO N. 10 - Contratto di locazione aggiornato



ALLEGATO N. 11 - Quotazioni immobiliari di mercato

