
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. GABRIELE MONTEFUSCO

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 440/2024

PROMOSSO DA

FIB S.P.A.

CONTRO

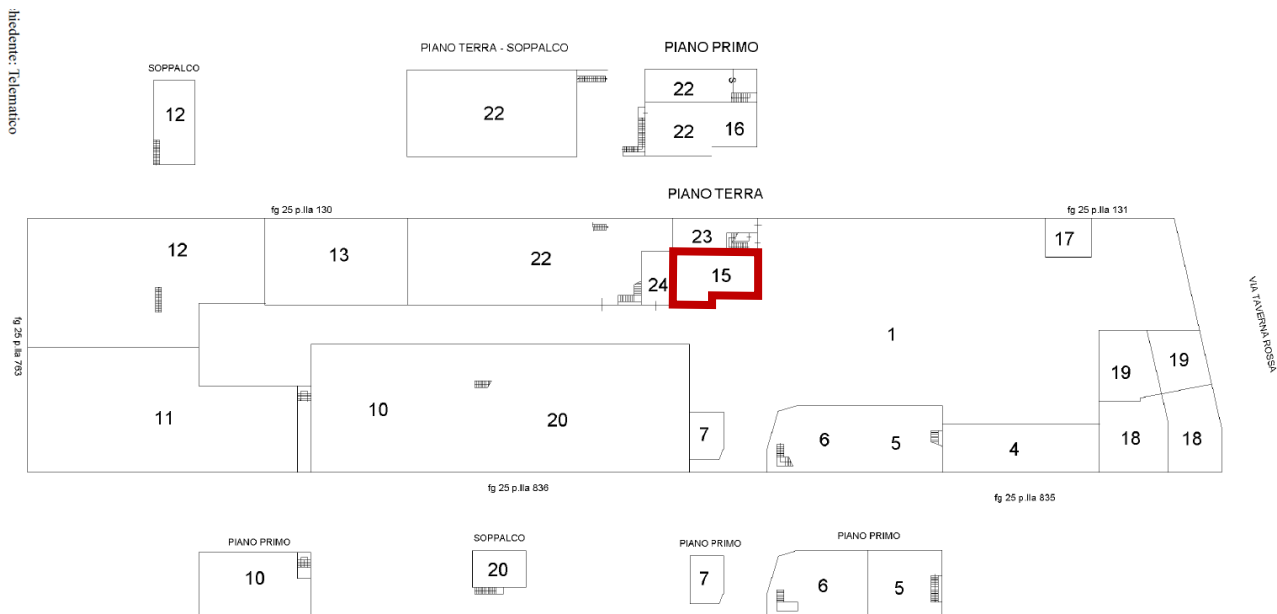


L'ESPERTO STIMATORE

LOTTO 2 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Immobile ad uso Ufficio sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED] piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella [REDACTED]**, Cat. A/10, intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli.

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà in titolarità dell'esecutata, [REDACTED]



Individuazione del sub 15 oggetto del presente Lotto 2

L'immobile staggito si trova nel Comune di Napoli, nel quartiere di San Pietro a Patierno, quartiere suburbano situato nella zona nord-orientale della città. Inserito nella municipalità numero 7 con Miano e Secondigliano Questo quartiere, pur essendo uno dei più estesi di Napoli, presenta una densità abitativa inferiore rispetto ad altre aree urbane, in quanto una parte significativa del suo territorio è occupata da infrastrutture strategiche, come l'Aeroporto di Capodichino, l'aeroporto militare e diverse strutture della NATO.

San Pietro a Patierno confina con diversi quartieri e comuni limitrofi: a ovest con Secondigliano e San Carlo all'Arena, a sud con Poggioreale, mentre a est e a nord si estende fino al Comune di Casoria e a nord-ovest confina con Casavatore.

Dal punto di vista urbanistico, il quartiere è caratterizzato da una pluralità di destinazioni d'uso, che spaziano dal residenziale al commerciale, fino ad arrivare al terziario e produttivo.

Per quanto riguarda la viabilità e i collegamenti, San Pietro a Patierno è ben servito da linee di trasporto pubblico su gomma, che lo connettono con gli altri quartieri della città. Inoltre, la presenza del raccordo con l'Asse Mediano (SP1) facilita gli spostamenti verso le principali arterie stradali della regione, rendendo il quartiere facilmente accessibile sia per i residenti che per le attività commerciali presenti sul territorio.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita sorge all'interno di una superficie occupata da manufatti di edilizia privata dediti ad attività commerciali e del terziario. Il fabbricato ospitante l'immobile staggito si compone di due piani. Ha struttura mista, si presenta in discrete condizioni di manutenzione esterne.

Il procuratore dell'esecutato, contattato informalmente, comunica che per i fabbricati nei quali è compreso il compendio pignorato non risulta in essere alcuna amministrazione condominiale.



Immagine satellitare ed individuazione del fabbricato (Google Earth)



Immagine satellitare ed individuazione dell'accesso all'area sulla quale insiste il compendio staggiato (Google Earth)



Particolare del fronte del fabbricato si individua l'accesso all'immobile staggito Sub 15



Particolare del fronte del fabbricato si individua l'accesso all'immobile staggito

Dal cancello di ingresso posizionato sulla pubblica via al civico 192 si accede ad un 'area comune, destinata a parcheggio, percorrendo detta area alla destra si pone l'edificio ospitante l'immobile sub ■ che si pone al piano rialzato.

L'accesso avviene percorrendo un piccolo rampante di scale oltre il quale si colloca la porta di

ingresso. L'unità immobiliare attualmente concessa in locazione alla [REDACTED] è adibita a ufficio, in conformità con la relativa categoria catastale, nonché a deposito per la vendita di autoricambi.

L'immobile si compone di quattro vani, un vano W.C., un ripostiglio e un disimpegno. I vani 1 e 2, il W.C. e il ripostiglio sono dotati di finestre. Il vano 3 presenta una finestra alta che affaccia su un locale adiacente, mentre il vano 4 risulta privo di aperture verso l'esterno.

Nel disimpegno è presente una scala in ferro che, tuttavia, è interrotta dal solaio soprastante, impedendo così il collegamento diretto con il livello superiore, il quale appartiene a un distinto subalterno.

L'altezza interna rilevata per l'immobile è pari a 3,08 metri, mentre nei vani destinati a W.C. e ripostiglio è stata rilevata un'altezza pari a 2,33 metri.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda

x impianto elettrico di tipo fuori traccia;

(All. 1 - Verbale di primo accesso)

Confini

L'immobile staggito confina a Nord e ad Est con Cortile Comune, a Sud-Est con immobile [REDACTED] e a Sud-Ovest con sub [REDACTED]

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

Vano 1		10,37
Vano 2		22,90
Vano 3		11,08
Vano 4		9,19
WC		1,71
Disimpegno		10,32
Ripostiglio		2,28
superficie netta	mq	67,85

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

*Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).*

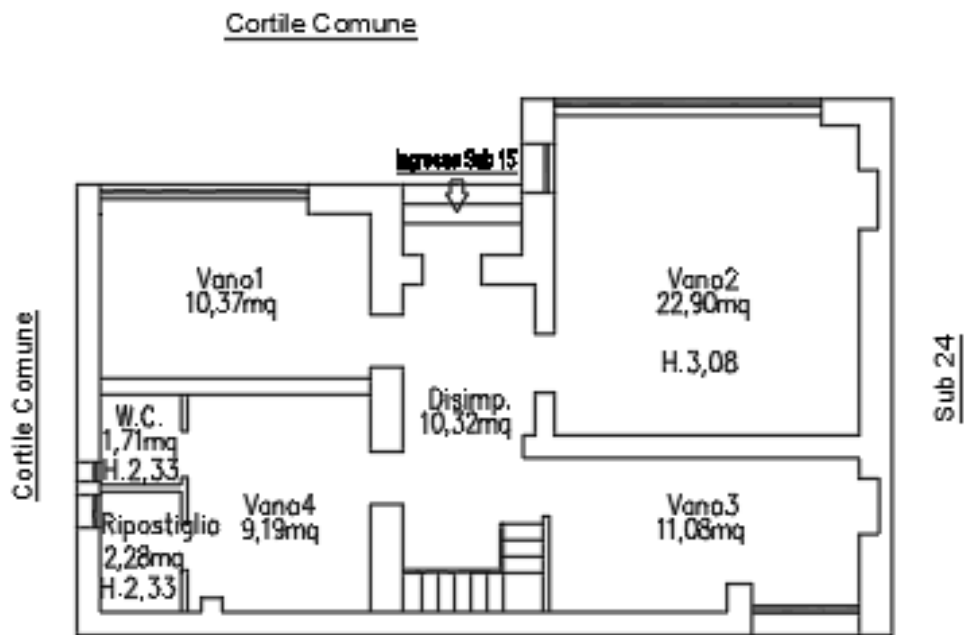
Pertanto:

Immobile Via Caserta Al Bravo n. 192- piano Terra			
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 15, cat.A/10.			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			
	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	(So)
vani principali	82,30	1,00	82,30
			82,30
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			82,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico e idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura
(*All. 16 - Rilievo Stato attuale sub 15; All. 46 - Documentazione fotografica*)



Rilievo stato dei luoghi



Vista del disimpegno dall'ingresso



Vano 1



Vano 2



Vano 3



Vano 4



Vano W.C.



Vano Ripostiglio

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

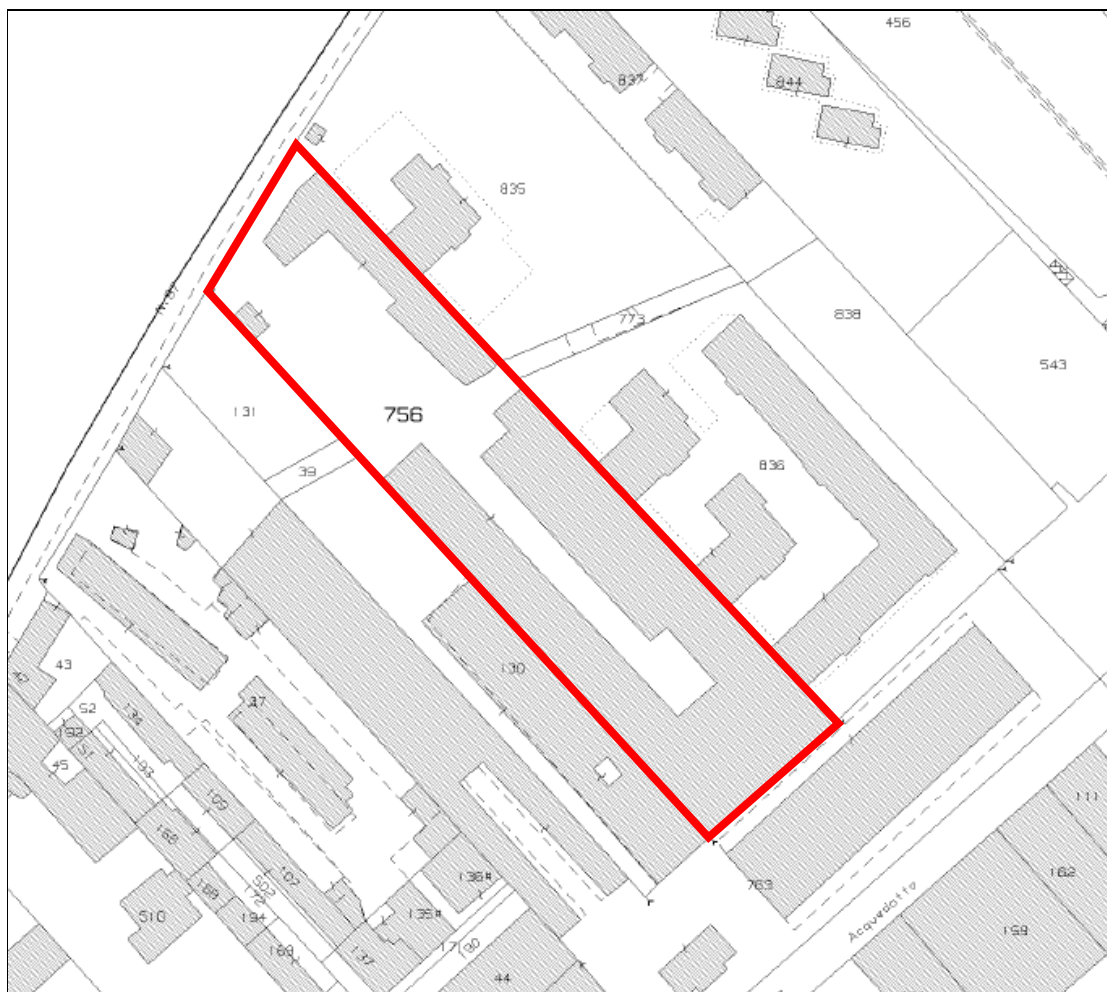
All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.IIa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
SPI	1	■	■	A/10	2	91mq	€ 1.265,32	VIA CASERTA AL BRAVO n. ■ Piano T

in ditta:

■ per l'intera quota di proprietà.

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito è identificato al **foglio 25 particella 756**



Dall'analisi della visura storica emerge che l'attuale subalterno 15 si è costituito nel 2005, in particolare, in data 22 dicembre 2005, è stata presentata una pratica di divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (Pratica n. NA0818083) assumendo la categoria catastale A/10.

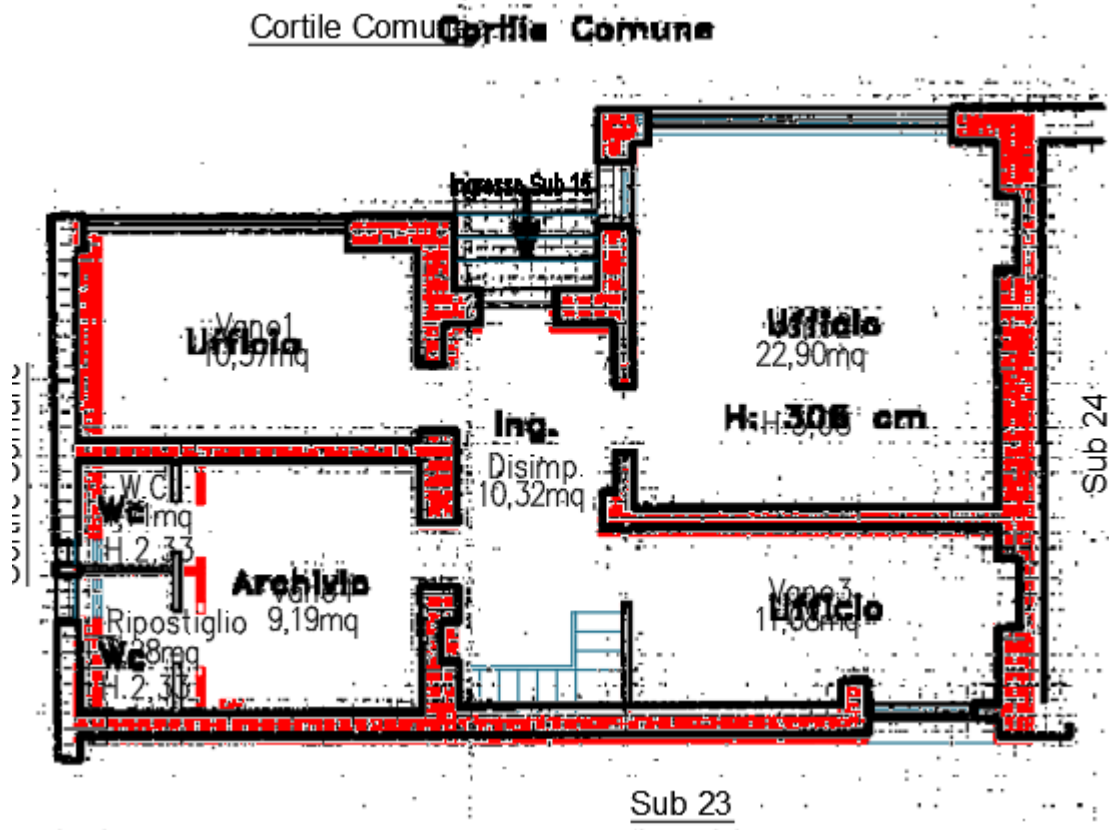
Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali attuali.

(All. 3 - Visura Storica SPI Foglio 1 Particella [REDACTED] A_10)

Per quanto attiene alla corrispondenza tra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 22 dicembre 2005, si allega la sovrapposizione delle rispettive piante, dalla quale emergono discrepanze riconducibili a una rappresentazione catastale non perfettamente aderente a quanto verificato in sede di rilevazioni metriche. Tali difformità non appaiono conseguenza di trasformazioni edilizie successive, bensì appaiono ascrivibili a un'elaborazione grafica catastale approssimata ed imprecisa. Tuttavia è stato rilevato che il locale adibito a servizio igienico presenta un'altezza interna netta pari a m 2,33, valore che risulta inferiore al limite minimo di m 2,40 stabilito dalla normativa vigente.

Altresì, si evidenzia la presenza di un rampante di scala che, risultando fisicamente interdetto dalla presenza del solaio soprastante, non risulta funzionalmente utilizzabile e non conforme allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale di riferimento.

(All. 22 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale _ Catastale Sub 15).



Sovrapposizione grafico catastale e rilievo stato attuale

Per le rilevate difformità si rimanda al competente quesito 6 per la quantificazione dei costi.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di immobile destinato ad Ufficio – A/10 - ubicato in Napoli alla Caserta Al Bravo 192 Piano Rialzato. L'immobile de quo si compone di 4 vani, un vano WC. ed un ripostiglio oltre un disimpegno. Si precisa che i vani 1,2, sono dotati di finestre analogamente il vano WC ed il ripostiglio. Diversamente il vano 3, ha una finestra che risulta tamponata ed il vano 4 privo di finestra. Nel disimpegno insiste una scala in ferro, la quale risulta interrotta dal solaio soprastante, impedendo il collegamento diretto con il livello superiore, che risulta appartenente a un subalterno distinto.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,08. Nel vano W.C. e nel Ripostiglio si è rilevata un'altezza di metri 2,33.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda

x impianto elettrico di tipo fuori traccia;

L'immobile staggito confina a Nord e ad Est con Cortile Comune, a Sud-Est con immobile sub 24.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, particella 756, sub 15, Cat. A/10, Via Caserta Al Bravo n. 192, piano Terra

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:

Diversa distribuzione degli spazi interni., altresì altezza del vano W.C. realizzato in difformità alle prescrizioni urbanistiche. L'immobile allo stato attuale risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

PREZZO BASE: € 87.300,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

██████████ sono pervenuti i beni immobili in oggetto in virtù **dell'atto di divisione** stipulato per rogito del Notaio Giuseppe Di Transo in data ██████████, repertorio n. ██████████ trascritto presso Napoli 1 il ██████████. Tale divisione ha visto come dividendi: ██████████ (NA) il ██████████

██████████, con sede legale in Napoli (NA), codice fiscale ██████████

In precedenza, tali beni risultavano intestati ai medesimi soggetti, i quali li avevano acquisiti in virtù di **decreto di trasferimento** emesso dal Tribunale di Napoli – 7ª Sezione Civile, Giudice Delegato dott.ssa Mariarosaria Cultrera, in data 28 marzo 1996, repertorio n. ██████████ trascritto presso Napoli 1 il 6 maggio 1996 ai nn. ██████████.

(All. 34 - Atto di Divisione Notaio Di Transo 2006, All. 35 - Atto di Trasferimento, All. 42 - Nota di Trascrizione nn. 8540_5849 1996)

Si rileva la corrispondenza tra i registri immobiliari e catastali.

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile de quo, oggetto della richiesta di attestazione di destinazione urbanistica si trova a Napoli, foglio 25, particella 756. In risposta alla richiesta avanzata nell'ambito dell'attività di CTU, l'ente competente ha fornito un quadro normativo e urbanistico di riferimento per l'area in cui ricade l'immobile.

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione, la particella si trova all'interno della Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con DPRGRC n. 323 del 2004. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile rientra nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione, e più precisamente nella sottozona Bb, destinata all'espansione urbana recente, secondo le previsioni degli articoli 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

(All. 37 - Certificato di destinazione Urbanistica)

In riscontro all'istanza trasmessa agli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Napoli, si conferma che per l'immobile in oggetto – parte di un più ampio compendio immobiliare – risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 135/1960, relativa alla pratica edilizia n. 757/1959. Tuttavia, si evidenzia che detta pratica, al momento, non è stata rinvenuta e pertanto non è stato possibile reperire la relativa documentazione.

In assenza dei grafici allegati alla suddetta pratica, non è possibile, allo stato attuale, accertare la conformità dello stato dei luoghi al titolo edilizio rilasciato.

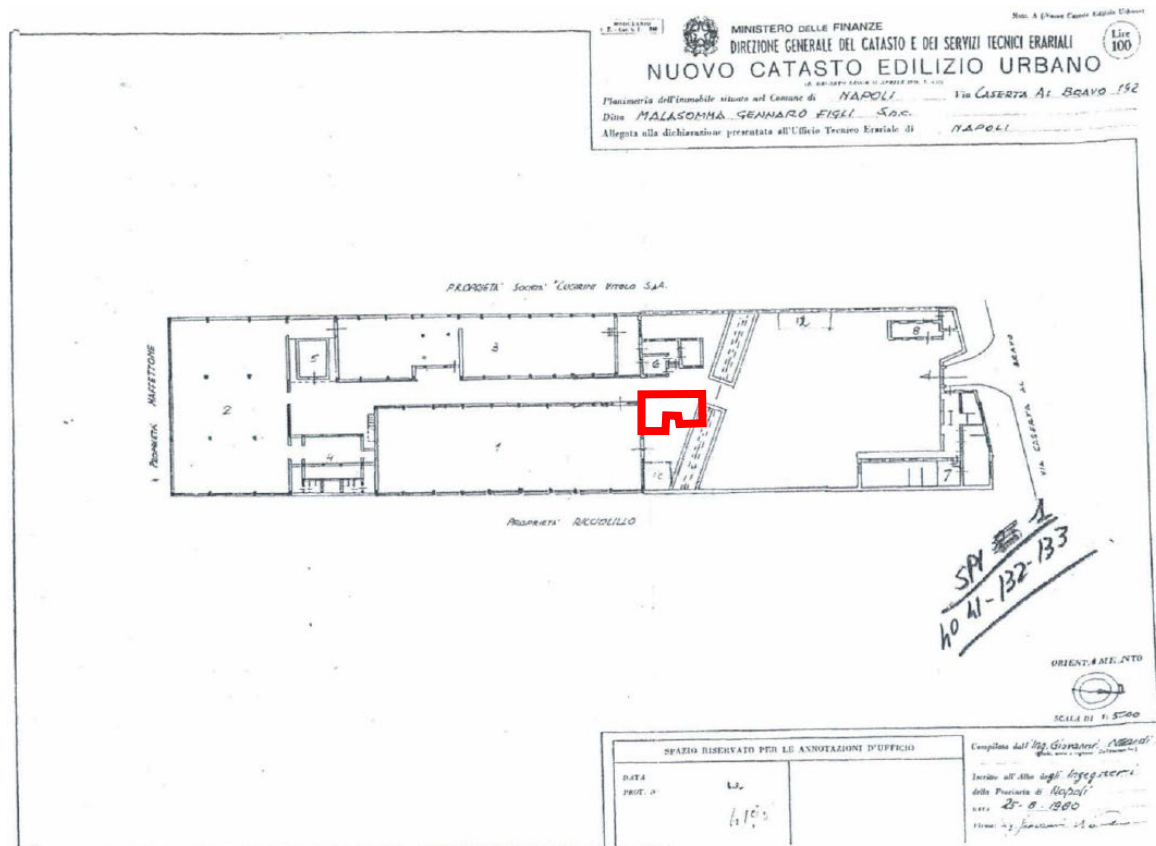
(All. 30 - Riscontro Licenza Edilizia)

Difformità e/o modifiche rispetto ai procedimenti autorizzativi

Alla luce di quanto sopra, si ribadisce che gli uffici competenti non hanno fornito i grafici allegati alla Licenza Edilizia. Tuttavia, all'interno del fascicolo reperito presso l'Ufficio Condono, relativo a un'Istanza di Condono riferita a un'altra unità immobiliare (sub 5),

anch'essa compresa nella medesima procedura, è stata rinvenuta una planimetria catastale depositata nel 1980, intestata agli stessi soggetti richiedenti la Licenza Edilizia. Tale planimetria, presumibilmente corrispondente a quella originaria, viene allegata al presente riscontro.

(All. 32 - Riscontro Ufficio CondonoPG-31106 Pagina 22)



Planimetria catastale

La planimetria in oggetto rappresenta l'intero compendio edilizio edificato sul foglio catastale 1, particelle 40, 41, 132 e 133, di cui l'immobile oggetto della presente procedura costituisce una porzione. Si precisa che le particelle sopra indicate – ad eccezione della particella 133, che non risulta presente nel sistema informatico – sono state soppresse a seguito della variazione catastale del 22/12/2005 (Pratica n. NA0818083), depositata in atti con causale:

“DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 116243.1/2005).”

Tale variazione ha generato la nuova particella 756, dalla quale derivano, tra gli altri, anche i subalterni oggetto della presente procedura.

Si precisa che la planimetria catastale depositata nel 1980 presenta carattere descrittivi sommari: non sono riportate le altezze dei fabbricati, sebbene sia identificabile la superficie corrispondente al subalterno 15, oggetto specifico del presente Lotto 2.

Come già evidenziato, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata al 22 dicembre 2005, emergono discrepanze riconducibili a una rappresentazione grafica non perfettamente aderente a quanto riscontrato in sede di rilievi metrici.

Tali difformità non sembrano attribuibili a trasformazioni edilizie successive, ma appaiono piuttosto derivare da un'elaborazione catastale approssimativa e imprecisa.

Tuttavia è stato rilevato che il locale adibito a servizio igienico presenta un'altezza interna netta pari a m 2,33, valore che risulta inferiore al limite minimo di m 2,40 stabilito dalla normativa vigente.

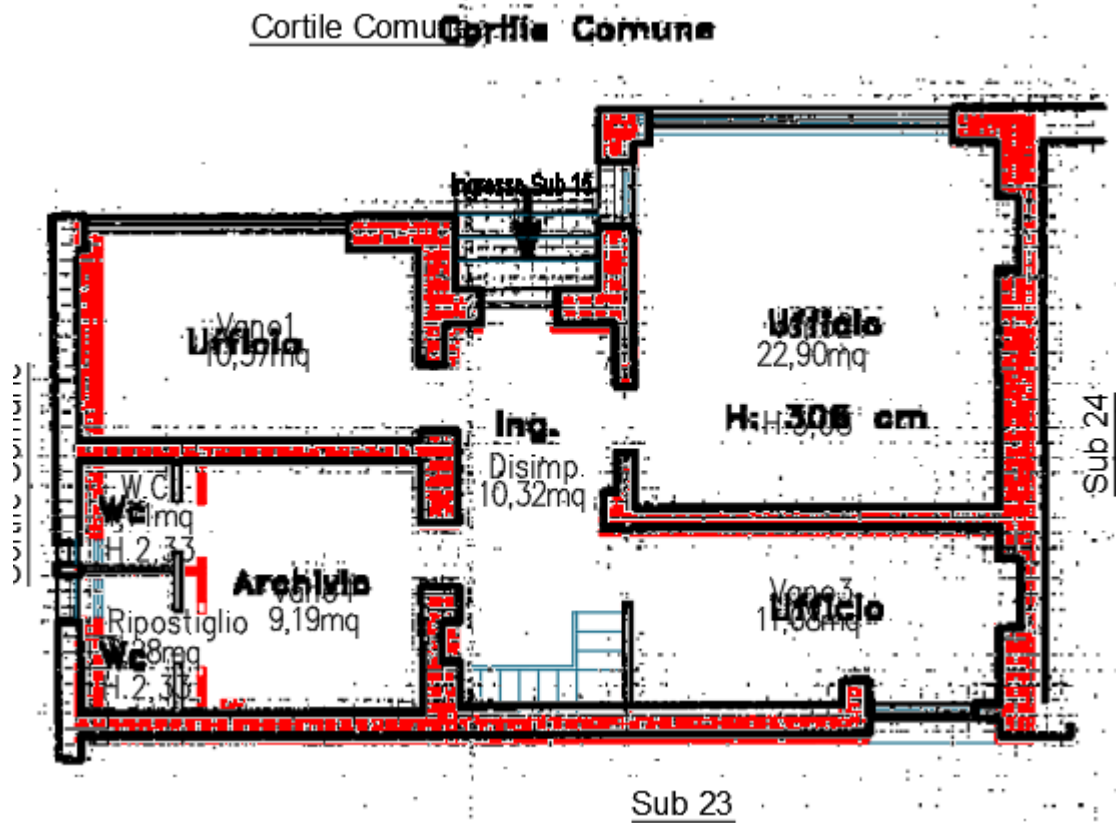
Pertanto, l'altezza attualmente rilevata nel locale W.C. configura una difformità rispetto alle prescrizioni igienico-edilizie, con conseguente incidenza sulla conformità urbanistica e sull'agibilità dell'immobile.

Al fine di ripristinare le condizioni di regolarità edilizia, si rende necessario l'abbattimento e la ricostruzione del solaio sovrastante il vano w.c., in modo da garantire il rispetto dell'altezza minima prescritta dalla normativa.

Altresì, si evidenzia la presenza di un rampante di scala che, risultando fisicamente interdetto dalla presenza del solaio soprastante, non risulta funzionalmente utilizzabile e non conforme allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale di riferimento.

Per tale elemento costruttivo, difforme rispetto alla configurazione planimetrica catastale depositata, si rende necessaria la sua rimozione, al fine di ripristinare la coerenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

(All. 22 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale_ Catastale Sub 15).



Sovrapposizione grafica catastale e rilievo stato attuale

Pertanto, si procederà a quantificare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità alla planimetria catastale vigente. I costi di ripristino comprendenti l' inoltro di CIL.A per lavori a farsi riguardano : l'abbattimento del solaio sul vano W.C, realizzazione del nuovo solaio, opere di pitturazione e di finiture, rimozione della scala di ferro comprensivi di oneri di segreteria per la pratica Edilizia, oneri di impresa trasporto a rifiuto dei materiali di risulta presso discarica autorizzata sono computati in € **4.000,00**.

Inoltre, allo scopo adeguare la documentazione catastale storica allo stato reale dei luoghi si ritiene necessario procedere con l'inoltro di una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in € **500,00**

Dichiarazione di agibilità

Per l'immobile de quo non è stato reperito il certificato di agibilità

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

All'atto dell'accesso, l'immobile è risultato condotto in locazione dalla ditta [REDACTED] in forza di contratto regolarmente registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Casoria in data 25/10/2013, con decorrenza dal 01/11/2013, stipulato con la [REDACTED]

Il contratto di locazione, della durata di 6 + 6 anni, è stato regolarmente registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva. Ai sensi delle clausole contrattuali, il rapporto locativo è destinato a rinnovarsi tacitamente per un ulteriore periodo di sei anni, salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti all'altra almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale (31/10/2025), a mezzo di lettera raccomandata.

Si precisa, altresì, che una porzione dell'immobile – costituita da una singola stanza – risulta esclusa dal contratto di locazione, essendo stata concessa in comodato d'uso al Sig. [REDACTED]. Tuttavia, all'atto dell'accesso non è stata riscontrata la presenza del suddetto Sig. Accurso né sono emersi elementi che ne comprovino l'utilizzo effettivo della stanza.

Successivamente, il titolare della ditta conduttrice "[REDACTED]" ha riferito che il Sig. [REDACTED] non ha mai occupato la stanza oggetto del comodato, e che tale ambiente viene da lui ([REDACTED]) utilizzato in modo saltuario, esclusivamente per esigenze occasionali.

(All. 38 - Contratto di Locazione [REDACTED]).

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
CORTE DI APPELLO NAPOLI Repertorio [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- per le difformità edilizie, rinvenute pari a € **4.000,00** circa (cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impianti pari a €

1.500,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € **300,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'inoltro di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in € **500,00**

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

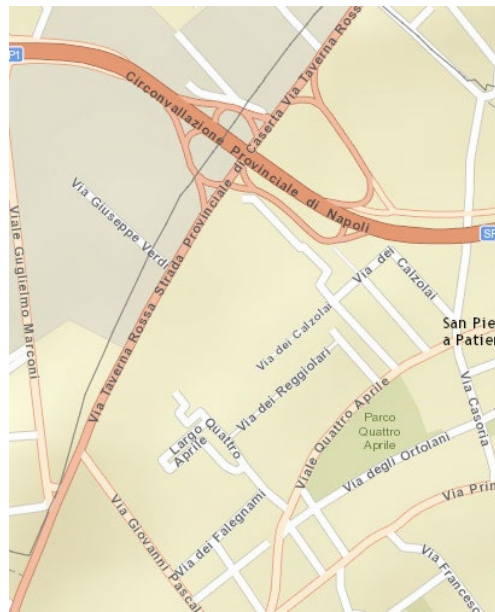
**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.



Portale OpenDemanio, esito ricerca via Caserta al Bravo Napoli

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In base a quanto appreso nel compendio pignorato non vige amministrazione condominiale

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno

individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.492,00 €/mq**

Tale quotazione è stata desunta dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dalla banca dati dei valori dedotti dal *Borsino Immobiliare*.

Quotazioni Borsino Immobiliare

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.127	Euro 1.492	Euro 1.857

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e 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:

- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro: $K_2 = 1,00$
- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'immobile e della loro tipologia. La sua

dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile corrisponde allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** 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 la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile è edificato su un'area cortilizia utilizzata a parcheggio non esclusivo. Si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un immobile in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Ne caso in esame assume il coefficiente neutro

$$K_{10} = 1,00$$

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,05
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K2xK4xK5xK10)		1,05

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1.492,00 \times 1,05 \times 82 = \text{€ } 124.328,4$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 128.500,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 128.500,00 / 82$$

$$V_u = 1.567,07 \text{ €/mq}$$

Considerato che l'immobile risulta attualmente occupato in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato e opponibile alla procedura esecutiva, e che, in virtù delle clausole contrattuali, la scadenza del rapporto locativo è fissata al 31/10/2031, si rende necessario procedere alla decurtazione del valore di mercato del bene.

Tale riduzione tiene conto della limitata disponibilità immediata dell'immobile, in quanto l'occupazione protratta nel tempo ne preclude il pieno e libero utilizzo da parte dell'eventuale aggiudicatario. Si precisa che il canone annuo è di € 4.800,00

(████████████████████)

Pertanto si applica la seguente formula:

$$\text{Valore dell'immobile locato} = \text{Valore di mercato} - \text{Valore attualizzato dei canoni}$$

Si procede al calcolo del Valore attualizzato, VA:

Valore attualizzato dei canoni =

$$\sum \frac{\text{canone annuale}}{(1 + \text{tasso di sconto})^{\text{numero di anni residui}}}$$

Il tasso di sconto in via prudenziale si valuta al 4%

Quindi:

$$VA = \sum_{n=1}^6 \frac{4.800}{(1 + 0,04)^n}$$

Il risultato che otteniamo con questa formula è:

$$VA \approx \text{€ } 25.162,26$$

Si procede al calcolo del valore di mercato dell'immobile locato

$$\text{Valore di mercato dell'immobile locato} = V_{ml} = \text{€ } 128.500,00 - \text{€ } 25.162,26 =$$

$$= \text{€ } 103.337,74$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che il valore di mercato calcolato non tiene conto i costi (C) come su determinati e che pertanto verranno detratti.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_{ml} - C - 10\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- Diffornità edilizie: 4.000,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- Inoltre pratica DOCFA : € 500,00

Totale costi detrazioni (C): € 6.300,00

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 103.337,74 - \text{€ } 6.300,00) - 10\% = \text{€ } 87.333,966$$

Che si approssima a **€ 87.300,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$V_u = P/Sc = 87.300,00/82mq$

$V_u = 1.064,63 \text{ €/mq}$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.

Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si è acquisita la Visura ordinaria della società [REDACTED]

(All. 45 – Visura Ordinaria Società)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato del presente LOTTO 2 che risulta pari a € **128.500,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **87.300,00**.

ELENCO ALLEGATI