
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Procedimento Esecuzione Immobiliare n. **34/2024** RGE
G. E. dott. **MARGHERITA LOJODICE**

Promosso da

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Beni pignorati:
Comune di Frattamaggiore (Na)
Viale Tiziano, 4
piena proprietà di:
categoria A/2 al piano secondo int. 6 scala B

NCEU: foglio 1 - part. 1136 - sub. 12

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

arch. Antonietta Cristiano
via Pietro Colletta, 34
80026 Casoria (Na)

tel. e fax 0817585405

antonietta.cristiano@archiworldpec.it



INDICE

| | |
|---|-----------|
| INCARICO | 2 |
| SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI | 2 |
| QUESITO N. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i> | 3 |
| QUESITO N. 2: <i>elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> | 5 |
| QUESITO N. 3: <i>procedere all'identificazione catastale del bene pignorato</i> | 16 |
| QUESITO N. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i> | 20 |
| QUESITO N. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> | 20 |
| QUESITO N. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> | 21 |
| QUESITO N. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> | 24 |
| QUESITO N. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> | 24 |
| QUESITO N. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> | 26 |
| QUESITO N. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i> | 26 |
| QUESITO N. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> | 26 |
| QUESITO N. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i> | 26 |
| QUESITO N. 13: <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> | 32 |
| QUESITO N. 14: <i>acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in cso di matrimonio</i> | 32 |
| ALLEGATI: | 33 |



Incarico

La sottoscritta Antonietta Cristiano, con studio in Casoria (Na) alla via Pietro Colletta n. 34, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8544 in qualità di Architetto dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord per il settore civile al n. 714, dopo il giuramento di rito (04/11/2024), ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Lojodice del Tribunale di Napoli Nord sez. Esecuzioni Immobiliari, in data 30 ottobre 2024, l'incarico di esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 34/2024 del R.G.E.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento avente ad oggetto un **appartamento** identificato come segue:

| | | | | | | | | | |
|-------------|--|--------|-------|------|------|--------|--------|----------------------------|----------|
| INDIRIZZO | Viale Tiziano, 4 - scala B - piano secondo - Frattamaggiore (Na) | | | | | | | | |
| INTESTATARI | XX (piena proprietà) | | | | | | | | |
| DATI | | Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. catastale | Rendita |
| CATASTALI | appartamento | 1 | 1136 | 12 | A/2 | 4 | 7 vani | Totale: 118 m ² | € 451,90 |

Svolgimento delle operazioni peritali

- 04.11.2024 Giuramento di rito eseguito tramite sottoscrizione in via telematica per il conferimento dell'incarico.
- 11.11.2024 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali per indagine catastale e visure (cfr. allegati 4 e 5).
- 07.11.2024 Richiesta eseguita a mezzo pec all'ufficio Protocollo e III Settore - Gestione del Territorio Comune di Frattamaggiore (Na) per eccesso atti documentazione tecnica immobile pignorato.
- 07.11.2024 Richiesta eseguita a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli - per verifica locazioni.
- 22.11.2024 Invio richiesta e successivo ritiro presso lo studio notarile Marco De Ciutiis di Napoli di atto di acquisto 187/132 (cfr. allegato 11).
- 26.11.2024 Primo accesso presso i luoghi di causa (viale Tiziano, 4 Frattamaggiore (Na) (cfr. allegato 2).



- 07.11.2024 Richiesta eseguita a mezzo pec all'ufficio Servizi Demografici del Comune di Frattamaggiore per acquisizione documentazione anagrafica e matrimoniale dell'esecutata.
- 22.11.2024 Inviata richiesta per via telematica di copia conforme atto di compravendita rivolta allo studio notarile Marco De Ciutiis di Napoli.
- 07.01.2025 Comune di Frattamaggiore (Na) - III Settore - Gestione del Territorio - Esito richiesta accesso agli atti (cfr. certificazioni ufficio tecnico - allegato 17).
- 16.01.2025 Archivio Notarile di Napoli: invio richiesta copia atto notarile a mezzo mail.
- 27.01.2025 Archivio Notarile di Napoli: consultazione atto notarile 2465/544 del 28/04/1970 (trascritto il 26/05/1970 ai nn. 22638/166699) (cfr. allegato 19).
- 28.01.2025 Comune di Frattamaggiore (Na) - III Settore - Gestione del Territorio - Ritiro Titoli edilizi e grafici progetto (cfr. allegati 8 e 18).
- 06.02.2025 Archivio Notarile di Napoli: invio atto di acquisto consultato e richiesto (cfr. allegato 19).

Relazione di Consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti a seguito dello studio degli atti, degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola rispettando l'ordine dei quesiti formulati dal Giudice.

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

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, risalendo ad atti di acquisto derivativi da decessi risalenti al 24 febbraio 1996 ma con trascrizioni fino alla data del 27 giugno 2005 e quindi **non** coprendo tutto il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (7 febbraio 2024).
- Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditor procedente, sono indicati i dati catastali attuali e storici.

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

Il diritto reale riguarda la **piena proprietà** del cespite indicato nell'atto di pignoramento (appartamento con annessa cantinola sito in Frattamaggiore (Na), viale Tiziano, 4 - scala B - piano 2, **corrispondente** a quello in titolarità dell'esecutato), in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (trascrizione a favore del 28/01/2016 - nn. notaio Marco De Ciutiis di Napoli) (cfr. titolo di acquisto - allegato 11).

Il bene pignorato riguarda un **appartamento** con annessa **cantinola** sito in Frattamaggiore (Na), viale Tiziano, 4, ubicati al piano secondo e interrato, composto complessivamente di sette vani catastali riportato nel NCEU del Comune di Frattamaggiore (Na), al foglio 1, part. 1136, sub. 12.

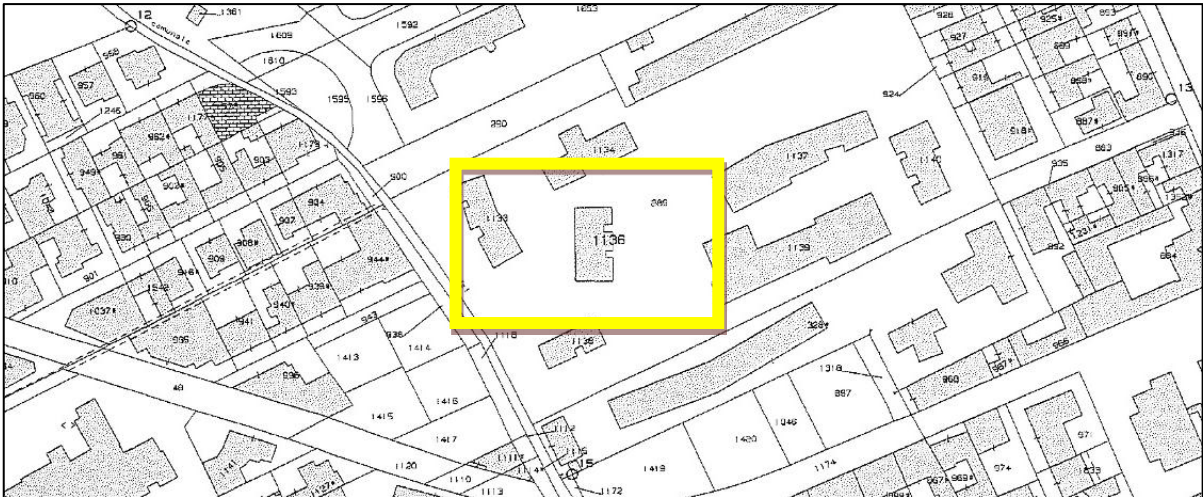


Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato in cui si trova il cespite pignorato, è stata eseguita una sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale (cfr. foglio di mappa - allegato 6) elaborata dalla Sogei (cfr. sovrapposizione - allegato 12).

FOTO SATELLITARE



FOGLIO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE



In considerazione del fatto che vada assicurata la maggiore appetibilità del bene, trattandosi di un appartamento con annessa cantinola, è stato considerato un unico lotto.

Per quanto riguarda i confini e i dati catastali del cespite in oggetto, si riporta quanto segue:

| DATI CATASTALI | Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Cons. |
|---|---|-------|------|------|--------|
| UFFICIO (LOTTO 1) | 1 | 1136 | 12 | A/2 | 7 vani |
| Il cespite, come riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (<i>cfr. rilievo stato dei luoghi - allegato 3</i>), è così confinante: | | | | | |
| CONFINI REALI | NORD: viale Tiziano EST: altra proprietà SUD: affaccio area esterna privata OVEST: altra proprietà | | | | |

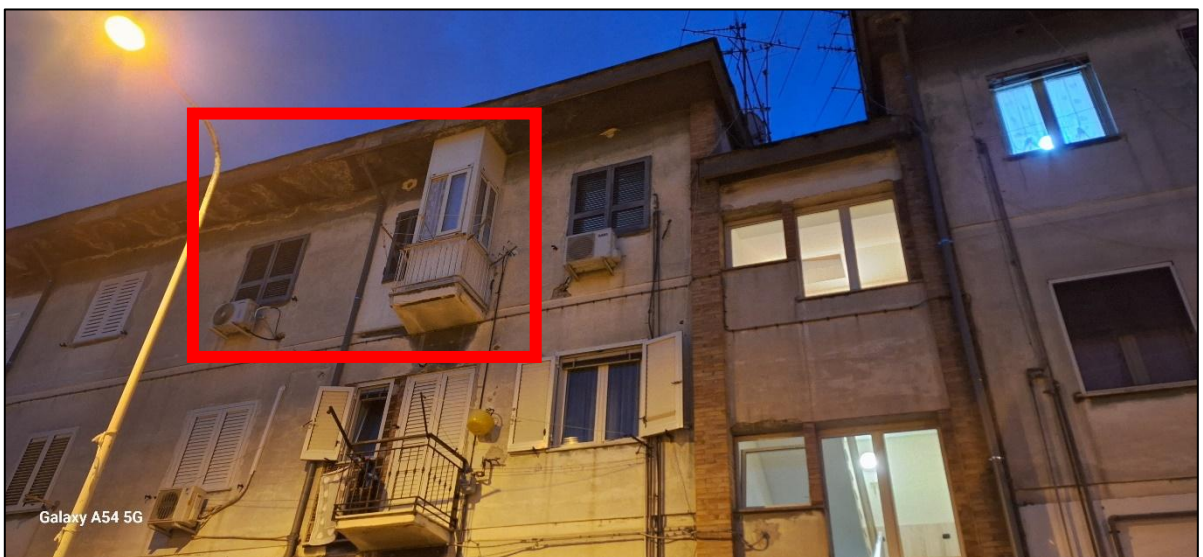
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto della presente procedura consiste in un appartamento con annessa cantinola ubicati nel comune di Frattamaggiore, all'interno di uno stabile di tre piani fuori terra con ingresso dal viale Tiziano n. 4, scala B - secondo piano. (*cfr. documentazione fotografica - allegato 1*).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato è interamente in cemento armato edificato anteriormente al 1967 con regolare licenza edilizia autorizzata in data 19 gennaio 1959 in conformità del regolamento edilizio n. 112859 del 29/12/1934. Il corpo di fabbrica in cui ricadono i cespiti pignorati fa parte di un complesso edilizio di SEI fabbricati per 70 alloggi e 388 vani: in particolare il fabbricato in oggetto è contraddistinto con la lettera C formato da tre piani fuori terra di cui uno rialzato e da un piano cantinato; presenta due corpi scala che danno accesso a due appartamenti per piano affacciantesi sulla strada principale (viale Tiziano) e su un cortile privato. L'ingresso alla scala che porta al secondo piano e quindi al cespite pignorato al secondo piano e alla cantinola al piano interrato, avviene dal viale Tiziano con esclusivo cancello pedonale. Il fabbricato si presenta molto trascurato esteticamente.





DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è composto da un appartamento e da una cantinola così organizzati:

L'appartamento è posto al secondo piano, scala C del fabbricato prima descritto (cfr. documentazione fotografica - allegato 1 e cfr. documentazione grafica - allegato 3). Nella consistenza dei vani catastali l'ambiente cantina al livello -1 è conteggiato con i vani dell'appartamento del livello +2. Alla cantinola si accede mediante scala scendendo sotto il livello stradale e si presenta come ambiente unico rettangolare adibito a deposito con una finestra posta in alto a livello della quota stradale. Saliti al secondo piano si ha accesso sulla sinistra, all'appartamento in oggetto con un piccolo ingresso che porta al salone o al disimpegno 1 che conduce al wc 1 con balcone verandato e alla camera 2: entrambi gli ambienti affacciano sulla strada principale e sono orientati a nord; dal salone con affaccio sul cortile privato, si accede alla cucina abitabile con balcone verandato organizzato con cucinino e lavanderia, anch'essa con affaccio lato interno e come il salone, orientata a sud; dal salone si accede al disimpegno 2 da cui l'accesso al wc2, e altre due camere da letto orientate rispettivamente a nord e a sud; il wc 2 è interno con fascia in vetrocemento che confina col wc2.

Le caratteristiche del compendio sono di seguito elencate:

- le finiture sono di tipo pregiato: le porte interne sono in legno o vetro e gli infissi esterni sono a doppio vetro con camera d'aria.
- l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia posta all'esterno (balcone 1), in ogni caso il riscaldamento e l'aria fredda sono garantiti anche dai fan coil posti in tutte le camere da letto.
- I pavimenti sono di tipo pregiato per tutte le stanze e i bagni presentano il rivestimento quasi a tutta altezza.
- Gli impianti idrici ed elettrici sono ben funzionanti, non è stato rilevato l'impianto del telefono; non vi sono certificazioni rilasciate riguardo l'adeguamento alla normativa vigente; l'immobile è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica).
- La manutenzione all'appartamento è ottima.

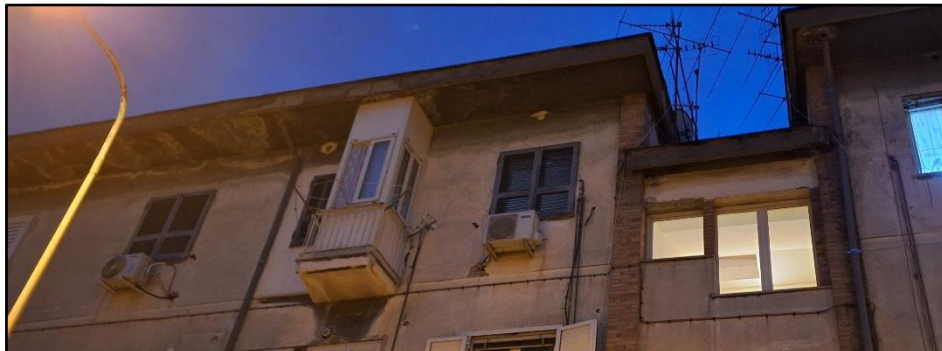
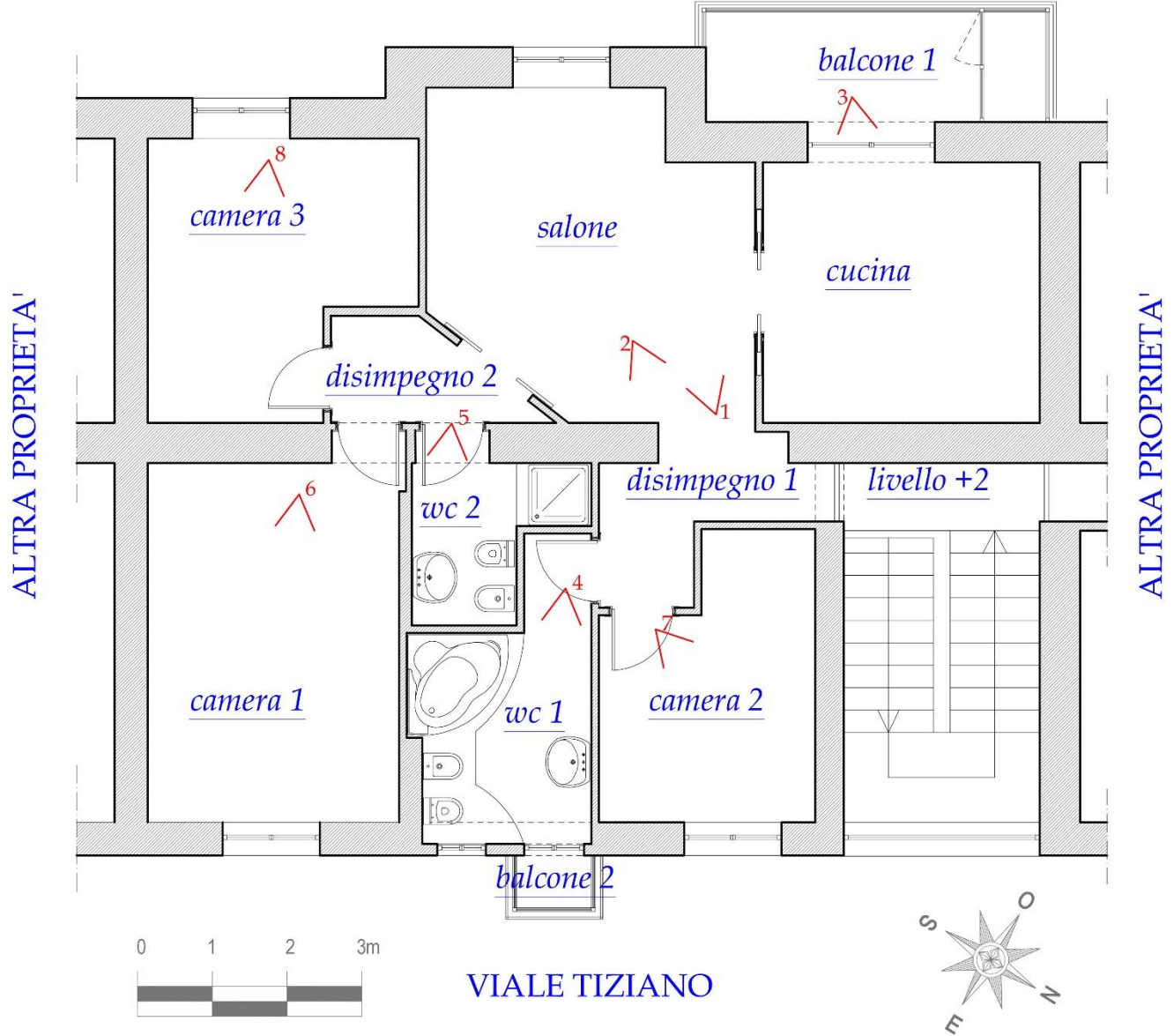
La cantinola è composta di un unico locale posto al piano seminterrato, (cfr. documentazione fotografica - allegato 1 e cfr. documentazione grafica - allegato 3) cui si accede mediante la scala ed occupa il primo vano a sinistra. L'ambiente è longitudinale: adibito per lo più a deposito e confina con la strada principale, col vano scala e altra proprietà. È presente solo l'impianto di illuminazione e vi è una finestra in alto alla quota marciapiede; la pavimentazione è in marmettoni. La manutenzione sembra trascurata rispetto all'appartamento.

Si riportano di seguito le planimetrie rappresentative dello stato dei luoghi al e alcune foto degli accessi e degli ambienti.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI APPARTAMENTO

AREA PRIVATA



Si riportano di seguito alcune fotografie degli ambienti principali:



foto 1

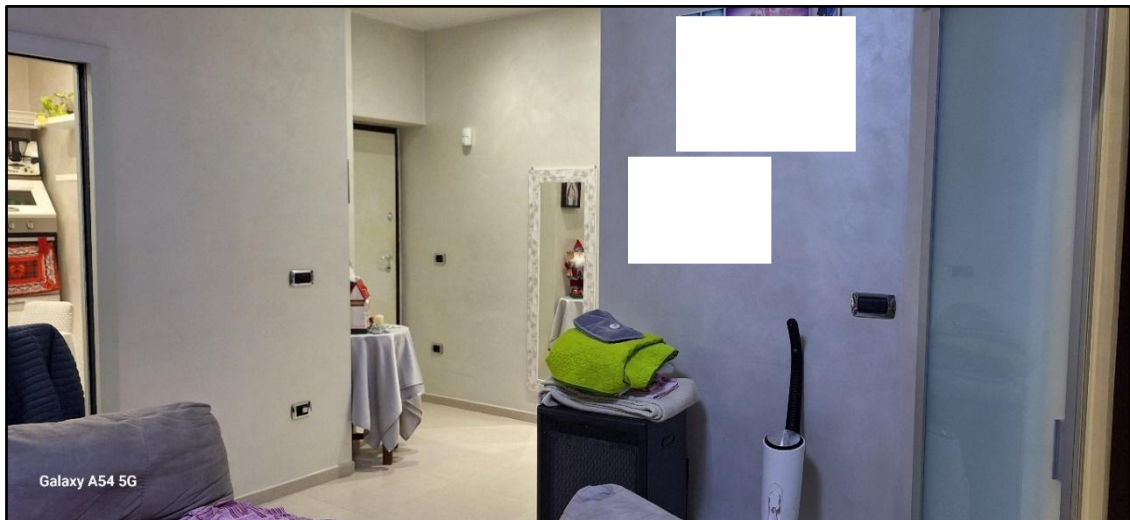


foto 2



foto 3





foto4

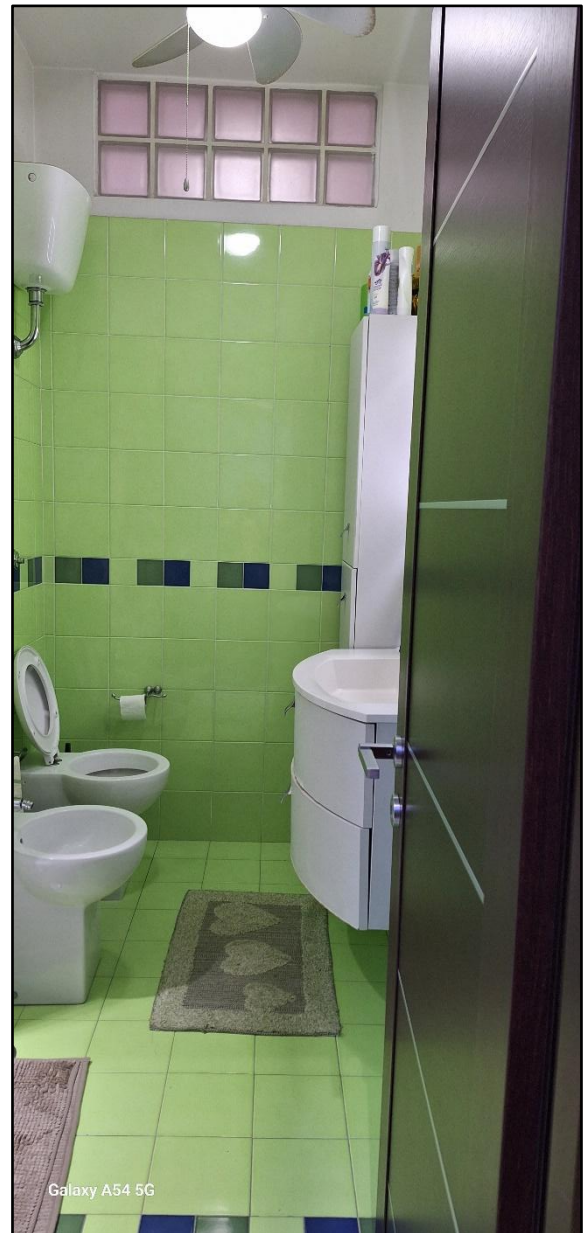


foto 5





foto 6

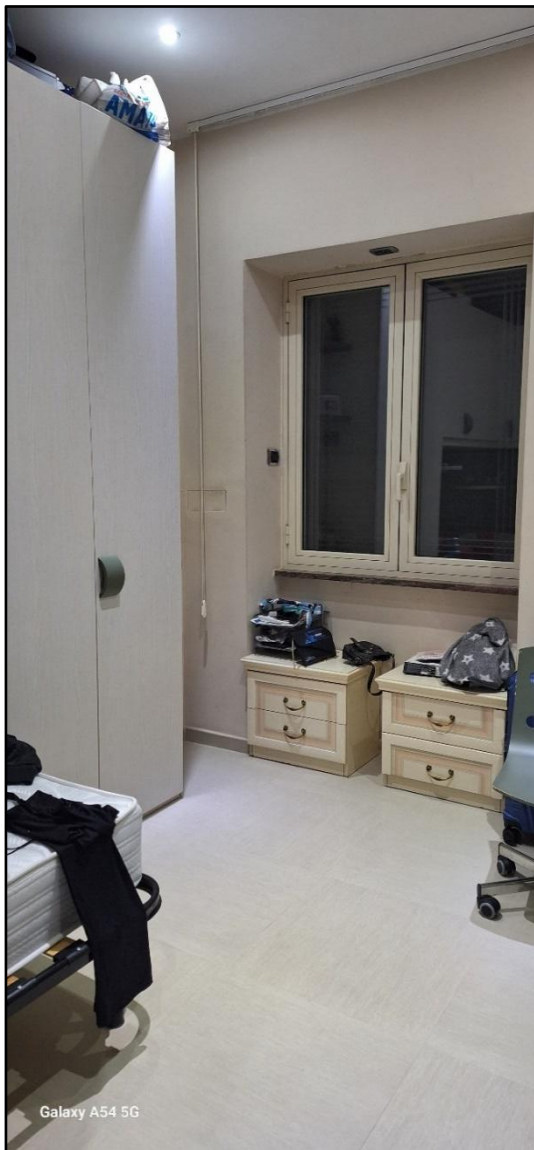


foto 7

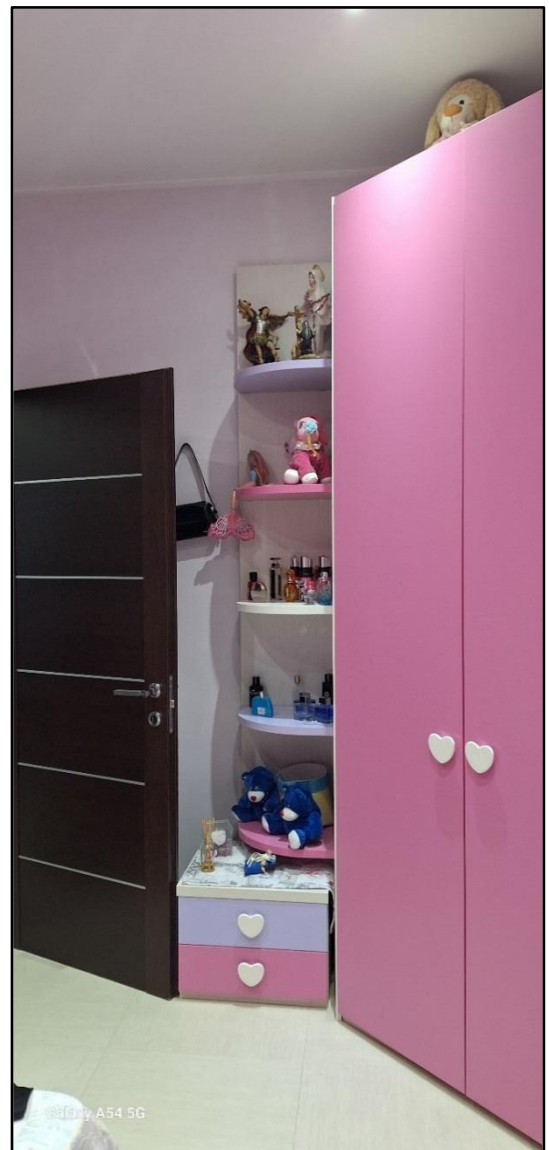


foto 8



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI VANO CANTINOLA

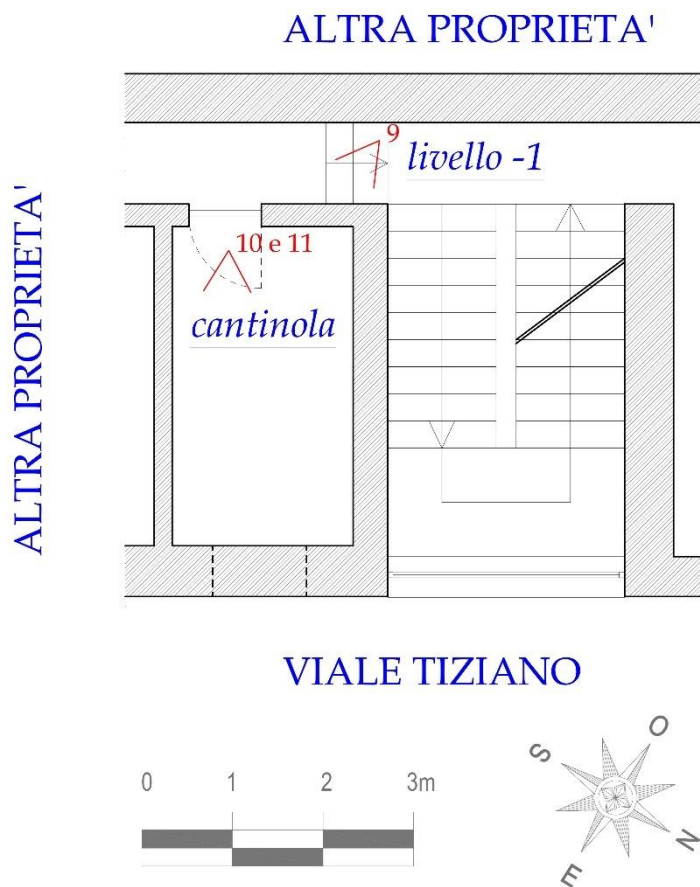


foto 9



foto 10 e 11



Il criterio di misurazione adottato è il **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** (Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138.)

| | |
|---|---|
| <p>SUPERFICIE COMMERCIALE</p> | <p><i>S'intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. (CdVI, cap.19 par. 2.1)</i></p> <p><i>La superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quindi di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) (UNI 10750).</i></p> |
| <p>SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL)</p> | <p><i>Per superficie interna lorda s'intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale, esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento;</i></p> |
| <p>SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)</p> | <p><i>Per superficie interna netta s'intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</i></p> |

La seguente **tabella A** mostra i valori della superficie commerciale e delle aree al m² (superficie utile) riferite ai singoli ambienti dell'appartamento e della cantinola, l'esposizione e le condizioni dei singoli ambienti misurati attraverso un dettagliato rilievo metrico eseguito in sede di accesso dal CTU (*cf. documentazione grafica - allegato 3*).



TABELLA A - APPARTAMENTO E CANTINOLA

| CONSISTENZA | UNI 10750 | | SUP. COMME RCIALE | SUP. UTILE | | ESPOS. | CONDIZIONI |
|--------------|--------------------|------|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| | | | | SIL | SIN | | |
| DISIMPEGNO 1 | 110 m ² | 100% | 110 m ² | 94,2 m ² | 4,85 m ² | interno | abitabile |
| SALONE | | | | | 17,1 m ² | sud/ovest | abitabile |
| CUCINA | | | | | 12,9 m ² | sud/ovest | abitabile |
| CAMERA 1 | | | | | 16,6 m ² | nord/est | abitabile |
| CAMERA 2 | | | | | 9,7 m ² | nord/est | abitabile |
| CAMERA 3 | | | | | 11,8 m ² | sud/ovest | abitabile |
| DISIMPEGNO 2 | | | | | 3 m ² | interno | abitabile |
| Bagno 1 | | | | | 7,9 m ² | nord/est | abitabile |
| Bagno 2 | | | | | 4,3 m ² | interno | abitabile |
| CANTINOLA | 9,6 m ² | 25% | 2.4 m ² | | | nord/est | Non abitabile |
| balconi | 8,4 m ² | 30% | 2.5 m ² | | | sud/ovest nord/est | |
| TOTALE | | | 115 m ² | 94,2 m ² | 88,2 m ² | | |

Lo schema che segue sintetizza la presenza degli impianti e il loro stato manutentivo, nonché le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'appartamento, della cantinola e dell'intero fabbricato in cui ricadono.

| STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO | |
|---|--|
| FINITURE DEL FABBRICATO | |
| Aree comuni (non censibili) | asfaltate |
| rivestimenti facciate | ECONOMICI (intonaco) |
| rivestimenti interni (pianerottoli e corpo scale) | DI PREGIO (marmo sui gradini e parte delle pareti), NORMALI (intonaco e pittura alle pareti da 140 cm a salire) |
| FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE | |
| Pavimentazione | DI PREGIO (gres porcellanato) |
| Rivestimenti servizi (bagni e cucina) | DI PREGIO (gres porcellanato) |



| | | |
|---|---|---------|
| rivestimenti | DI PREGIO (pitture labili e parati) | |
| Serramenti ed infissi | DI PREGIO (legno e vetro per le porte interne) DI PREGIO (infissi esterni in alluminio anodizzato con taglio termico e doppio vetro con camera d'aria) | |
| Legenda DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera. NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera. ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera. | | |
| DOTAZIONE IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO | | |
| | presente | assente |
| idrico | X | |
| elettrico | X | |
| gas | X | |
| telefono | | X |
| riscaldamento | X | |
| condizionamento (parziale) | X | |
| citofonico | X | |
| videocitofonico | | X |
| DOTAZIONE IMPIANTI DELLA CANTINOLA | | |
| | presente | assente |
| idrico | | X |
| elettrico | X | |
| gas | | X |
| telefono | | X |
| riscaldamento | | X |
| condizionamento | | X |
| citofonico | | X |
| videocitofonico | | X |
| LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO | | |
| facciata | MEDIOCRE | |
| infissi | SUFFICIENTE | |
| Impianto elettrico | DISCRETO | |
| Impianto fognario | BUONO | |
| Impianto idraulico | BUONO | |
| ascensore | ASSENTE | |
| Impianto citofonico | BUONO | |
| LIVELLO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO | | |
| pavimenti | OTTIMO | |
| Rivestimento soffitti e pareti | OTTIMO | |
| Infissi interni | OTTIMO | |



| | |
|---|--------------|
| Infissi esterni | OTTIMO |
| Impianto elettrico | OTTIMO |
| Impianto idrico-sanitario | OTTIMO |
| Impianto riscaldamento | OTTIMO |
| Impianto di condizionamento | OTTIMO |
| Servizi igienico-sanitari | OTTIMO |
| Allarme antintrusione | NON RILEVATO |
| LIVELLO MANUTENTIVO DELLA CANTINOLA | |
| pavimenti | MEDIOCRE |
| Rivestimento soffitti e pareti | MEDIOCRE |
| Infissi interni | MEDIOCRE |
| Infissi esterni | MEDIOCRE |
| Impianto elettrico | SUFFICIENTE |
| Impianto idrico-sanitario | ASSENTI |
| Impianto riscaldamento | ASSENTI |
| Impianto di condizionamento | ASSENTI |
| Servizi igienico-sanitari | ASSENTI |
| Allarme antintrusione | NON RILEVATO |
| Scala valutativa: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo. | |

Per quanto riguarda l'intero compendio si segnala la presenza dell'**APE (Attestato di Prestazione Energetica)**. (cfr. allegato 16).

QUESITO N. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Attraverso l'acquisizione dell'estratto catastale storico (cfr. documentazione catastale - allegati 4 e 5) relativo ai beni oggetto della presente procedura si evince che è identificato come segue:

| DATI CATASTALI | | | | | | | | |
|----------------|--------|-------|------|------|--------|--------|--------------------|----------|
| | Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. catastale | Rendita |
| compendio | 1 | 1136 | 12 | A/2 | 4 | 7 vani | 118 m ² | € 451,90 |

- Il primo atto di acquisto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (07.02.2024) riguarda l'assegnazione da parte di INA CASA a XXXXXXXXXXXXXXXX dell'immobile indicato nell'atto del notaio Tirone Angelo con atto del 28/04/1970 Rep. : (trascritto il 26/05/1970 ai NN. , (cfr. documentazione catastale - allegati 4 e 5), non sono avvenute variazioni catastali nel tempo dai dati della planimetria risalenti al 20/07/1964 a meno di a meno **variazione toponomastica** del 31/01/2020 pratica n. NA0023155 in atti dal 31/01/2020;


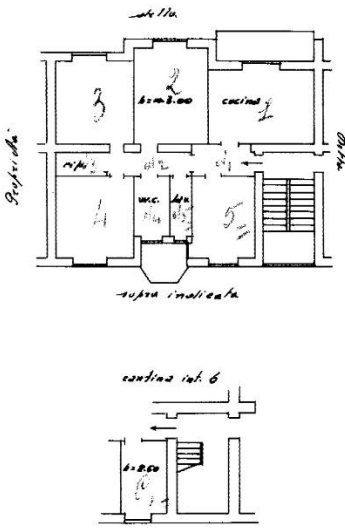



È stata verificata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto; non vi sono state **variazioni** intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento. Sovrapponendo le due planimetrie catastali (cfr. *planimetria catastale – allegato 5*) con quelle redatte a seguito dei rilievi sui luoghi di causa (cfr. *documentazione grafica rilievo – allegato 3*) emergono diverse difformità sia dovute al fatto che le planimetrie catastali sono stampate in scala 1:200 (la sovrapposizione avviene dilatando di parecchio la copia catastale: alcune "difformità" sono solo conseguenza di una imprecisione dovuta ai due file (.jpg) e (.cad) che vengono sovrapposti: sebbene le pareti sembrano traslate rispetto alla planimetria catastale, restano parallele tra loro, segno che, in effetti, non si può parlare di vera e propria difformità ma solo di grossolano errore di misurazione con cui è stato eseguito il doxfa), sia rispetto alla divisione degli ambienti interni nella zona dei bagni e disimpegni e con l'aumento di volumetria dovuto alla chiusura di entrambi gli spazi esterni annessi di fatto a quelli interni.

Di seguito si riportano dapprima la planimetria catastale e poi l'esito della sovrapposizione (cfr. *sovrapposizione- allegato 14*) della planimetria redatta dalla scrivente (**di colore blu**), con quella catastale con opportuna indicazione delle riscontrate difformità.



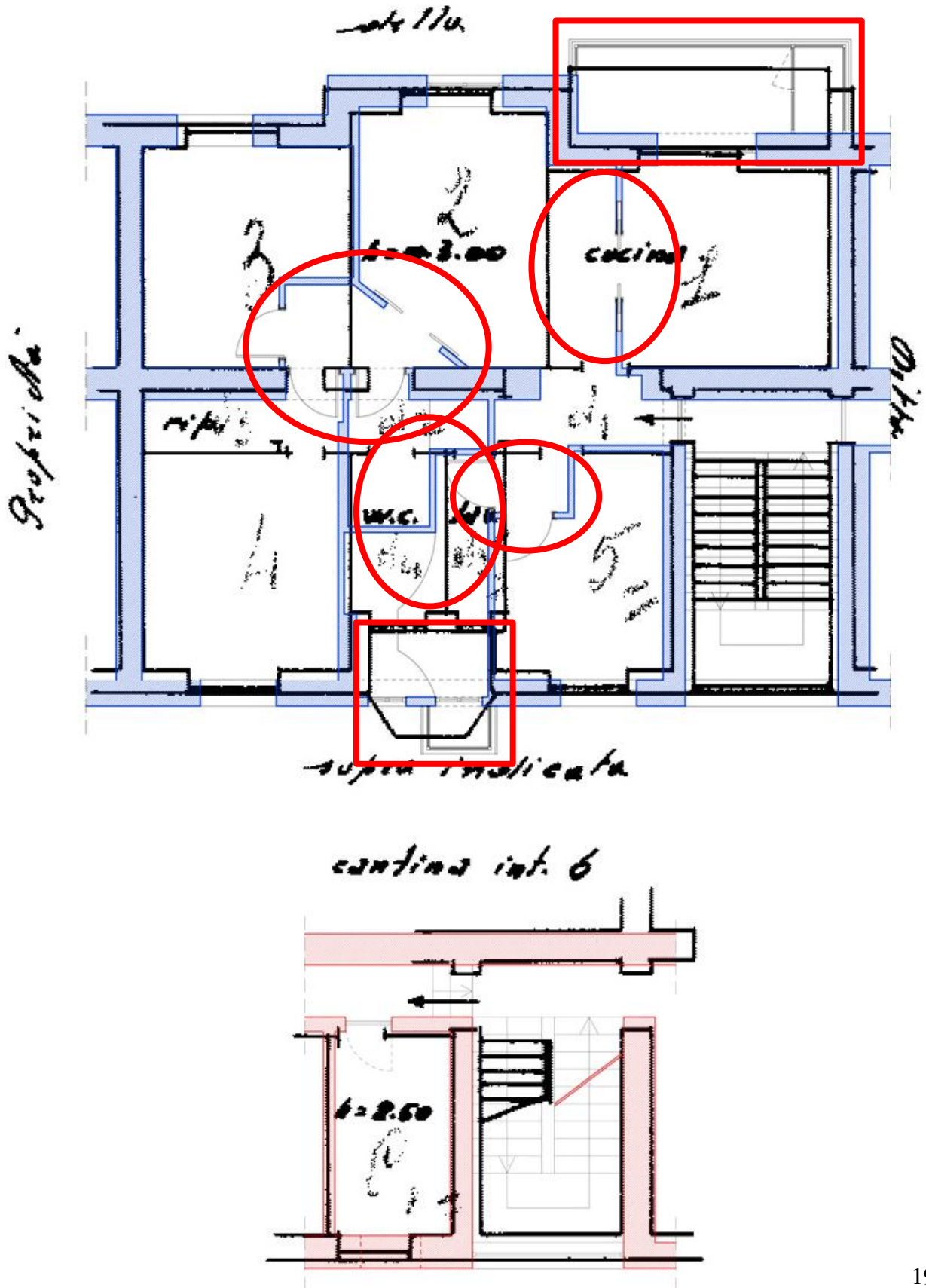
PLANIMETRIA CATASTALE

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215 |  MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 635)</small> | Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) | <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> Lire 20 </div> | |
| Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>FRATTAMAGGIORE</u> Via <u>F. A. Giordano</u> Ditta <u>G.E.S. S.R.L.</u> <u>contiene 18664</u> <u>lotto 12</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>FRATTAMAGGIORE</u> | | | | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">M: 0504481</p> <p style="margin: 5px 0;">Edificio C. solo B. piano 2° int. 6</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA Legge 11 agosto 1939, n. 1249 mo- dificata con D.L. 8 aprile 1940, n. 614</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">COMUNE Frattamaggiore</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO M</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">N° 0504481</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere raccolto a cura del dichiarante sulla plani- metria (riproduttore) la unità im- mobiliare denunciata con la pre- sente scheda) da presentare al servizio dell'articolo 7 del R. D. L. 7 aprile 1939 n. 652.</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px; text-align: right;"> <p style="font-size: 1.5em; margin: 0;">1 1136 12</p> </div> </div> | | | | |
| <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p> | | | | |
| <p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> | | | | |
| <p>DATA</p> <p>PROT. N°</p> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 20px;">541</p> | <p>Compilata dal <u>1°</u> <u>Sing.</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>Carolina Corvici</u></p> <p>Iscritto all'Albo degli <u>Ingegneri</u> della Provincia di <u>Roma</u></p> <p>DATA <u>Roma</u> <u>11 Maggio 1964</u></p> <p>Firma: <u>Carolina Corvici</u></p> | | | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2024 - Comune di FRATTAMAGGIORE(D789) - < Foglio 1 - Particella 1136 - Subalterno 12 >
 VIALE TIZIANO n. 4 Scala B Interno 6 Piano 2

Firmato Da: CRISTIANO ANTONIETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15315272889e6b5682ba6f90dfcc49

SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



Le riscontrate difformità sono leggibili e possono essere così schematizzate ed elencate:

- **l'ingresso** della planimetria catastale diventa il **disimpegno 1** cambiando un po' la forma ampliandosi verso est;
- **il corridoio** nella planimetria catastale viene annesso alla **camera 1** (indicata col numero **4** nella catastale) e al **wc 2** (solo wc nella catastale che di fatto si rimpicciolisce);
- **la cucina** viene rimpicciolita mediante traslazione del tramezzo che la separa dal salone (indicato col numero **2** nella catastale) ampliandola con l'annessione del vano **balcone 1** interamente verandato;
- i vani **2 e 3** della catastale cambiano la loro forma per nuove tramezzature che originano lo spazio **disimpegno 2**;
- i vani **wc** della catastale vengono annessi con nuovi tramezzi inglobando parte del vano balcone fino alla trave.

Le difformità descritte posso essere sanate nel modo seguente:

- istruttoria della Pratica Edilizia della CILA in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) di € 1000,00 con diritti di istruttoria di € 25,85, diritti di segreteria di € 75,00;
- aggiornamento catastale con indicazione della corretta consistenza e superficie catastale con costi riguardanti i diritti di agenzia pari a € 70,00 e per la redazione della pratica doxfa da parte di un tecnico abilitato di € 300,00.

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

LOTTO UNICO: - piena e intera proprietà di **appartamento con annessa cantinola** ubicati in Frattamaggiore (Na), in viale Tiziano 4, piano secondo, scala B e piano seminterrato; l'appartamento è composto da 7 vani catastali, confina con muro perimetrale con affaccio su viale Tiziano a nord, altro alloggio a est, muro perimetrale con affaccio su strada privata a sud, altro alloggio e vano scala a ovest; è riportato nel C.F. del **Comune di Frattamaggiore al foglio 1, part. 1136, sub. 12**; la cantinola, conteggiata nei vani è ubicata al piano interrato ed è composta da un unico piano con affaccio sul viale Tiziano e confina con muro perimetrale su viale Tiziano a nord, altra proprietà a est, corridoio a sud, vano scala a ovest. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 1987 del 12/02/1959, cui lo stato dei luoghi non è conforme per la diversa distribuzione interna e l'aumento di volumetria.

PREZZO BASE euro 126.000,00

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

Alla data di trascrizione del pignoramento (07/02/2024) relativo al cespite in oggetto, a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente



- l'appartamento presenta diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria di progetto;
- nell'appartamento vi sono abusi relativi all'aumento di volumetria dato dalla chiusura dei vani balconi da ambo i lati.

Nell'atto di acquisto con cui l'esecutata diventa proprietaria del cespite pignorato (19/01/2016) si legge che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti, pertanto le difformità sono da datarsi dopo il 2016 e dunque:

- Per la diversa distribuzione interna realizzata senza SCIA è possibile ottenere la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001 mediante una CILA in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) di € 1000,00 con diritti di istruttoria di € 25,85, diritti di segreteria di € 75,00 come indicato nel precedente quesito 3;
- l'aumento di volumetria dato dalla chiusura dei vani balcone su ambo i lati non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente inoltre trattasi di abuso posteriori alla data del 31 marzo 2003 (termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono: L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003) ciò considerando sia la nascita della sofferenza, sia la trascrizione del pignoramento, pertanto non è sanabile e occorrerà ripristinare lo status quo ante mediante la sua demolizione.
- le relative sanzioni sono di seguito riportate:
 - istruttoria della Pratica Edilizia della SCIA in sanatoria (segnalazione certificata inizio attività) con istruttoria di € 767,45;
 - tardiva ammenda amministrativa di € 500,00 (ciascuna per le due sanzioni);
 - diritti di segreteria che ammontano a € 51,65;
 - aggiornamento catastale con indicazione della corretta consistenza e superficie catastale con costi relativi ai diritti di agenzia pari a € 50,00 (da considerare per ciascuna pratica) e per la redazione della pratica doxfa da parte di un tecnico abilitato di € 300,00 (da considerare per ciascuna pratica).

Alla luce del rilievo eseguito sui luoghi di causa, è stata redatta la planimetria dello stato di fatto che è stata sovrapposta a quelle di progetto evidenziando le difformità prima descritte.

Da un'indagine eseguita presso gli uffici tecnici del comune di competenza, emerge che per l'immobile staggito, esiste **dichiarazione di abitabilità** (cfr. certificazione Ufficio Tecnico - allegato 9).

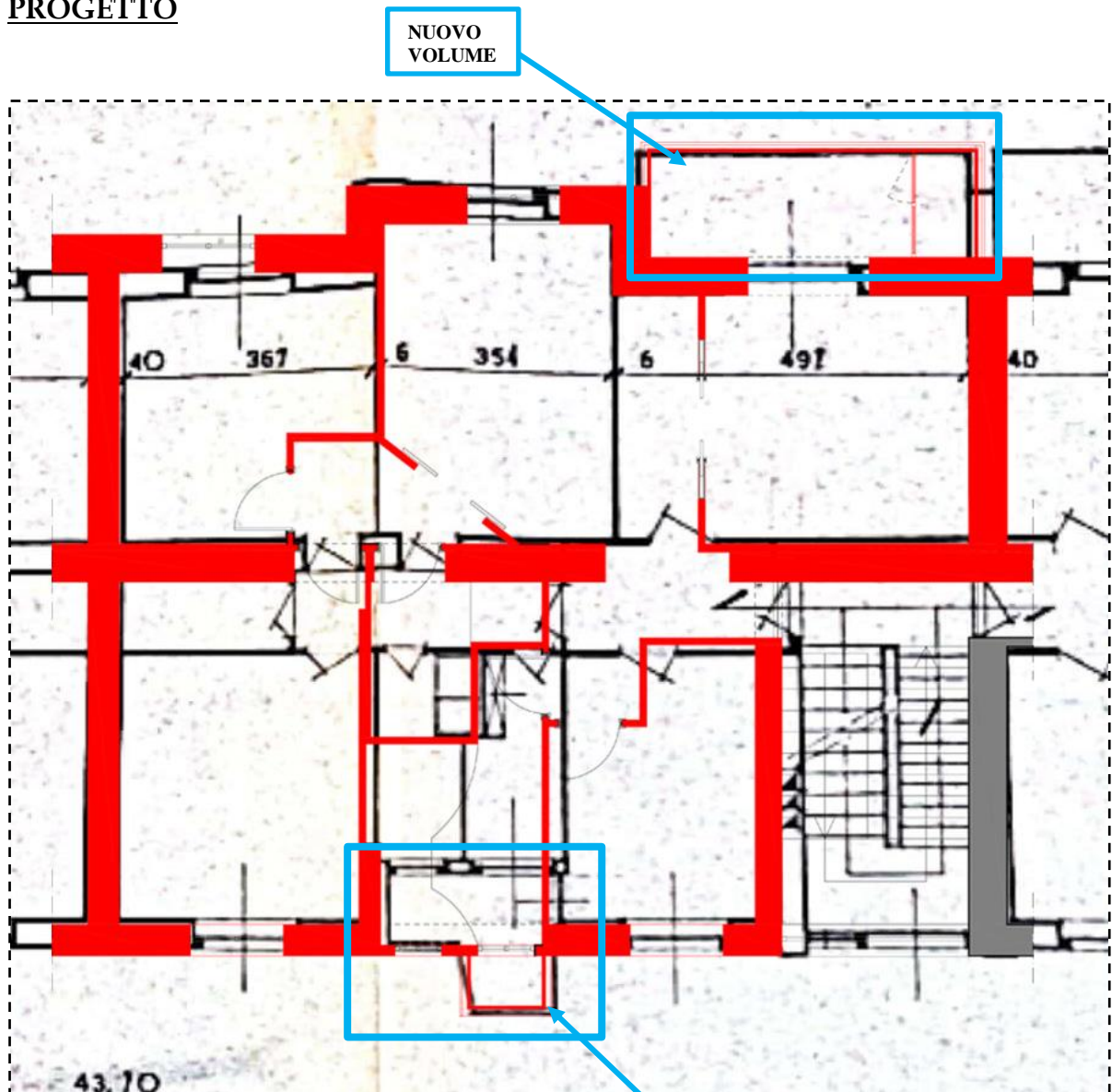
È stato acquisito il **certificato aggiornato di destinazione urbanistica** (cfr. allegato 7).

| SANATORIA | | |
|-----------|--|-------------|
| 1 | Tecnico abilitato istruttoria pratica CILA | € 1. 500,00 |
| 2 | Istruttoria Pratica Edilizia della CILA in sanatoria | € 1.000,00 |



| | | |
|---------------|--|-------------------|
| 3 | Diritti di istruttoria | € 25,85 |
| 4 | Diritti di segreteria Comune di Frattamaggiore | € 75,00 |
| 5 | Tecnico abilitato per redazione pratica DOCFA (reinserimento planimetria mancante) | € 300,00 |
| 6 | Diritti Agenzia delle Entrate per pratica DOCFA | € 70,00 |
| 7 | Costo lavorazioni per abbattimento e ripristino | € 5.926,48 |
| TOTALE | | € 8.897,33 |

SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOHI (ROSSO) E PLANIMETRIA PROGETTO



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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, in sede di accesso effettuato in data 26 novembre 2024, veniva accertato che l'immobile è occupato dalla



signora Savanelli Giovanna la cui residenza è presso l'immobile pignorato (cfr. certificati esecutato - allegato 12) con marito e figli.

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

Nessun vincolo grava sui beni in oggetto; dal certificato di destinazione urbanistica emerge che la particella di terreno in cui ricade l'immobile è la zona "B1" - **Residenziale - Nuovo Centro.**

Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, quindi **non sussistono altre procedure esecutive;**
- b) dall'elenco delle formalità estratte dalla Banca dati della Conservatoria dei RRII di Napoli 2 risultano ancora (cfr. visure ipotecarie - allegato 10):
- Trascrizione del 26/06/2005 n. _____ - atto per causa di morte: certificato di denuncia di successione in data 22 dicembre 2004 Rep. 1699/17.
 - Trascrizione del 21/11/2005 n. _____ - atto tra vivi: compravendita per notaio Antonio de Luise in data 17 novembre 2005 Rep. 22607/8205.
 - Iscrizione del 21/11/2005 n. _____ - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 17 novembre 2005 Rep. 22608/8206 (nei documenti successivi correlati si legge l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/07/2008 e la cancellazione totale eseguita in data 03/11/2008).
 - Trascrizione dell'11/06/2008 n. _____ - atto tra vivi: compravendita per notaio Paolo Scarnecchia in data 6 giugno 2008 Rep. 55978/15338.
 - Iscrizione del 19/06/2008 n. _____ - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Paolo Scarnecchia in data 17 giugno 2008 Rep. 56032/15377 (nei documenti successivi correlati si legge l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2016 e la cancellazione totale eseguita in data 07/03/2016).
 - Trascrizione del 21/11/2008 n. _____ - atto per causa di morte: certificato di denuncia di successione in data 18 aprile 1996 Rep. 3018/3827.
 - Trascrizione del 28/01/2016 n. _____ - atto tra vivi: compravendita per notaio Marco de Ciutiis in data 19 gennaio 2016 Rep. 187/132.
 - Iscrizione del 28/01/2016 n. _____ - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Marco de Ciutiis in data 19 gennaio 2016 Rep. 188/133.
 - Trascrizione del 07/06/2016 n. _____ - atto tra vivi: costituzione di fondo patrimoniale per notaio Pasquale Liotti in data 31 maggio 2016 Rep. 77463/24769.
 - Trascrizione del 07/02/2024 n. _____ - atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili Tribunale Napoli Nord in data 16 gennaio 2024 Rep. 425.
 - Trascrizione del 04/03/2024 n. _____ - atto per causa di morte: accettazione tacita di eredità per notaio Antonio De Luise in data 17 novembre 2005 Rep. 22607.
 - Trascrizione del 04/03/2024 n. _____ - atto per causa di morte: accettazione tacita di eredità per notaio Antonio De Luise in data 17 novembre 2005 Rep. 22607.
- c) Non sussistono **provvedimenti giudiziari di assegnazione** al coniuge della casa coniugale;



- d) non sussistono **vincoli storici e artistici**;
- e) a seguito del sopralluogo è emerso che non esiste un amministratore condominiale ma che i proprietari si autogestiscono versando per la pulizia e le spese comuni la cifra di 25,00 € al mese (*cfr. verbale accesso - allegato 2*);
- f) non sussistono servitù su bene pignorato.

Di seguito gli schemi semplificativi degli oneri e dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

| ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE | | |
|--|---|----------------|
| 1 | Domande giudiziali | nessuna |
| 2 | Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | nessuno |
| 3 | Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale | nessuna |
| 4 | Pesi e limitazioni d'uso | nessuno |
| 5 | Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo | nessuno |

| ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA | | |
|---|--|-------------------|
| 1 | Tecnico abilitato istruttoria pratica CILA | € 1.500,00 |
| 2 | Istruttoria Pratica Edilizia della CILA in sanatoria | € 1.000,00 |
| 3 | Diritti di istruttoria | € 25,85 |
| 4 | Diritti di segreteria Comune di Frattamaggiore | € 75,00 |
| 5 | Tecnico abilitato per redazione pratica DOCFA (reinserimento planimetria mancante) | € 300,00 |
| 6 | Diritti Agenzia delle Entrate per pratica DOCFA | € 70,00 |
| 7 | Costo lavorazioni per abbattimento e ripristino | € 5.926,48 |
| TOTALE | | € 8.897,33 |

È da precisare che le voci da 1 a 6 sono state detratte nella determinazione del prezzo a base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

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

Per verificare se il bene pignorato ricada o meno su suolo demaniale, è stato consultato l'apposito portale "Open demanio" dell'Agenzia del Demanio dal quale emerge che l'immobile in oggetto **non cade** su suolo demaniale.



QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

Dalle indagini eseguite presso i pubblici uffici emerge che l'immobile pignorato non è gravato da censo o livello, inoltre non è gravato da usi civici.

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

Allo stato attuale emerge che non vi sia un amministratore di condominio e le diverse spese condominiali sono autogestite con una spesa di € 25,00 mensili a condomino (*cfr. verbale accesso - allegato 2*).

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di procedere alla valutazione del bene occorre precisare che, sebbene lo stabile in cui ricade l'immobile pignorato sia stato realizzato con il piano INA CASA, la categoria catastale assegnata al cespite è A/2 (abitazioni di tipo civile), inoltre la cantinola è stata considerata come unico lotto insieme all'appartamento per il principio di maggiore appetibilità del bene.

tabella B

| CONSISTENZA | UNI 10750 | | SUP. COMMER CIALE | SUP. UTILE | | ESPOS. | CONDIZIONI |
|--------------|--------------------|------|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| | | | | SIL | SIN | | |
| DISIMPEGNO 1 | 110 m ² | 100% | 110 m ² | 94,2 m ² | 4,85 m ² | interno | abitabile |
| SALONE | | | | | 17,1 m ² | sud/ovest | abitabile |
| CUCINA | | | | | 12,9 m ² | sud/ovest | abitabile |
| CAMERA 1 | | | | | 16,6 m ² | nord/est | abitabile |
| CAMERA 2 | | | | | 9,7 m ² | nord/est | abitabile |
| CAMERA 3 | | | | | 11,8 m ² | sud/ovest | abitabile |
| DISIMPEGNO 2 | | | | | 3 m ² | interno | abitabile |
| Bagno 1 | | | | | 7,9 m ² | nord/est | abitabile |
| Bagno 2 | | | | | 4,3 m ² | interno | abitabile |
| CANTINOLA | 9,6 m ² | 25% | 2.4 m ² | | | nord/est | Non abitabile |
| balconi | 8,4 m ² | 30% | 2.5 m ² | | | sud/ovest nord/est | |



| | | | | | | | |
|--------|--|--|--------------------|---------------------|---------------------|--|--|
| TOTALE | | | 115 m ² | 94,2 m ² | 88,2 m ² | | |
|--------|--|--|--------------------|---------------------|---------------------|--|--|

I fattori presi in considerazione per la stima sono:

- la destinazione d'uso;
- la categoria catastale;
- le caratteristiche intrinseche (esse sono riferite sia ai cespiti che all'intero fabbricato e sono relative alla luminosità, alla panoramicità, all'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, alla composizione piano volumetrica, al livello delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche, al grado di manutenzione, alla presenza dei servizi di portineria, citofono, impianto di riscaldamento ecc.);
- le caratteristiche estrinseche ambientali (si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionarne il prezzo, tra queste deve prendersi in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona con la relativa capacità di offerte ricettive esistenti, il livello socio economico dell'insediamento ecc.);
- le caratteristiche estrinseche infrastrutturali (riguardano l'accessibilità e i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi e con il centro).

Il lotto fa parte di una palazzina la cui costruzione risale al 1959 nell'ambito dell'edilizia popolare di INA CASA che comprende altri appartamenti e locali seminterrati; per la determinazione delle caratteristiche intrinseche si rimanda alla descrizione e allegato schema riguardante il quesito 2 evidenziando che l'appartamento si trova al secondo piano, presenta affacci a nord est e a sud ovest; le finiture dell'appartamento sono di pregio mentre la cantinola necessita di manutenzione; gli impianti in dotazione nell'appartamento sono in buone condizioni. Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche occorre far riferimento sia all'accesso rispetto all'ingresso al fabbricato, che è posto sul fronte strada, sia alle influenze infrastrutturali e ambientali presenti sul territorio che sono positive perché vicino ad aree commerciali e svincoli stradali ma carenti, come d'altronde l'intero territorio, proprio di attrazioni ludiche ricreative e spazi verdi;

- tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento, si riconoscono:
 - *in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali;*
- tra le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili vi sono:
 - *scarsa presenza di servizi pubblici e verde pubblico;*
 - *assenza parziale di aree ricreative e di svago;*

I procedimenti di stima che saranno adottati sono due:

- **stima analitica: metodo della capitalizzazione del reddito** ovvero la capitalizzazione dei redditi netti, questo metodo è detto di comparazione appunto perché sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione, sono ricavati



dall'esperienza storica del mercato. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per l'applicazione di questo metodo sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'OMI e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli.

- **stima sintetica: metodo del confronto del mercato** (market approach - MA) ovvero il procedimento di stima che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli.

Il **metodo del costo** non è stato preso in considerazione in quanto è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali, inoltre l'impiego di questo metodo è suggerito per immobili situati in zone in cui non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

Il parametro di valutazione unitaria è stato riferito alla superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali come indicato nella norma UNI EN 15733/2011 e utilizzando i criteri di omogeneizzazione con riferimento alla norma UNI 10750 del 2005.

Stima analitica. Il bene è identificato come categoria **A/2 - "abitazioni di tipo civile"** ma lo stabile è stato realizzato con il piano INA CASA che prevedeva la costruzione di alloggi per famiglie a basso reddito; dunque, sia per i valori OMI che per quelli del Borsino Immobiliare, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori minimi riferiti alla categoria "Abitazioni civili" e "Stabili in fascia media", il tutto per un immobile di complessivi **115 mq** pari a, rispettivamente:

- **OMI (osservatorio mercato immobiliare):** il semestre di riferimento è il primo del 2024, zona D2 - (Periferica/PERIDERIA NORD), il valore di riferimento è 4 come già detto, riferito ad **abitazioni civili**, ovvero **460,00 € mensili**, riferiti ad un immobile in stato conservativo normale.
- **Borsino Immobiliare** per il comune di Frattamaggiore: il valore di locazione unitario (V.L.U.) scelto per la zona considerata semiperiferica, è di 2,97 da cui si ottiene **342,00 € mensili**.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Eseguendo una media tra i suddetti valori si considerano **401,00 € mensili**, con reddito lordo annuo pari a € **4.812,00**. L'ammontare delle spese annue, espresse in



percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20%. Tale percentuale deve essere detratta dal reddito lordo:

$$R \text{ netto} = R \text{ lordo} \times (L - 0.20) = € 4.812,00 \times (L - 0.20) = € 3.849,60 \text{ ovvero } 3.850,00$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nella zona semicentrale del comune di Frattamaggiore che conta una popolazione totale di circa 28000 abitanti per una superficie di circa 5,32 kmq, si assume come valore quello ottenuto dalla media ricavata dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare, ottenendo i seguenti valori:

OMI:

- *Valore minimo pari a: (4 x 12 mesi): 1200 = 4%*
- *Valore massimo pari a: (6,2 x 12 mesi): 1850 = 4%*

BORSINO IMMOBILIARE:

- *Valore minimo pari a: (2,97 x 12 mesi): 1176 = 3 %*
- *Valore massimo pari a: (4,95 x 12 mesi): 1954 = 3 %*

La media tra i due valori è 3,5%

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = € 3.850,00 / 0.035 = € 110.000,00$$

Stima sintetica. Con il secondo criterio di stima sono stati utilizzati i valori riferiti all'OMI e al Borsino Immobiliare di Napoli. In particolare per la zona D2 - (Periferica/PERIFERIA NORD), il valore preso in considerazione è di **1200,00**. Per il **Borsino Immobiliare**, per la medesima zona, il valore di mercato unitario, riferito alla superficie commerciale è di tra **1176,00 €/mq**.

Eseguendo una media tra i valori si ottiene il valore di **1.188,00 €/mq**, riferito ad un immobile in condizioni "normali". Ne consegue che il più probabile valore di mercato di un immobile in stato conservativo normale risulta pari a:

$$V_m = 1.188,00 € \times 115,00 \text{ mq} = € 136.620,00$$

Desunta la quotazione media in zona, è necessario tenere conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile; tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia, del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.



I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 - TAGLIO: solitamente in un appartamento il taglio piccolo è più apprezzato rispetto a quello grande; nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume come coefficiente il fattore neutro

K1=1,0

K2 - STATO CONSERVATIVO: esso influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo; nel caso in esame si riscontrano buone condizioni di manutenzione, pertanto si assume il fattore il valore pari a

K2= 1,1

K3 - QUALITA' DELLE FINITURE: ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimento servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Nel caso in esame la qualità delle finiture con riferimento alle osservazioni schematizzate in tabella, si assume il fattore pari a

K3= 1,1

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, o avanzati (videocitofono, riscaldamento autonomo, condizionamento, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti; nel caso in esame la dotazione impiantistica è buona, pertanto si assume il fattore pari a

K4=1,1

K5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO: se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare), ovvero si ha facilità di parcheggio, tale circostanza può inficiare positivamente sui prezzi quotati dal 5 al 10 %. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio privato quindi si può assumere il fattore

K5= 0,9

K6 - PERTINENZE ESCLUSIVE: si considera la presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, verande, terrazze, patii, portici, giardini), ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde). Nel caso in esame l'immobile è dotato di due balconi con affaccio interno ed esterno al complesso immobiliare pertanto il coefficiente è

K6= 1,1

K7 - LIVELLO DI PIANO: considerando la mancanza dell'ascensore ed essendo un secondo piano, si può assumere il coefficiente

K7= 0,9

K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA': la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15% o 20%.



L'immobile è dotato di affacci esterni ma non di particolare pregio quindi si assume il fattore

K8=1,0

K9 - LUMINOSITA': una buona luminosità (quando cioè non necessita ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere notevolmente. Trattandosi di un secondo piano e considerando una buona luminosità, il coefficiente assunto può essere

K9=1,1

K10 - SERVIZI PRESENTI IN ZONA E INFRASTRUTTURE: si riferisce ai collegamenti viari, alle attività presenti in zona, considerando la zona semiperiferica, il valore considerato è decrementativo pari a

K11: 0,9

$KTOT = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 = 1,174$

Da cui $V_m = 1.188,00 \text{ €} \times KTOT \times Sc$

$V_m = 1.188,00 \text{ €} \times 1,174 \times 115 = \text{€} 160.391,88$

Si assume quale più probabile valore di mercato quello ottenuto eseguendo una media tra i due ovvero:

$V_m = (110.000,00 + 160.391,88) / 2 = \text{€} 135.195,94$

| | |
|--|--|
| VALORE COMMERCIALE | € 135.195,94 |
| ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' | Sanzione Pratica CILA - € 1.000,00 |
| | Diritti di istruttoria - € 25,85 |
| | Diritti di segreteria - € 75,00 |
| | Tecnico abilitato CILA - € 1.500,00 |
| DEMOLIZIONE ABUSI NON SANABILI E RIPRISTINO DATI DI PROGETTO | Computo metrico - € 5.926,48 |
| REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (tecnico abilitato e aggiornamento planimetria per diversa distribuzione interna: pratica doxfa) | - € 700,00 |
| VALORE TOTALE DEL COMPENDIO | € 125.969,52 arrotondato a € 126.000,00 |

Il valore di mercato determinato di € 126.000,00 corrisponde alla piena proprietà.



Si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta** di 125.969,52 arrotondato a **126.000,00**

V_{asta} = € 126.000,00

valore d'asta del lotto pignorato

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta pignorato **per intero**.

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

- La residenza anagrafica del debitore risulta in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come si evince dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe di Frattamaggiore (Na) (*cf. certificati - allegato 12*).
- L'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con cui ha costituito un Fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia con atto del 31/05/2016 - Reg. a rogito del notaio Pasquale Liotti di Santa Maria Capua Vetere (*cf. certificati - allegato 12*) .

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Casoria (Na), 3 marzo 2025

Il CTU

arch. Antonietta Cristiano



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

| | |
|--|--------------------|
| Documentazione fotografica..... | allegato 1 |
| Verbale di accesso..... | allegato 2 |
| Documentazione grafica (rilievo stato dei luoghi) | allegato 3 |
| Visure catastali..... | allegato 4 |
| Planimetria catastale..... | allegato 5 |
| Foglio di mappa | allegato 6 |
| Certificato di Destinazione Urbanistica..... | allegato 7 |
| Concessione Edilizia 1987/59..... | allegato 8 |
| Dichiarazione di Abitabilità..... | allegato 9 |
| Visura Ipotecaria..... | allegato 10 |
| Titolo di acquisto 187/132..... | allegato 11 |
| Certificati Esecutato | allegato 12 |
| Sovrapposizione foglio di mappa con staellitare..... | allegato 13 |
| Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale..... | allegato 14 |
| Sovrapposizione rilievo con planimetria progetto..... | allegato 15 |
| APE (Attestato Prestazione Energetica) | allegato 16 |
| Certificazione Ufficio Tecnico..... | allegato 17 |
| Grafici di progetto..... | allegato 18 |
| Atto di acquisto 2465/544..... | allegato 19 |
| Computo metrico..... | allegato 20 |
| Dati creditore procedente..... | allegato 21 |
| Attestazione invii..... | allegato 22 |

