

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
G.E. dott.ssa Manuela Granata (ex dott. Fiengo)  
Custode: avv. Francesco Cipriani Marinelli  
udienza 5/6/2024

**Procedura a carico di:**

**Procedura RGE: 192/2023 + 217/2023**

**Promossa da:**

**Legale:**

**LOTTO UNICO:** *Immobile ad uso abitativo in Napoli, vico Primo Parrocchia n. 2, piano 3 composto da tre vani, cucina, doppi accessori ed ampio terrazzo a livello*

**Titoli edilizio:** *Domanda di condono pendente e non perfezionata per cui sussistono dubbi riguardo l'accogliibilità. Consultare documenti relativi*

**Identificativo catastale:** *Napoli Sezione SEC Foglio 4 p.lla 163 sub 103 categ. A2 di classe 5 per 6 vani catastali*

**Valore a base d'asta:**

**€ 132'000** (centotrentaduemila)

## PERIZIA DI STIMA



**CTU:** *geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli*  
*tel 081-18752994 email aldo.dacomo@gmail.com PEC: [aldo.dacomo@geopec.it](mailto:aldo.dacomo@geopec.it)*



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
 G.E. dott.ssa Manuela Granata (ex dott. Fiengo)  
 Custode: avv. Francesco Cipriani Marinelli  
 udienza 5/6/2024

**Procedura a carico di:**

**Procedura RGE: 192/2023 + 217/2023**

**Promossa da:** Omissis

Omissis

**Legale:**  
Omissis

**LOTTO UNICO:** *Immobile ad uso abitativo in Napoli, vico Primo Parrocchia n. 2, piano 3 composto da tre vani, cucina, doppi accessori ed ampio terrazzo a livello*

**Titoli edilizio:** *Domanda di condono pendente e non perfezionata per cui sussistono dubbi riguardo l'accogliibilità. Consultare documenti relativi*

**Identificativo catastale:** *Napoli Sezione SEC Foglio 4 p.lla 163 sub 103 categ. A2 di classe 5 per 6 vani catastali*

**Valore a base d'asta:**  
**€ 132'000** (centotrentaduemila)

## PERIZIA DI STIMA



**CTU:** *geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli*  
*tel 081-18752994 email aldo.dacomo@gmail.com PEC: [aldo.dacomo@geopec.it](mailto:aldo.dacomo@geopec.it)*



esecutati (rispettivamente figlio e marito della defunta) le rispettive quote. Non risulta trascritta (e probabilmente non è stata mai presentata) la relativa "Denuncia di Successione".

- 3) Nell'accettazione di eredità da [redacted] vengono costituiti come eredi esclusivamente il coniuge, [redacted], ed il figlio, [redacted]. Non viene chiarito nulla riguardo l'esatto asse ereditario e se vi siano ulteriori discendenti o ascendenti, aventi titolo o rinunciatari. Il dubbio sull'esistenza di ulteriori "eredi" sorge dalla lettura della "Domanda di Condono edilizio" di cui ai relativi allegati, documento nel quale [redacted], coniuge della [redacted], dichiara di intervenire in proprio ed in qualità di "esercente la patria potestà sulla figlia [redacted] e [redacted] senza ulteriori elementi anagrafici (luoghi e date di nascita);

Ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, il sottoscritto sig. [redacted] in proprio e quale esercente la patria potestà' sulla figlia [redacted] e [redacted] e [redacted], tutti domiciliati a Secondigliano Vico I Parrocchia n.2, proprietari del complesso edilizio sito in Napoli al Vico I Parrocchia n.2 ;oggetto di concessione in sanatoria, dichiara che:

*(stralcio della domanda di condono)*

La circostanza che i soggetti in questione siano nati in Germania impedisce ogni indagine in merito per accertare l'effettiva piena titolarità dei beni e la non lesione della legittima.



**SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

*Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento*

*Precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione*

*Precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Se alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, indicare la circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

All'interno del fascicolo sono presenti certificazioni notarili redatte per notar **Maria Landolfo** del distretto notarile di Napoli - (**all. 01**):

L'ultima **Certificazione** in atti, datata **5/5/2023** riporta le risultanze delle indagini eseguite fino ad un atto ante ventennio e nello specifico:

***i dati dei pignoramenti:***

- Verbale di pignoramento immobiliare Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 1 il 4/5/2023 ai nn. 13068/10038 contro Omissis (nel pignoramento viene indicato nato in Omissis ), a favore di Omissis e gravante sull'immobile in questione per la quota di ¼ della piena proprietà
- Verbale di pignoramento immobiliare Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 1 il 2/5/2023 ai nn. 12724/9769 contro Omissis (nato Omissis ) a favore della Omissis e gravante sul bene in questione per la quota di ¾ della piena proprietà



***i dati della provenienza in testa agli esecutati, ovvero:***

- Atto di compravendita per notar Adele Miranda del 12/4/2010  
**Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 15/4/2010 ai nn. 10183/6519** per cui il bene perveniva ai signori Omissis e Omissis  
, coniugi in Comunione legali dei beni
- Il 50% della piena proprietà appartenente Omissis cadeva in successione (**Denuncia di successione non trovata e non trascritta**) a seguito del suo decesso avvenuto il 23/2/2020
- "Accettazione di eredità" in morte di Omissis, deceduta il 23/2/2020 a favore di Omissis e Omissis con atto redatto per notar Roberto Carbone del 14/4/2022 e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 28/4/2022 ai nn. 12259/9244. Nell'ambito dell'accettazione viene ricompresa la quota del 50% del bene in questione appartenente alla De Cujus ***Nell'atto (e nella certificazione notarile) non viene data alcuna indicazione sull'esistenza od inesistenza di ulteriori discendenti aventi titolo e/o di eventuali rinunce - La Denuncia di Successione non è stata presentata o non è stata trascritta***

***i dati della provenienza ultraventennale, ovvero:***

- Atto di compravendita per notar Giancarlo Iaccarino del 9/6/2000 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 12/6/2000 ai nn. 12770/8223 con cui il bene in questione perveniva a Omissis da Omissis e Omissis (che successivamente avrebbero riacquistato il bene in questione)



***I dati catastali attuali (che corrispondono a quelli storici):***

Catasto Urbano di Napoli sezione SEC Foglio 4 particella 163 sub 103  
categoria A2 classe 5 piano 3

Nella relazione, oltre ai due pignoramenti cui sopra, viene riportato l'elenco delle formalità pregiudizievoli ovvero:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il  
15/4/2010 ai nn. 10184/2185 con atto per notar Miranda Adele  
del 12/4/20210 a garanzia di un mutuo di Euro 136'555,74  
concesso a Omissis e Omissis ed a favore della  
Omissis .

Sono stati acquisiti dagli uffici competenti e vengono inseriti tra gli allegati alla presente perizia - **(all. 03)**:

- **L'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** per entrambi i nominativi
- i **certificati di residenza storici** di entrambi i nominativi;
- il Certificato di residenza storico della signora Omissis



**QUESITO 1 – LOTTO UNICO**  
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene.

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" precisare la difformità riscontrata .....

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

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

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con **ortofoto o foto satellitari**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi

Diritti reali oggetto dei pignoramenti: 100% della **Piena proprietà** del bene staggito.

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita dagli uffici pubblici preposti non si riesce a comprendere se esistono o meno altri aventi diritto alla quota del 50% proveniente per successione da Omissis (50% della piena proprietà) e **NON** risulta a tuttoggi presentata/trascritta la "Denuncia di Successione".

Dalla documentazione riferibile all'Ufficio Condono sembrerebbero esistenti altri due figli - Omissis e Omissis - probabilmente nati in Germania.

In base ai titoli attualmente trascritti il diritto pignorato corrisponde a quello posseduto.

Bene oggetto di pignoramento: Appartamento sito in Napoli, Vico Primo Parrocchia civico 2, piano terzo individuato catastalmente come Napoli sezione SEC Foglio 4 particella 163 sub 103 di categoria A2 della consistenza di 6 vani catastali.



*Individuazione corografica del bene*





**Confini:**

Nord: Vico Primo Parrocchia e vano scale

Est: Via Vittorio Emanuele III

Sud: Altre ditte (particella 387 stesso foglio)

Ovest: Altra ditta (particella 456 stesso foglio)

I dati ubicazionali e catastali indicati nel pignoramento e nel titolo di provenienza consentono ad una esatta ed univoca individuazione del bene e degli ingombri lordi.

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso degli accessi è pressoché conforme alla rappresentazione della planimetria catastale.

L'intestazione catastale risulta incompleta non essendo stato riportato l'ultimo passaggio che potrà essere annotato a denuncia di successione inoltrata.

Essendo immobile unico, indiviso ed indivisibile costituisce **LOTTO UNICO**

Il titolo di provenienza del 50% in testa agli esecutati (25% ciascuno) risulta incompleto non essendo stata presentata la Denuncia di Successione e risultando agli atti solo "l'Accettazione" dell'Eredità da Omissis di Omissis e Omissis (**all. 04**).

Sono stati recuperati tramite le Conservatoria dei Registri Immobiliari sia l'accettazione dell'eredità in questione che i tre titoli di trasferimento precedenti.

Questi in copia sono tra gli allegati (**all. 05**) (**all. 06**) (**all. 07**).



**QUESITO 2 – LOTTO UNICO**  
**BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE**

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante indicazione **tipologia, ubicazione, accessi**, eventuali, accessori, millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Riguardo alle **pertinenze** non procedere alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale.

Indicare eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza i costi per l'acquisizione dello stesso.

Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie** a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Predisporre planimetria dello stato reale dei luoghi ed inserirla in formato ridotto nel testo della relazione (in formato ordinario in allegato alla relazione ).

**Comune:** Napoli

**Quartiere:** Secondigliano

**Municipalità:** 7 (Miano – Secondigliano – S. Pietro a Patierno )

**CAP** 80144

**Codice catastale** F839

**Sismicamente** classificato in zona "2"

**Zona climatica** valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

**Descrizione della Zona:** Vico I Parrocchia è una traversa cieca di Via Vittorio Emanuele III, strada di discreto traffico che si collega al Corso Secondigliano.

Zona contraddistinta per la presenza di svariate attività commerciali e collegata al centro cittadino per trasporti pubblici su gomma.

Per l'OMI edito dall'Agenzia delle entrate:

la zona viene individuata come "E34 – Suburbana/Secondigliano (Centro Storico)



Tipologia edilizia prevalente: Abitazioni civili

Valore immobiliare per il secondo semestre 2023

- per abitazioni civili min Euro 1350 max Euro 2050 \*mq lordo
- per abitazioni economiche min Euro 910 max Euro 1400

**Descrizione del fabbricato:**

Fabbricato non intensivo di edilizia civile, a pianta irregolare, la cui struttura originaria era stata realizzata prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del '42 e che, a seguito di diversi interventi edilizi, ha subito una radicale trasformazione.



Posto all'incrocio sud di detto Vico I Parrocchia con la Via Vittorio Emanuele III, il fabbricato si presenta in discrete condizioni



conservative, fatto salvo che per i frontini dei balconi che presentano dei lievi distacchi dei coprifermo dei frontini e dei sottobalconi, classici ammaloramenti legati alla vetustà ed alla tipologia edilizia.

Il fabbricato attualmente si sviluppa su quattro livelli, ovvero da un piano terra e primo a destinazione commerciale e ulteriori due piani in elevazione a destinazione abitativa per un totale di sei unità immobiliari di cui tre a destinazione abitativa.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di un colore giallino. L'ingresso al parte abitativa avviene dal civico 2 di Vico I Parrocchia per un vano scale con pavimenti ed alzate in marmo bianco.

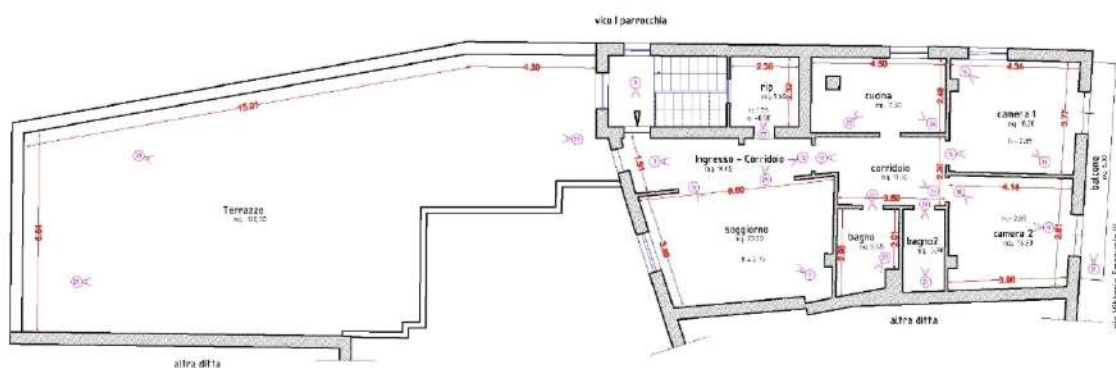
Fabbricato privo di ascensore ma dotato di impianto citofonico.



Descrizione bene pignorato:

Entrati nel palazzo necessita salire al terzo ed ultimo piano. L'appartamento staggito ha accesso dalla unica porta presente sul ballatoio.

Allo stato risulta composto da ingresso in un corridoio, ampio soggiorno living, due camere da letto, cucina e due bagni. Esternamente verso est un balcone con affaccio su Via Vittorio Emanuele III ed un ampio terrazzo pavimentato verso ovest.



La planimetria dello stato dei luoghi, riprodotta di sopra, viene inserita tra gli allegati (**all. 08**) così come la relazione fotografica di cui ai conii ottici di richiamo.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni conservative con finiture ed impianti datati dal tempo. Si rilevano diverse macchie di umidità sui soffitti, principalmente nel "bagno 2" legati principalmente ad un pessimo scambio di calore con l'esterno e per la poca areazione dei locali (bagni privi di finestra, ambienti con superficie finestrate non conformi ai requisiti di cui al DM Sanità del 1975).





Particolare delle porzioni coperte

### Superfici utili calpestabili interne:

Ingresso-Corridoio	Mq. 10,05
soggiorno	Mq. 23,20
Camera 1	Mq. 16,20
Camera 2	Mq. 15,30
Cucina	Mq. 11,30
Bagno 1	Mq. 5,45
Bagno 2	Mq. 3,90
Corridoio	Mq. 11,30

Totale superfici utili calpestabili interne mq. 96.70

### Superfici accessorie calpestabili:

Ripostiglio (ass. mansarda)	Mq. 5,60
Balcone	Mq. 6,00
Terrazzo	Mq. 130,00

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:



"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, 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.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per cui la superficie commerciale, misurata graficamente, comprensiva degli ingombri dei tramezzi e di quota parte delle murature di confine è pari a:

Superficie interna lorda mq. 114,

Superficie vani accessori: mq.  $6 * 0.50 = 3$

Superficie balconi, terrazze etc: (mq 130+6) mq.  $25 * 0.30 = 7.50$

mq.  $111 * 0.10 = 11.10$

Per un totale, in cifra tonda, di mq 133.



Oltrepassata la porta di casa posta sul pianerottolo, si accede in un ingresso/corridoio di circa 10 metri quadri, su cui, a sua volta si apre un ampio soggiorno living 23.20 metri quadri utili, una porta che reca alla zona notte ed a un ripostiglio sopraelevato di 90 cm posto al di sopra del vano scala.



*Foto 09 della relazione fotografica*



*Foto 11 della relazione fotografica – si notano la porta per il ripostiglio e la porta d'ingresso*

Il disimpegno/corridoio della zona notte ha una superficie di mq. 11.30 vede le pareti tinteggiate grossolanamente con una pittura colore blu.

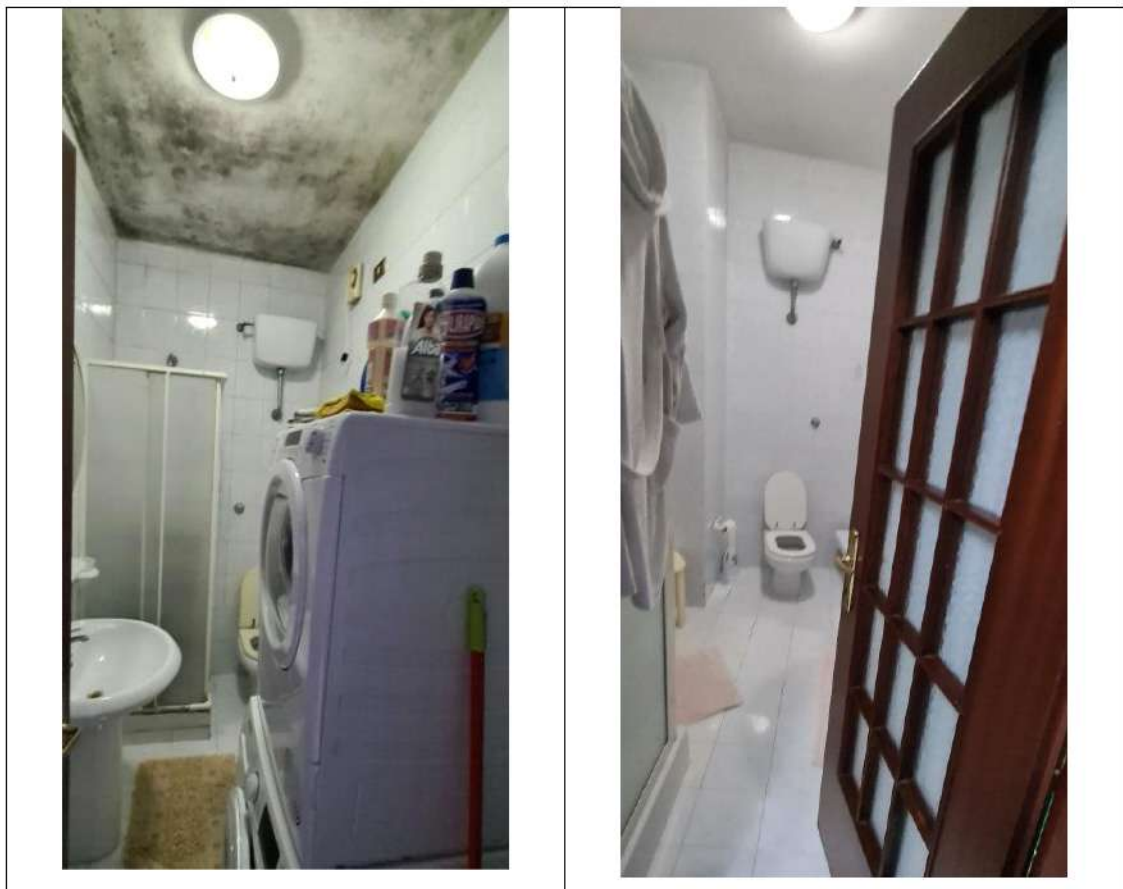




Foto 13 della relazione fotografica

Su detto disimpegno/corridoio si aprono cinque porte con altrettante camere; partendo da destra si ha un bagno padronale di mq. 5.45, un bagno di servizio di mq. 3.90, due camere da letto (una di mq. 15.30 ed altra di mq 16.20) e la cucina di mq. 11.30.

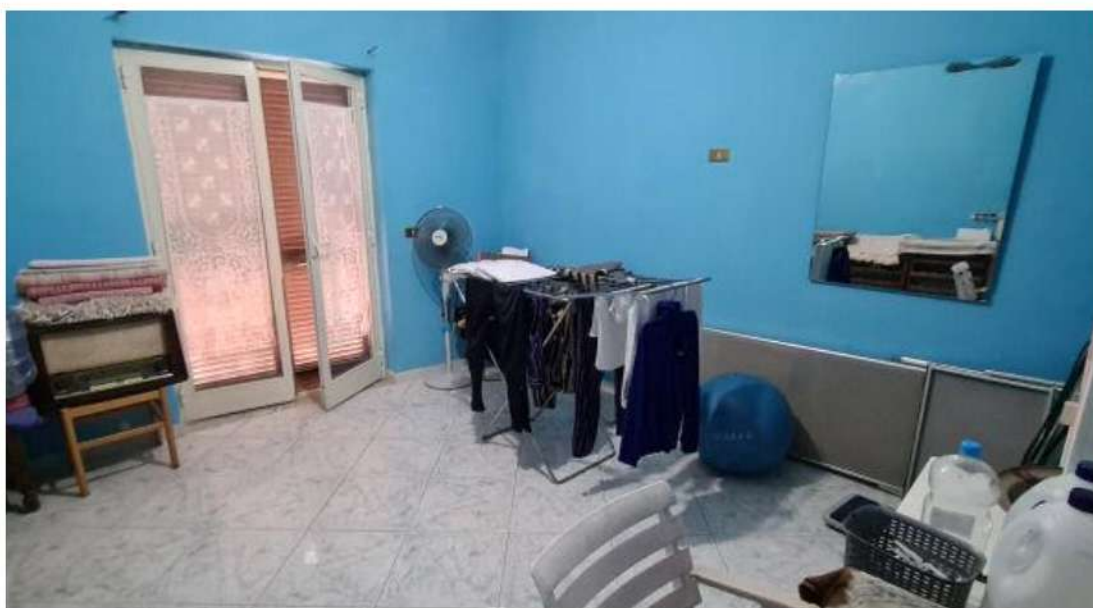
I due bagni, che sono privi di finestra, vedono montati aspiratori (non si comprende se funzionanti o no).



Entrambi i bagni sono pavimentati e rivestiti con delle monocotture di colore bianco e vedono montate cabine doccia.

Nel bagno di servizio un'ampia macchia da condensa interessa tutto l'intradosso del solaio.

Le due camere da letto sono tinteggiate in colori forti, una sul rosso e l'altra sull'azzurro.



*Foto 18 della relazione fotografica*



*Foto 16 della relazione fotografica*



La cucina, che ha una superficie di circa mq. 11,30, presenta pareti rivestite con delle monocotture colore bianco.



*Foto 25 della relazione fotografica*

Esternamente, verso est e prospettante Via Vittorio Emanuele III un balcone di circa 6 mq, mentre verso ovest, con accesso diretto dalla casa, un ampio terrazzo a livello, della superficie di circa 130 mq. pavimentato con delle piastrelle di gres rosso con numerose lacune, elementi mancanti o rotti.



*Foto 30 della relazione fotografica*



Sotto il profilo delle finiture si rileva che il pavimento delle camere è in una monocottura a quadroni di grosse dimensioni ad effetto marmorizzato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco con vetro camera mentre le porte interno in legno tamburato con inserti in vetro, quasi tutte ad anta singola battente.

Appartamento termoautonomo (non è stato possibile testare l'impianto come non si è a conoscenza della conformità dell'impianto).

L'appartamento, come si evince dalla risposta della Regione Campania (**all. 09**) non risulta essere dotato di APE.



*Giunta Regionale della Campania  
Direzione Generale  
Sviluppo Economico e Attività Produttive  
U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia*

Oggetto: Richiesta verifica presenza APE, per l'immobile sito nel Comune di Napoli con dati catastali sez SEC foglio 4 part.lla 163 sub 103.

In riferimento alla richiesta in oggetto alla data di ricezione della PEC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risulta presente certificato emesso per l'unità immobiliare in questione



### QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.  
 Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.  
 Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.  
 Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità  
 Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

**Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente** procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto di pignoramento viene indicato sia nel titolo di acquisto, che nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali che corrispondono a quelli storici:

Catasto Fabbricati - Comune di Napoli Sezione SEC Foglio 4 particella 163 sub 103 - di categoria A2 classe 5 - consistenza 6 vani con rendita di Euro 511,29 - Superficie catastale totale di mq. 142 escluse aree scoperte mq. 121. Ancora intestato catastalmente a Omissis e Omissis , ciascuno per ½ della piena proprietà in comunione dei beni, per omessa presentazione della successione da Omissis .

Copia della visura storica dell'appartamento, della planimetria catastale attuale (non rispondente appieno allo status rilevato), della VAX, nonché dell'elenco degli immobili costituenti il fabbricato, sono inseriti tra gli allegati **(all. 10)** .



**Cronistoria catastale**

Sempre CF Napoli Sezione SEC Foglio 4 Particella 163

- prima del 9/5/1992 erano i sub 7, 8 , 9 e P 8032 e 8033 del 1971. A seguito di Variazione per fusione viene costituito il sub 103

Data variazione	Dati catastali / Intestazione
Dal 9/5/1995	SEC Foglio 4 Part. 163 sub 103 – A2 di 5 classe x 6 vani
	Omissis
9/6/2000	SEC Foglio 4 Part. 163 sub 103 – A2 di 5 classe x 6 vani
	Omissis
12/4/2010	SEC Foglio 4 Part. 163 sub 103 – A2 di 5 classe x 6 vani
	Omissis e Omissis

In data 9/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie (Superficie catastale totale mq. 142 – Escluse aree esterne mq. 121)

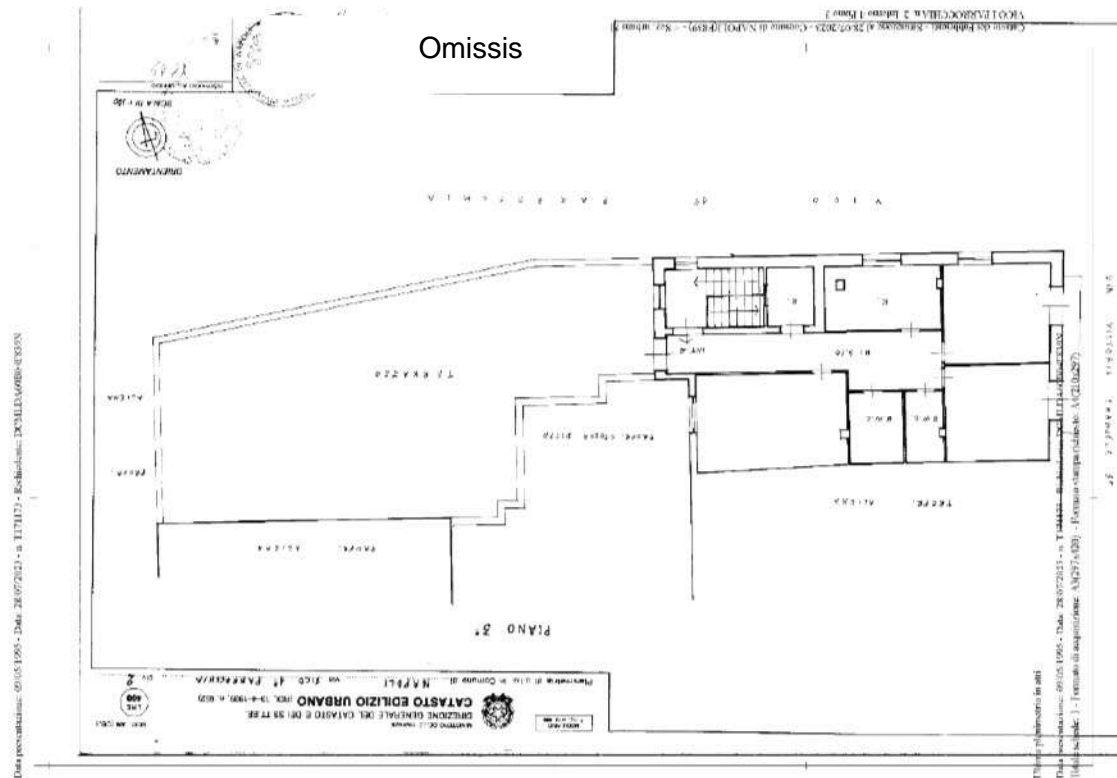
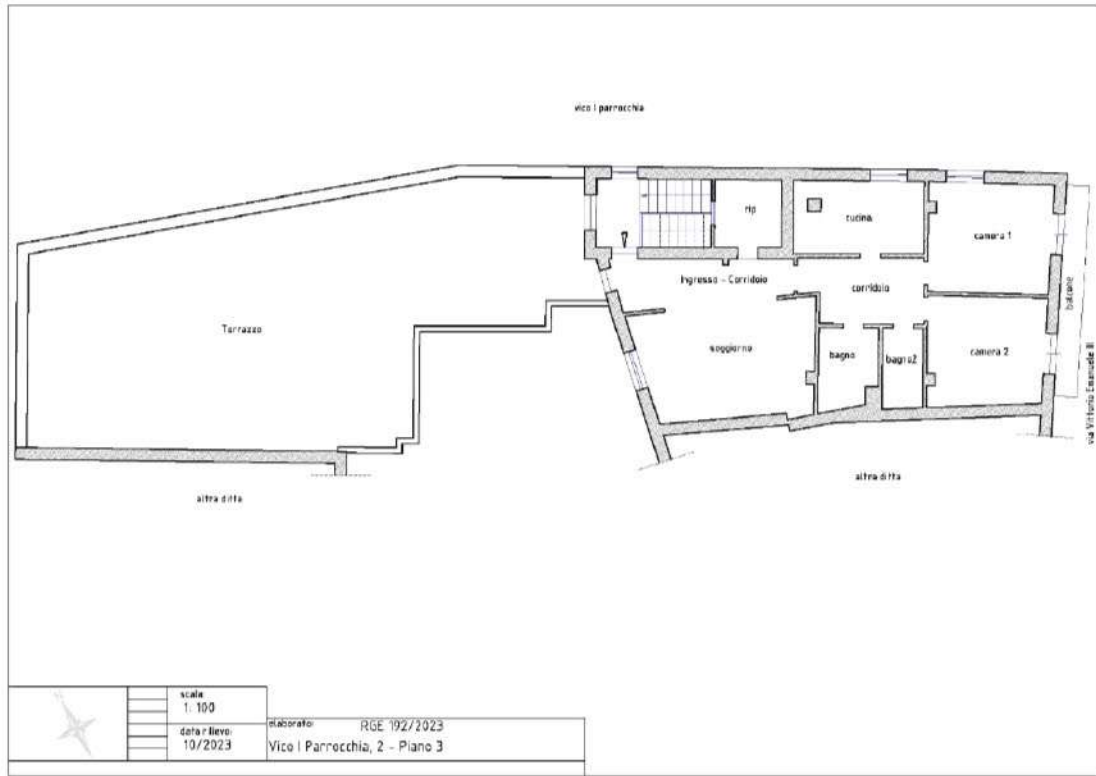
Le visure catastali dei pregressi sub 7, 8, 9, P 8032 1971 e P8033 1972 unitamente alle planimetrie dei sub 8 e 9, (uniche planimetrie ritrovate presso gli archivi catastali ) sono state recuperate dagli uffici preposti. ( **all. 11** )

Dal raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale vigente si evincono lievi anomalie legate per lo più ad una imprecisa rappresentazione grafica e per una diversa distribuzione interna.

Alla pagina a seguire i due grafici messi a confronto.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo presunto di € 500,00.





**QUESITO 4**  
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Napoli (NA) alla vico Primo Parrocchia civ. 2 piano 3 ed ultimo composto da soggiorno, due camere da letto due bagni, cucina ripostiglio e terrazzi.

L'immobile confina a Nord con Vico Primo Parrocchia e vano scale, ad Est con Via Vittorio Emanuele III a Sud con altra ditta (costruito sulla particella 387 dello stesso foglio catastale) e ad ovest con altra ditta (costruito sulla particella 456 dello stesso foglio)

Dati catastali:

CF Napoli, Sez SEC Foglio 4 particella 163 sub 103 di categoria A2 classe 5 per una consistenza di 6 vani catastali – Superficie Catastale totale mq. 142 – Senza Aree scoperte mq. 121 - rendita Euro 511,29

Pende domanda di Condono Edilizio inesitata.

Occupato dall'esecutato (libero al rogito)

Prezzo a base d'asta Euro 132'000:



**QUESITO 5**  
**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**  
Acquisire in via integrale **l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inserito tra gli allegati alla relazione;  
Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione dei passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

**PIGNORAMENTI:**

**TRASCRIZIONE DEL 4/5/2023 RP 10038 – RG 13068** - Atto emesso dalla UNEP della Corte di Appello del Tribunale di Napoli repertorio 705 del 11/4/2023 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ **erroneamente** indicato in \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile in questione

**TRASCRIZIONE DEL 2/5/2023 RP 9769 – RG 12724** - Atto emesso dalla UNEP della Corte di Appello del Tribunale di Napoli repertorio 6551 del 11/4/2023 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 3/4 della piena proprietà dell'immobile in questione

**TRASCRIZIONE DEL 26/4/2024 RP 9524 – RG 12179** - Atto emesso dalla UNEP della Corte di Appello del Tribunale di Napoli repertorio 5890 del 3/4/2024 a favore di \_\_\_\_\_ spa contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile in questione

**PROVENIENZA AGLI ESECUTATI:**

**TRASCRIZIONE del 15/4/2010 RP 6519 – RG 10183** - Con atto di compravendita per notar Adele Miranda repertorio 14644 raccolta 4599 del 12/4/2010 i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in comunione legale, acquistavano da \_\_\_\_\_



l'immobile de quo con gli attuali identificativi catastali.  
Copia dell'atto è inserito tra gli allegati **(all. 05)**

**TRASCRIZIONE del 28/4/2022 RP 9244 – RG 12259** - Con atto per notar Roberto Carbone del 14/4/2022 repertorio 26968 raccolta 11877 i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (per moglie e per \_\_\_\_\_ madre), di diversi beni tra cui quello staggito ed oggetto di perizia (unità negoziale 1). **NON RISULTA LA TRASCRIZIONE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

---

**PRECEDENTE PROVENIENZA nonché atto ultraventennale:**  
**TRASCRIZIONE del 12/6/2000 RP 8223 – RG 12770** - Con atto per notar Giancarlo Iaccarino del 9/6/2000 repertorio 776 il signori \_\_\_\_\_ acquistava da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il bene staggito Copia dell'atto è inserito tra gli allegati **(all. 06)**

---

Atto precedente al ventennale (ispezionato e recuperato per ricostruire la storia immobiliare e per cercare di ritrovare gli estremi del titolo di costruzione)

**TRASCRIZIONE del 12/6/1976 RP 6343 – RG 8161** - Con atto per notar Gennaro Miranda del 11/6/1976 repertorio 213001 raccolta 9486 \_\_\_\_\_ acquistava da \_\_\_\_\_ il fabbricato di vecchia costruzione vi Vico Parrocchia n. 2 costituito da piano terra, primo e secondo. Copia dell'atto è inserito tra gli allegati **(all. 07)**

Le ispezioni conservatoriali svolte sia sull'immobile che sul nominativo (con entrambe le date di nascita) in uno alle visure recuperate dagli uffici pubblici e risultate poi non attinenti, sono state inserite in ordine cronologico tra gli allegati – **(all. 12)**



## QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in proseguito.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

### Inquadramento urbanistico

Per la Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con DPGRC n. 323 del 11/6/2004 l'immobile pignorato rientra in zona "A - Insediamenti di Interesse storico" ed il fabbricato in cui insiste viene censito come "Unità di base preottocentesca originaria o ristrutturazione a corte" le cui norme sono regolate dagli articoli 26 e 64 delle "norme di attuazione".

Il fabbricato rientra in un area stabile per le tavole del vincolo geomorfologico.

L'area non soggetta a vincoli storici ed alberghieri



Il fabbricato rientra nel perimetro del "centro edificato" determinato ai sensi della L. 865/71 art.18 con individuazione per la Delibera Consiliare del 4/7/1972.

Regolarità edilizia

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince che la struttura *originaria* del fabbricato, costituita all'epoca da locali terranei e da un primo piano, è **antecedente al 1935**.

Per successive opere di costruzione/ricostruzione/trasformazione e **sopraelevazione di un piano** venne rilasciata dal signor Sindaco della Città di Napoli la **Licenza Edilizia n. 209 del 27/2/1953, pratica 383/1952**, pratica che **non è stata ritrovata** presso l'archivio del comune di Napoli (**all. 13**) ed il cui contenuto, in linea di massima, è stato edotto dall'atto di compravendita del 1976

Area Urbanistica  
Servizio Sportello Unico Edilizia

PG/2023/ 925735 del 14/11/2023

Al sig. Omissis

**Oggetto:** Richiesta informazioni titoli edilizi abitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 192/2023.

**Dati indicati dal richiedente:**  
**ubicazione :** Vico I Parrocchia 2.

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2023/902186 del 07/11/23 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi dello scrivente Servizio, si conferma che per l'immobile in esame e' stata rilasciata la licenza edilizia n. 209/53 di cui alla pratica edilizia 383/52.

Tuttavia, tali documenti sebbene accuratamente ricercati non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio, ne' risulta alcuna pratica di abitabilità per l'immobile in questione.



Sezione Secondigliano con accesso dal Vicolo Parrocchia n. 2, consistente di un terrazzo con accesso dalla Via Vittorio Emanuele 3° n. 71, di altri sei terrazzi con accesso dai vicoli 2, 3, 4 e 5 di Vicolo Parrocchia, di intero primo piano costituito da tre ~~quadranti~~ di cui uno di tre vani ed accessori e due da due vani ed accessori ciascuno (nell'atto originario di acquisto l'intero primo piano è costituito da sei vani), confinante, l'intero fabbricato, con detta Via Vittorio Emanuele, con proprietà Omissis

Estratto dell'atto di provenienza del 1976

Come si legge dalla articolata e complessa documentazione recuperata dagli uffici pubblici e precisamente dalle pratiche di condono e dell'antiabusivismo, successivamente veniva rilasciata dalla Circostrizione di Secondigliano, l'Autorizzazione n. **2/90-332** pratica n. **9** del **13/3/1990** per lavori di riattazione dell'intero fabbricato a seguito dei danni causati dal sisma del 23 novembre 1980; detti lavori però vennero eseguiti in totale difformità realizzando un piano in più nell'ambito della volumetria esistente, ottimizzando l'altezza degli interpiano e lo spessore dei solai (come si legge dalla Relazione Tecnica allegata alla domanda di Condono - **all. 19** )

A seguito di detti abusi il Comune di Napoli iniziò una procedura di contenzioso amministrativo, la C.A. 949/91. ( **all. 15** )



Agli archivi dell'ufficio condono esistono di due pratiche di condono intestate all'esecutato per sanare le lavorazioni eseguite presuntivamente in difformità.

La prima pratica, presentata per la L. 724/94 (pratica **13718/1995** acquisita al Protocollo Generale al n. **039189** il 21/3/1995) è riferibile alla costruzione/ricostruzione/modifica/ampliamento di **tutto** il fabbricato.

La seconda pratica presentata per la L. 326/2003 (pratica **8318/2005**) è riferibile a immobile sottostante a quello staggito in questa perizia e pertanto, in questa relazione, non se ne darà di conto.

Alla domanda di condono 13/718/1995 (**all.16**) veniva successivamente allegato un grafico (**all.17**) una cospicua documentazione fotografica, (**all.18**) un interessante Relazione Tecnica (**all.19**), ed una serie di bollettini di pagamento (**all.20**)

Con la Disposizione Dirigenziale n. 166/2000 del 14/6/2000 si negava la concessione in sanatoria contestando la improcedibilità per carenza di documentazione non essendo stata prodotta la documentazione richiesta nei termini previsti (**all. 21**).

Di fronte a tale diniego l'esecutato si rivolgeva alla Giustizia Amministrativa facendo prima ricorso al TAR (che con sentenza 2652/13 respingeva il ricorso) e poi al Consiglio di Stato che, con Decisione n. 7875/19 del 18/11/2019, accoglieva il ricorso e quindi venivano riaperti i termini per presentare l'Autocertificazione prevista dalla normativa. (**all. 22**).

Nell'ambito della domanda di condono venivano presentati dei modelli di autocertificazione, a più riprese ed in più fasi.



- In data **29/3/2010** con prot. 45022 veniva depositata una prima autocertificazione composta da una prima parte di carattere generale e con sei schede abusi; le prime sei schede riferite ad abusi dei piani sottostanti mentre la sesta scheda, alquanto generica, riguarda l'intero fabbricato. **Nessun esplicito riferimento al sub 103**, ovvero quello sottoposto a pignoramento. (all. 23).
- Ad integrazione e **sostituzione** delle predette schede, in data **7/9/2022**, con prot. 645711, veniva presentata una nuova autocertificazione, anche questa volta composta da una prima parte di tipo generale ed una seconda parte composta da sei schede abusi; la sesta è evidentemente riferita al bene de quo che va a descrivere l'abuso come " *Ampliamento di mq. 45,00 sul preesistente terrazzo a livello con accorpamento delle unità preesistenti e realizzazione della unità abitativa individuata in catasto alla sez SEC Foglio 4 particella 163 sub 103*" quantificando l'abuso su una superficie di 45 mq. per 150 mc.; detta autocertificazione veniva successivamente nuovamente corretta ed integrata in data 6/12/2022 con protocollo d'entrata 883798, nel cui ambito veniva riproposto il tipo di abuso alla scheda nove - (all. 24)

E' evidente, dalla lettura di quanto sopra, dell'esistenza di una situazione molto caotica che si basa per lo più sulla mancata conoscenza di quello che era la situazione di base, ovvero della volumetria preesistente e del contenuto delle Licenze ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Napoli.

La chiusura dell'Archivio Comunale a tempo indeterminato, la introvabilità dei relativi fascicoli, pone non poche ombre sulla possibile accoglibilità della domanda di Condono, anche in considerazione delle contrastanti notizie lette nell'ambito della domanda di condono stessa.

Semplicemente raffrontando quanto scritto nella "Relazione Tecnica" della domanda di condono (all. 19) con quanto considerato nell'ultima



scheda abusi allegata all'autocertificazione (**all. 24**) si nota una notevole differenza di superficie.

4. Al secondo piano si è verificato l'acquisizione all'unità abitativa posta a tale livello di parte della scala e dei ballatoi aperti, incrementando la superficie residenziale di circa 30 mq.

*Estratto della Relazione tecnica allegata alla domanda di condono*

- volume M.C. 150,00  
 - superficie Mq. 45,00  
 - descrizione delle opere<sup>(3)</sup>:

AMPLIAMENTO DELL'APPARTAMENTO ESISTENTE AL 2° PIANO  
DEGLI 3° PIANO, PER UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 45,00, CON  
LA REALIZZAZIONE DI UNA UNITÀ ABITATIVA DI 6 VANI CATTASMEI  
AL 2° PIANO UTILE MQ. 3,40; RI PORTATA IN CATASIO SOC. SOC.  
Foglio 4 PART. U.A. 463 SUB. 103 PIANO 3 INT. 4 CAT. A/2 VANI 6.  
TIPOLOGIA ABUSI 1

*Estratto della Autocertificazione alla domanda di condono*

Ogni attività decisionale relativa all'accoglimento o meno della presente domanda di condono, che tra altro risulta ancora incompleta negli atti e nei pagamenti, resta esclusivamente a carico dell'Ente pubblico.

Con la soprastante descrizione ed elencazione dei titoli e delle vicende che hanno portato alla realizzazione del bene si rende quindi edotto il partecipante all'asta Giudiziaria della complessa situazione esistente riguardo il condono edilizio e normativo che potrà da tanto assumere le proprie conclusioni per la presentazione dell'offerta all'asta giudiziaria.



**QUESITO 7****STATO DI POSSESSO**

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.  
 Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.  
 Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.  
 Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.  
 Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

- quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Dai certificati anagrafici (**all. 03**) il signor \_\_\_\_\_ risulta essere residente presso altro alloggio del medesimo fabbricato (piano 2 int, 3) mentre il signor Omissis \_\_\_\_\_ risulta essere residente a Omissis \_\_\_\_\_ per immigrazione da Omissis il \_\_\_\_\_ Omissis \_\_\_\_\_ (in corso di CTU)

**QUESITO 8****ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) Altri pignoramenti;
- b) Domande giudiziali
- c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge**;
- d) **vincoli storico-artistici**;
- e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:



- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Diffformità urbanistico-edilizie;
- Diffformità Catastali.
- 

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive, domande giudiziali ed altri vincoli o convenzioni matrimoniali.

Immobile fa parte di un piccolo fabbricato con meno di 8 UI per cui non esiste obbligo di costituzione di condominio

Non risultano trascritti sequestri penali.

Sul bene gravano le seguenti formalità che verranno cancellate nell'ambito della procedura:

**Iscrizioni**

Iscrizione del 15/4/2010 RP 2185 RG 10184 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 136'555,74 contro Omissis e Omissis ed a favore della Omissis , gravante sul bene in questione.

**Trascrizioni:**

**TRASCRIZIONE DEL 26/4/2024 RP 9524 – RG 12179** - Atto emesso da - Corte di Appello del Tribunale di Napoli – UNEP - Repertorio 5890 del 3/4/2024 a favore di Omissis



contro Omissis e  
gravante sul bene in questione per la quota di 1/4 della piena proprietà

**TRASCRIZIONE DEL 4/5/2023 RP 10038 – RG 13068** - Atto  
emesso da - Corte di Appello del Tribunale di Napoli – UNEP -  
Repertorio 705 del 11/4/2023 a favore di Omissis contro  
Omissis e gravante sul bene  
in questione per la quota di 1/4 della piena proprietà

**TRASCRIZIONE DEL 2/5/2023 RP 9769 – RG 12724** - Atto  
emesso da - Corte di Appello del Tribunale di Napoli – UNEP -  
Repertorio 6551 del 11/4/2023 a favore di Omissis  
contro Omissis e gravante  
sul bene in questione per la quota di  $\frac{3}{4}$  della piena proprietà



**3QUESITO 9-10****INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI – ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Il bene non ricade su suolo demaniale

Il bene non risulta gravato da Usi Civici

**QUESITO 11****SPESE DI GESTIONE**

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Per il fabbricato non risulta costituito un condominio



## **QUESITO 12**

### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

Procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'OMI; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali :

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;
- precisare i dati forniti da ciascun operatore;
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.

Si potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO LIMITARSI A MERE FORMULE DI STILE**

Nella determinazione del valore di mercato procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- nell'ipotesi in cui è stato emesso ordine di demolizione, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non esiste ordine di demolizione, determinare il valore d'uso

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.



La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note ( **subjet** ) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto ( **Comparabili** ).

**I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili**, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).



Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come “prezzo del comparabile “ il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita



- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze

- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

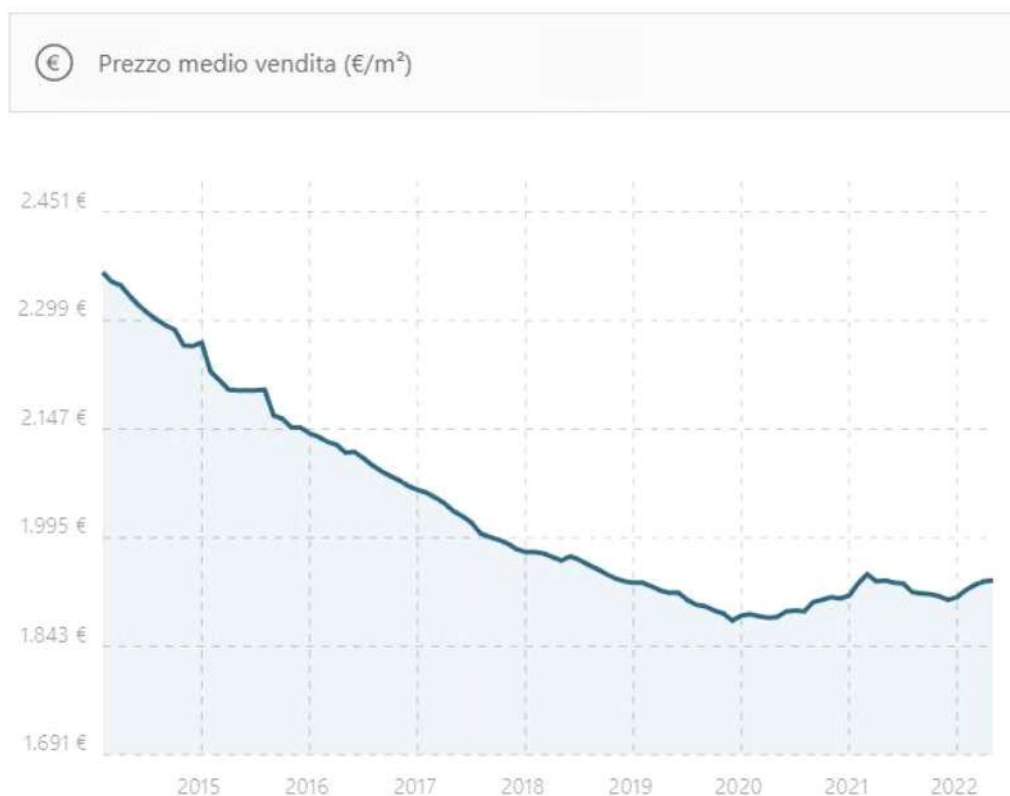
### Caratteristiche temporali

**DAT:** La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$p_{DAT} = \frac{-i PRZ}{12}$$

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento si ritiene considerare nullo detto valore per l'ultimo triennio, visto l'andamento della curva dei prezzi nel breve periodo.





### Caratteristiche metriche

- **Superficie Principale (SUP):** La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- **Superficie Balcone (BAL):** la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito



di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura della superficie secondaria della terrazza che, opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile, contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni
- Superficie Esterna Esclusiva (AREA): la caratteristica rappresenta la misura dell'area esterna (giardino o assimilabile) collegata direttamente all'immobile e di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura della superficie secondaria della cantina che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piano terra, ha accesso diretto o indiretto.
- Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la superficie del box auto posto, delimitato da strutture fisse che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Stante la particolare posizione del bene in un quartiere residenziale caratterizzato dalla penuria di posti auto si valuta nell'85% della SUP



I rapporti mercantili superficiali che ci si presta ad utilizzare sono quelli già enunciati dall'allegato "C" del DPR 138/1998 e considerati nella seguente misura, in virtù della ubicazione del fabbricato:

- Rapporto Superficie Balcone / Superficie Principale = 0.30 (fino a 25 mq) 0.10 per la parte eccedente
- Rapporto Superficie Terrazza / Superficie principale = 0.20
- Rapporto Superficie Area / Superficie principale = 0.10 (fino al raggiungimento della SUP) 0.05 per la parte eccedente
- Rapporto Superficie Cantina / Superficie principale = 0.50
- Rapporto Superficie Box Auto / Superficie principale = 0.85

Caratteristiche qualitative e delle dotazioni:

- Livello (LIV): La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; è positiva, in presenza di ascensore, negativa in assenza dell'ascensore. Misurata in chiave ordinale crescente.
- Orientamento (ORI): La caratteristica orientamento stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova. Viene misurato in chiave ordinale crescente.
- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci dell'immobile verso l'esterno e la tipologia di affaccio (se su strada o se all'interno del cortile).
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- Riscaldamento (RISC): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.



**Comparabili e caratteristiche**

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione dopo una attenta operazione di filtering:

		COMPARABILE A
	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	ARCO DI POLVICA 31B
	PIANO	T
	RIF.TO	5
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	SEC/4
	PLLA/SUB	570/3
	CATEG	A2
	CLASSE	6
	SEL	112
	SC	121
	VANI	6
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	30/04/2020
	NOTAIO	A. RONDINO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 7444 2020
		172.000,00
	PREZZO	€
	MEDIATORE	NO
DATI METRICI	COSTO MEDIAZIONE	0
	SUP	112
	BAL mq.	25
	TERRAZZA	10
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO	
DATI GENERALI	BOX	
	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	4
	ORIENTAMENTO	E/W
	BAGNI N.	2
	RISCALDAMENTO	NO
RISCAL.TO ANNO		



		COMPARABILE B
DATI CATASTALI	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	VIA ARCO 14
	PIANO	5
	RIF.TO	1
	SEZ/FOGLIO	SEC/5
	PLLA/SUB	446/29
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	
	SC	92
VANI	6	
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	31/10/2023
	NOTAIO	G. SORBO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 24678 2023
	PREZZO	137.000,00 €
	MEDIATORE	SI
	COSTO MEDIAZIONE	3660
DATI METRICI	SUP	89
	BAL mq.	7
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO	
	BOX	
DATI GENERALI	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	E/W
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	SI
	RISCAL.TO ANNO	2010



COMPARABILE C		
	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	VIA ASPROMONTE 10
	PIANO	1
	RIF.TO	4
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	SEC/4
	PLLA/SUB	406/5
	CATEG	A3
	CLASSE	2
	SEL	86
	SC	88
	VANI	5,5
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	17/06/2022
	NOTAIO	G. ANGELINO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 14020 2022
	PREZZO	100.000,00 €
	MEDIATORE	SI
	COSTO MEDIAZIONE	2000
DATI METRICI	SUP	86
	BAL mq.	6
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO	
	BOX	
DATI GENERALI	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	cortile
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	NO
	RISCAL.TO ANNO	



COMPARABILE D		
	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	VIA DELL'ARCO 14
	PIANO	2
	RIF.TO	3
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	SEC/5
	PLLA/SUB	446/20
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	91
	SC	95
	VANI	4,5
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	12/05/2022
	NOTAIO	A. RONDINO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 13130 2022
	PREZZO	117.000,00 €
	MEDIATORE	NO
	COSTO MEDIAZIONE	0
DATI METRICI	SUP	91
	BAL mq.	11
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO	
	BOX	
DATI GENERALI	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	NORD
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	SI
	RISCAL.TO ANNO	2010

Estratto degli atti sopra richiamati è agli allegati **all. 14**



<b>SEGMENTO DI MERCATO</b>	
Localizzazione	Napoli – Suburbano – Secondigliano Centro Storico
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edilizia civile
Dimensione	Medio
Anno costruzione	Struttura originaria Ante 1967

<b>CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET</b>	
Superficie principale SUP (mq)	117
Superficie balcone	25
Superficie terrazzo	111
Superficie Mansarda	6
Superficie box auto	0
Piano	3 (senza ascensore)
Affacci	2
Balconi	2
Orientamento	1
Bagni	2
Riscaldamento	Da verificare

### Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

### **TABELLA DEI DATI**

	<b>Comp. A</b>	<b>Comp. B</b>	<b>Comp. C</b>	<b>Comp. D</b>	<b>Subjet</b>
Prezzo (€)	172.000	140'660 (*)	102.000 (*)	117'000	???
SUP (mq)	112	89	86	91	117
BAL (mq)	25	7	6	6	25
TER (mq)	10	0	0	0	111
MAN (mq)	0	0	0	0	6
LIV	T	5 (ca)	1	2(ca)	3
AFF (n)	2	2	2	2	2
ORI	E/W	E/W	cortile	nord	E/W
PAN	1	1	2		1
SERVIZI	2*0.50	1*0.50	1*0.50	1*0.50	2*0.50
RISC	NO	SI	NO	SI	NO
Vetusta			Cattivo		



### **Analisi dei prezzi medi superficiali**

Necessita anzitutto trovare il VM (Valore Medio) dividendo il prezzo di vendita per la somma dei prodotti delle singole superfici. Il prezzo viene inteso come il totale del corrispettivo pagato tra prezzo di vendita finale e commissione dell'agenzia, ove conosciuta

Valori marginali unitari:

Comparabile "A" : € 1'427,39

Comparabile "B" : € 1'544,02

Comparabile "C" : € 1'161,73

Comparabile "D" : € 1'240,72

VMedio = € 1'343,47

Per cui il VMM delle superfici secondarie assumono i seguenti valori:

VBal = 403,04

VTer = 134,35

Vman = 671,73

### **DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

#### **Prezzo marginale della caratteristica AFFACCI (numero)**

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al numero di affacci. Viene considerato un +/- 3% per ogni affaccio in meno o in più

Il valore viene determinato dalla formula:  $P * AFF$

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
172'000 * 0.03 € 5'160	140'660 * 0.03 € 4'110	102'000 * 0.03 € 3'000	117'000 * 0.03 € 3'510

#### **Prezzo marginale della caratteristica LIVELLO DI PIANO**

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al piano. Generalmente viene considerato un valore del 5% per ogni livello tranne che tra il piano terra e primo (10%) - viene applicato in



positivo, per fabbricati con ascensore, in negativo per fabbricati senza ascensore (in quest'ultimo caso considerando il punto di partenza il primo piano).

Le classi vengono considerate secondo questa tabella:

	LIVELLO DI PIANO	
	ASCENSORE	
	CON	SENZA
T	0	0
1	2	2
2	3	1
3	4	0
4	5	-1
5	6	-2
6	7	-3
7	8	-4
8	9	-5

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
172'000 * 0.05 € 8'660	140'660 * 0.05 € 6'850	102'000 * 0.05 € 5'000	117'000 * 0.05 € 5'850

### Prezzo marginale della caratteristica **ORIENTAMENTO**

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base all'orientamento. Viene considerato per gli immobili con più affacci per la categoria superiore o comunque prevalente

+/- 3% per ogni categoria di merito ordinale così classificata:

Nord= 0 Ovest e Est = 1 Sud = 2 - Interno cortile = 0

Il valore viene determinato dalla formula:  $P * ORI$

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
172'000 * 0.03 € 5'160	140'660 * 0.03 € 4'110	102'000 * 0.03 € 3'000	117'000 * 0.03 € 3'510



**DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLE DOTAZIONI**

**Servizi Igienici:** il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà ( $v$  espressa in anni) e la vita utile ( $t$  espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita:  $pSER = 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n}$ ;

**Impianto di riscaldamento:** il prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà ( $v$  espressa in anni) e la vita utile ( $t$  espresso in anni).

$$pRISC = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita:  $pRISC = 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n}$ ;

Poiché non è dato conoscere l'effettiva situazione di tutti i comparabili ( gli APE allegati ai contratti non sono da ritenersi del tutto attendibili venendo indicato sempre "impianto simulato" anche se in presenza di un impianto non normalizzato) si opta di non considerare detta voce nel conteggio.



**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate.

	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
PREZZO	172.000,00 €	140.660,00 €	102.000,00 €	117.000,00 €

SUP VMM =1343,465	114-112*VMM 2.686,93	114-89*VMM 33.586,63	114-86*VMM 37.617,02	114-91*VMM 30.899,70
BAL VBAL =403,04	25-25*VBAL 0,00	25-7*VBAL 7.254,72	25-6*VBAL 7.657,76	25-11*VBAL 5.642,56
TER VTERR =134,35	111-10*VTERR 13.569,35	111-0*VTERR 14.912,85	111-0*VTERR 14.912,85	111-0*VTERR 14.912,85
MAN VMANS =671,73	6-0*VMANS 4.030,38	6-0*VMANS 4.030,38	6-0*VMANS 4.030,38	6-0*VMANS 4.030,38

LIVELLO	3-1* (8600) 17.200,00 €	3-6* (6850) 20.550,00 €	3-2* (5000) 5.000,00 €	3-3* (5850) - €
AFFACCI N.	2-2* (5160) - €	2-2* (4110) - €	2-2* (3000) - €	2-2* (3510) - €
ORIENTAMENTO	1-1* (5160) - €	1-1* (4110) - €	1-0* (3000) 3.000,00 €	1-0* (3510) 3.510,00 €

SERVIZI	2-2 *6000 0	2-1*6000 6000	2-1 *6000 6000	2-1*6000 6000
---------	----------------	------------------	-------------------	------------------

SOMMANO                    209'486,66                    185,894,58                    180'218,01                    181'995,49

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarità asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente ed è pari quindi a Euro **189'398,69**.



Detto importo però è evidentemente riferito ad immobile perfettamente commerciabile, realizzato in virtù di titolo edilizio o con Condono approvato.

Come visto nel capitolo "Regolarità edilizia" esistono dubbi sulla accoglibilità della pratica di condono, che, oltretutto, deve essere completata nei documenti e nei pagamenti (oneri concessori).

Stante questo stato d'incertezza ogni potenziale acquirente vedrebbe sminuire il proprio interesse.

In detta circostanza ritengo operare considerando valore del bene mediando i valori fuoriuscenti dalla stima cui sopra (depurato di un forfettario 10% per compensare le spese occorrenti per integrare e completare la pratica di condono), e del "valore d'uso" per un ipotetico periodo di 20 anni, considerando quindi il bene irregolare ed irregolarizzabile alle condizioni attuali, partendo sempre dal valore di cui sopra.

#### Valore d'uso

Premesso che il Valore immobiliare per la capitalizzazione dei redditi viene generalmente determinato dall'applicazione della formula

$$V = a / r \quad \text{per cui} \quad a = V * r$$

Dove per "a" si intende il reddito annuo depurato dalle spese normalmente attese e sostenibili e per "r" si intende il tasso di rendimento e che per La capitalizzazione dei redditi per un periodo temporale definito di n anni si applica la formula



$$C_o = \text{Capitale attuale}$$

$$a = \text{Reddito annuo}$$

$$q = (1+r)$$

$$C_o = a \cdot \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

avremo che:

$$C_o = (V * r) * (q^n - 1) / r q^n$$

Valori determinanti sono quindi il tasso di rendimento " r " ( per la cui definizione ci si riporta alla preziosa tabella redatta dallo studio Castiello ) e la durata " n "

Tabella 5/18 - Elaborazione statistica Studio Castello

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var. %	In dimin.	Caratteristica	In aumento	Var. %
+ 0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	- 0,50
+ 0,50	Negativa	QUALITÀ AMBIENTALE	Positiva	- 0,50
+ 0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Basso	- 0,25
+ 0,10	Bassa	QUALITÀ EDIFICIO	Alta	- 0,10
+ 0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Ottima	- 0,05
+ 0,10	Pessima	QUALITÀ ALLOGGIO	Ottima	- 0,10
+ 0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	- 0,05
+ 0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	- 0,05
+ 0,50	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	- 0,50
+ 0,10	Vecchio	ETÀ EDIFICIO	Giovane	- 0,10
+ 0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	- 0,05
+ 0,50	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	- 0,50
+ 0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	- 0,15
+ 0,25	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	- 0,25
+ 0,25	Grande	TAGLIO DELL'ALLOGGIO	Piccolo	- 0,25

Partendo dal valore medio di base del 4%, si prendono in considerazione le variazioni di interesse che intervengono nella determinazione del tasso:

- Posizione: Periferica +0.50
- Numero UUII: basso - 0.25
- Qualità edificio: bassa +0.10
- Rischio destinazione: + 0.25

"r" = 4.50

"n" = 20 anni



Coef. →	$q^n$	$\frac{1}{q^n}$	$\frac{q^n - 1}{r}$	$\frac{q^n - 1}{r q^n}$
Anni ↓				
1	1,04500000	0,95693780	1,00000000	0,95693780
2	1,09202500	0,91572995	2,04500000	1,87266775
3	1,14116613	0,87629660	3,13702500	2,74896435
4	1,19251860	0,83856134	4,27819113	3,58752570
5	1,24618194	0,80245105	5,47070973	4,38997674
6	1,30226012	0,76789574	6,71689166	5,15787248
7	1,36086183	0,73482846	8,01915179	5,89270094
8	1,42210061	0,70318513	9,38001362	6,59588607
9	1,48609514	0,67290443	10,80211423	7,26879050
10	1,55296942	0,64392768	12,28820937	7,91271818
11	1,62285305	0,61619874	13,84117879	8,52891692
12	1,69588143	0,58966386	15,46403184	9,11858078
13	1,77219610	0,56427164	17,15991327	9,68285242
14	1,85194492	0,53997286	18,93210937	10,22282528
15	1,93528244	0,51672044	20,78405429	10,73954573
16	2,02237015	0,49446932	22,71933673	11,23401505
17	2,11337681	0,47317639	24,74170689	11,70719143
18	2,20847877	0,45280037	26,85508370	12,15999180
19	2,30786031	0,43330179	29,06356246	12,59329359
20	2,41171402	0,41464286	31,37142277	13,00793645
21	2,52024116	0,39678743	33,78313680	13,40472388
22	2,63365201	0,37970089	36,30337795	13,78442476
23	2,75216635	0,36335013	38,93702996	14,14777489
24	2,87601383	0,34770347	41,68919631	14,49547837
25	3,00543446	0,33273060	44,56521015	14,82820896
26	3,14067901	0,31840248	47,57064460	15,14661145
27	3,28200956	0,30469137	50,71132361	15,45130282
28	3,42969999	0,29157069	53,99333317	15,74287351
29	3,58403649	0,27901502	57,42303316	16,02188853
30	3,74531813	0,26700002	61,00706966	16,28888854
31	3,91385745	0,25550241	64,75238779	16,54439095
32	4,08998104	0,24449991	68,66624524	16,78889086
33	4,27403018	0,23397121	72,75622628	17,02286207
34	4,46636154	0,22389589	77,03025646	17,24675796
35	4,66734781	0,21425444	81,49661800	17,46101240
36	4,87737846	0,20502817	86,16396581	17,66604058
37	5,09686049	0,19619921	91,04134427	17,86223979
38	5,32621921	0,18775044	96,13820476	18,04999023
39	5,56589908	0,17966549	101,46442398	18,22965572
40	5,81636454	0,17192870	107,03032306	18,40158442
41	6,07810094	0,16452507	112,84668760	18,56610949

**TASSO**  
**4,5**  
PER CENTO

Per cui il valore d'uso sarà pari a:

$$\text{Euro } 198'398,69 * 0,045 * 13,00793645 = 116'134,09$$

Mentre il valore considerando il bene regolarizzabile sarà pari a

$$\text{Euro } 198'398,69 * 0,90 = 178'558,82$$

Per un valore medio di Euro 147'346,46

e, detraendo un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene



- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Il valore a base d'asta del lotto, considerato nella quota ideale del 100% della piena proprietà, sarà pari a

**Euro 132'000 (Euro centotrentaduemila/00)**

### **QUESITO 13 - VALUTAZIONE QUOTA**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Immobile pignorato nella piena proprietà, indivisibile per conformazione, posizione e composizione .

### **QUESITO 14**

#### **CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE**

Indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Qualora risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio o di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, procedere – laddove possibile – ad acquisire la sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, acquisire altresì certificato della Camera di Commercio

Il certificato storico di residenza ed il certificato di stato civile dell'esecutata sono stati recuperati dagli uffici competenti **all 05**.



Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati.

Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico

