

TRIBUNALE DI NAPOLI

Fimag Immobiliare s.r.l.

C.T.U. arch. Chiara Angelone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

1. CONFERIMENTO DELL' INCARICO

2. BENI IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

4. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

5. RISPOSTE AI QUESITI

- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567
- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

QUESITO 1

- 1.1 Identificazione del bene
- 1.2 Confini
- 1.3 Dati catastali attuali

QUESITO 2

- 2.1 Accesso all' immobile pignorato
- 2.2 Descrizione dell' immobile pignorato
- 2.3 Calcolo delle Superfici

QUESITO 3

- 3.1 Stato di possesso del bene
- 3.2 contratto di locazione

QUESITO 4

- 4.1 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

QUESITO 5)

- 5.1 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellati o non opponibili

QUESITO 6

- 6.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene
- 6.2 Esistenza della dichiarazione di agibilità
- 6.3 Certificato di destinazione urbanistica
- 6.4 Sanabilità degli abusi rilevati

QUESITO 7

- 7.1 eventuale accatastamento

QUESITO 8

- 8.1 Indicazione del criterio di stima
- 8.2 Stima sintetico comparativa
- 8.3 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi
- 8.4 Calcolo del valore di mercato dell'immobile
- 8.5 Eventuale formazione di lotti separati
- 8.6 Opportune decurtazioni sul prezzo di stima

9. CONCLUSIONI

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI



1. CONFERIMENTO DELL' INCARICO

2. BENI IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Il bene pignorato, come si evince dalla documentazione in atti, è un **appartamento con annesso terrazzo a livello** posto al piano ottavo della scala E, di un fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA) alla via Campegna 85, **di proprietà esclusiva della FIMAG IMMOBILIARE s.r.l.**, con sede in Napoli alla via Bernini n. 25 ORA via Cilea n. 73 (Num. Iscr. Reg. imprese, C.F. e P.iva 05644941212) così riportato al NCEU del Comune di Napoli, Catasto Fabbricati:

<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>
CHI	24	373	191	A/2 – abitazione di tipo civile

La categoria catastale A/2 rappresenta “abitazioni di tipo civile”, unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

3. ESTREMI dell'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare del 17/11/2012 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di NAPOLI 1 - il 28/02/2013 al Registro Particolare 5244 Registro Generale 6685.

In favore di:

Contro: FIMAG IMMOBILIARE SRL con sede in Napoli, C.F. 05644941212,

Unità negoziale: piena proprietà dell'appartamento così riportato al NCEU del Comune di Napoli: Sez. CHI, Foglio 24, P.lla 373, Sub 191, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 13 vani,



Via Campegna n°85, Scala E, Interno 37, Piano 8

4. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Verificata la documentazione presente agli atti, constatandone la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 - secondo comma - c.p.c. , il CTU:

- presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli reperiva la documentazione catastale dell'immobile oggetto della presente procedura;
- presso l'unità immobiliare in oggetto procedeva ai necessari accessi, eseguendo dettagliato rilievo metrico e fotografico;
- presso lo Studio del Notaio Salvi Giuseppe reperiva copia dell' atto di compravendita del 04/12/2007 Repertorio n. 23261, attestante il titolo di proprietà;
- presso l' Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 eseguiva le ispezioni ipotecarie relativa al suddetto bene;
- presso l' Ufficio Condono del Comune di Napoli, reperiva la documentazione richiesta, che si riporta in allegato alla presente relazione;
- presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli acquisiva la planimetria catastale storica dell'immobile in oggetto;
- presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, reperiva la documentazione richiesta, che si allega alla presente relazione.

Ultimati gli accertamenti del caso e provveduto a quanto di dovere, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente al mandato conferitole dalla S.V. Ill.ma con la presente relazione di consulenza. Di seguito si riportano le risposte formulate sulla base delle specifiche richieste del mandato ricevuto.

5. RISPOSTE AI QUESITI

- *Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando immediatamente quelli mancanti od inidonei,*

La sottoscritta, esaminata la documentazione in atti, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c..

In atti è presente, infatti, **certificazione notarile (ex L. 302 del 03/09/998) del 11/03/2013 del Notaio Sergio Mililotti**, con studio in Frattaminore (NA) alla Via Genova 10 , iscritto nel ruolo del Collegio dei



Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola.

Dall'esame della relazione notarile di cui sopra e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico:

Dalla verifica effettuata dalla scrivente a tutto il 12/06/2014 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Napoli, Circoscrizione di Napoli 1, relativamente all'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla Sezione CHI, Foglio 24, Particella 373, Subalterno 191, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico:

(cfr. **Allegato n. 2** ispezioni ipotecarie)

1. TRASCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 24387 Registro Generale 48761
Pubblico ufficiale SALVI GIUSEPPE Repertorio 23261/6200 del 04/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 14812 Registro Generale 48762
Pubblico ufficiale SALVI GIUSEPPE Repertorio 23262/6201 del 04/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 28/02/2013 - Registro Particolare 5244 Registro Generale 6685
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 29046 del 17/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Provenienza fino a quella ante ventennale

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione reperita dal CTU:

(cfr **Allegato n. 3** atti notarili)

- atto di compravendita, attestante il titolo di proprietà, del 04/12/2007 Repertorio N. 23261

Raccolta N. 6200 a rogito del Notaio Dr. GIUSEPPE SALVI, con il quale: *la società* [REDACTED]

[REDACTED] vende alla società "FIMAG IMMOBILIARE S.r.l." che, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, [REDACTED] acquista, la piena proprietà della consistenza immobiliare a descriversi ubicata in Napoli alla via Campegna civico n.85: Descrizione: appartamento posto al piano ottavo (8°) della scala "E", distinto dai numeri interni trentasette (37) e trentotto (38), composto da vani catastali tredici (13), con annesso terrazzo a livello in proprietà esclusiva. Confini: pianerottolo, cortile, via Campegna e via Coriolano. Dati catastali: catasto dei fabbricati di Napoli, sezione CHI, foglio 24 (ventiquattro), particella 373 (trecentosettantatré), subalterno 191 (centonovantuno), via Campegna n.85, piano 8, interno 37, scala E, zona censuaria 10A, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 13, superficie catastale mq.319, rendita euro 2.215,60 (classamento e rendita proposti).



[REDACTED]

- atto di compravendita del 09/01/2002 Repertorio N. 2695 Raccolta N. 1352 a rogito del Notaio **Brunilde Di Benedetto** con il quale [REDACTED]

[REDACTED] accetta ed acquista la pien proprietà del seguente immobile: appartamento sito in Napoli alla via campegna n. 85, sc. E, posto al piano ottavo (8°) distinto dai numeri interni trentasette (37) e trentotto (38), con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale C e D, confinante unitamente a detto terrazzo a Nord est con pianerottolo da cui ha accesso e con suolo annesso al fabbricato e proseguendo in senso orario con via Campegna, via Coriolano, attiguo appartamento della scala E, porta di fronte nonché con cassa della scala E. Detta unità risulta così censita al N.C.E.U. di Napoli: partita 1197110, sezione CHI, foglio 24, particella 373, subalterno 19, zona censuaria 10A, categoria A/2, classe 7, vani 9,5 R.C.L. 3.135.000 (classamento e rendita proposti).

- atto di compravendita del 16/06/1989 Repertorio N. 36593 Raccolta N. 11675 a rogito del Notaio **Antonio Tafuri** con il quale: [REDACTED]

[REDACTED] vende [REDACTED] che in buona fede accettano ed acquistano dichiarandosi per gli effetti della legge 151/75 di essere in regime di comunione dei beni, la seguente unità immobiliare posta in Napoli nel fabbricato B del complesso edilizio alla via Campegna 85, e precisamente: appartamento all'ottavo piano della scala E, con accesso dalla porta a destra e della porta di fronte salendo sul corrispondente pianerottolo delle scale, distinto con il n. interno 37, composto di otto vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale C e D, confinante unitamente a detto terrazzo a Nord est con pianerottolo da cui ha accesso e con suolo annesso al fabbricato e proseguendo in senso orario con via Campegna, via Coriolano, attiguo appartamento della scala E, porta di fronte nonché con cassa della scala E riportato in catasto alla partita 1197110, ancora in ditta Galiani Laura, sezione CHI, foglio 24, particella 373, subalterno 94, via Campegna int. 37, , z.c. 10, categoria A/2, classe 7, vani 9,5 R.C.L. 10..165

- atto di compravendita, attestante il titolo di proprietà, del 07/07/1970 Repertorio N.8031

Raccolta N.242 a rogito del Notaio **Dr. Pierina Davia**, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà della .. seguente unità immobiliare, facente parte del suddetto fabbricato in Napoli alla via . Campegna a Fuorigrotta n.85: a) . appartamento all'ottavo piano, scala E, distinto col numero interno trentasette, con ingresso sul pianerottolo dalla .porta a destra salendo le scale, con un secondo ingresso dalla porta di fronte alla scala, composto di sei vani ed accessori, confinante a nord-est con suolo annesso al fabbricato e con pianerottolo della scala E; Nord-ovest con terrazzo di copertura della scala D; a sud-ovest con .suolo annesso al fabbricato; a sud-est con attiguo appartamento stesso piano, stessa scala avente ingresso dal pianerottolo, porta di fronte all'ascensore 1 e con la scala E, riportato in catasto alla partita 118.257, in testa alla Società Impresa Carola, sezione Chiaia folio 24 particella 373/-94 zona censuaria 10 categoria A/2 classe 7 vani 9,50 rendita catastale £. 10.165



N.B. Si fa rilevare che sia nella certificazione notarile che nel titolo di proprietà, è indicato che l'immobile pignorato è *distinto dai numeri interni trentasette (37) e trentotto (38)*, in realtà negli atti di provenienza, nell'attuale visura catastale, e nella documentazione condominiale l'immobile, dotato di due ingressi, è distinto dall'unico interno 37

QUESITO 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

1.1 Identificazione del bene

Il bene in oggetto è un appartamento con annesso terrazzo a livello facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Napoli (NA) alla via Campegna 85, fabbricato B, scala E, piano ottavo, distinto con i numeri interni 37 e 38.

1.2 Confini

Nord – Ovest: via Campegna;

Sud – Ovest: via Coriolano;

Sud – Est: altra proprietà e pianerottolo comune;

Nord – Est: cortile comune;

1.3 Dati catastali attuali

L'immobile è attualmente riportato al NCEU del Comune di Napoli (NA) , Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti identificativi catastali:

Sezione CHI, foglio 24, p.lla 373, sub 191, categ. A/2, classe 7, vani 13, rendita € 2.584,87,

Intestato: FIMAG IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Napoli C.F. 05644941212

Indirizzo: VIA CAMPEGNA n. 85 piano: 8 interno: 37 scala: E;

N.B. Si fa rilevare che gli attuali dati catastali derivano dai precedenti:

- Sez.CHI, foglio 24, p.lla 373, sub 191, categ. A/2, classe 7, vani 13, rendita € 2.215,60

per Variazione nel classamento del 17/04/2008 n . 24970 .1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n . NA0345307)

- Sez.CHI, foglio 24, p.lla 373, sub 94, categ. A/2, classe 7, vani 9,5, rendita L. 3.135.000

per Variazione del 10/07/2007 n . 31057 .1/2007 in atti dal 10/07/2007 (protocollo n . NA0542658)

Ampliamento -Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni – Ristrutturazione

Intestato: [REDACTED]

(cfr **Allegato n. 4** documentazione catastale)



QUESITO 2) *Sommatoria descrizione del bene;*

2.1 Accessi all' immobile pignorato

[REDACTED]

[REDACTED] o. Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (del 10/07/2007) sono state riscontrate alcune difformità, che verranno meglio descritte ai successivo punto 2.2.
(cfr. **Allegato n. 5** verbali di accesso)

2.2 Descrizione dell' immobile pignorato

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano il rilievo metrico e fotografico.
(cfr. **Allegato n. 6** rilievo metrico e cfr. **Allegato n.7** rilievo fotografico)

▪ **Contesto:**

L' immobile pignorato si trova nel quartiere Fuorigrotta, un quartiere dell'area occidentale di Napoli, che insieme al quartiere Bagnoli forma la decima municipalità del Comune di Napoli; la zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati di tipo civile e dotata dei servizi essenziali.

▪ **Fabbricato:**

L' immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Napoli con accesso principale dalla via Campegna n° 85, ed un accesso secondario dalla via Coriolano, costituito da quattro fabbricati per civili abitazioni, distinti con le lettere A – B – C – D. L'edificio in cui ricade l'immobile pignorato è il fabbricato B, servito dalle tre scale C, D, ed E con strutture portanti in cemento armato e quelle orizzontali (solai) in latero cementizio, dotato di ascensore e di servizio di portierato.

▪ **Caratteristiche dell' immobile:**

Il bene pignorato, sito all'ottavo ed ultimo piano della scala E del fabbricato B, è un appartamento con annesso terrazzo di proprietà esclusiva. Si accede all' immobile tramite due ingressi: quello principale posto di fronte per chi giunge al ballatoio dalle scale, ed un altro, poco utilizzato, posto sulla destra della rampa di scale.



L' appartamento è così composto: entrando dall'ingresso principale (cfr. Foto 1 -2) con ripostiglio sulla sinistra, ci si immette in un grande ambiente, distinto in soggiorno/pranzo (A) dotato di balcone e finestra con affaccio sulla via Coriolano (cfr. Foto 3-4). Proseguendo in senso orario vi è un lungo corridoio (B) che divide di fatto in due l'appartamento (cfr. Foto 5), dal quale sulla destra troviamo in senso orario: un disimpegno (C) (cfr. Foto 6), sul quale affacciano in senso orario: una camera (D) adibita a ripostiglio ove è presente la seconda porta d'accesso all'immobile precedentemente descritta (cfr. Foto 7), una camera da letto matrimoniale (E) con un' ampia cabina armadio (F) (cfr. Foto 8-9), ed un bagno privato (G) (cfr. Foto 10) (tutti e tre gli ambienti sono dotati di finestre con affaccio sul cortile condominiale); infine un'altra camera da letto (H) (cfr. Foto 11) anch'essa con finestra con affaccio sul cortile e bagno privato (I) (cfr. Foto 12). Alla sinistra del corridoio si trovano: un bagno (L) con finestra con affaccio sul balcone esposto a sud-ovest (cfr. Foto 13) e due camere da letto singole (M- N) entrambe munite di finestra con affaccio verso la via Coriolano(cfr. Foto 14 -15).

Al termine del corridoio (E) superando due gradini(cfr. Foto 16). si entra in un unico grande ambiente (O) destinato a salone/sala giochi(cfr. Foto 17 -18) alla cui destra troviamo un ulteriore ambiente (P) (cfr. Foto 19); entrambi gli ambienti sono dotati a nord-ovest di grandi vetrate scorrevoli a tutta altezza, tramite le quali si accede al terrazzo a livello. Uscendo sul terrazzo sulla destra, tra il muro esterno dell'ambiente (P) ed il torrino della scala condominiale (più avanti sulla destra), è stata realizzata una cucina (Q), chiusa lateralmente da porte vetrate scorrevoli e con copertura in lamiera grecata (cfr. Foto 21- 22).

Detto terrazzo, della superficie complessiva di circa 620 mq, è attrezzato in una prima zona due grandi gazebo (cfr. Foto 21) realizzati con struttura removibile in legno (che non sono stati riportati sul grafico del rilievo metrico), per il resto sono presenti solo fioriere ed alcuni arredi da esterno (cfr. Foto 23-24). Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato nel corso degli accessi con la documentazione catastale reperita sono state riscontrate alcune difformità consistenti nella realizzazione di alcuni ampliamenti e due nuove aperture senza le dovute autorizzazioni.

Come verrà meglio esplicitato nei successivi quesiti, nel calcolo delle Superfici non verrà considerata la cucina esterna (Q) in quanto abusiva.

2.3 Calcolo delle Superfici

Di seguito si riporta il calcolo della **Superficie Utile (o calpestabile)**, ovvero la superficie dell' unità immobiliare al netto dei muri interni, pilastri e perimetrali, e della **Superficie Commerciale**, calcolata sui criteri di computo definiti dalla Norma Uni 10750 e ai sensi del D.P.R. n.138 del 23/3/1998:

Dalla norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”:



Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Tale criterio di misurazione della Superficie Commerciale è quello normalmente usato nelle compravendite immobiliari, nella Provincia di Napoli, come si rileva anche dal "Listino Ufficiale dei valori correnti del Mercato Immobiliare della città di Napoli", redatto dalla Borsa Immobiliare.

Dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

La Superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);



- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).



Descrizioni	Superfici (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superfici ponderate (mq)
Superfici coperte			
ambiente A	36,44	1	36,44
ambiente B	10,29	1	10,29
ambiente C	4,86	1	4,86
ambiente D	9,55	1	9,55
ambiente E	20,28	1	20,28
ambiente F	7,83	1	7,83
bagno G	6,65	1	6,65
ambiente H	20,39	1	20,39
bagno I	4,19	1	4,19
bagno L	8,56	1	8,56
ambiente M	11,25	1	11,25
ambiente N	11,20	1	11,20
ambiente O	65,17	1	65,17
ambiente P	35,30	1	35,30
Totale Superfici coperte			251,96
Superfici scoperte			
terrazzo	25	0,30	7,50
(619,38 mq)	594,38	0,10	59,44
balcone	8,80	0,30	2,64
Totale Superfici scoperte			69,58
Totale Superficie Utile (o calpestabile):			321,54
pareti divisorie interne	6,18	1	6,18
pareti portanti interne e perimetrali	24,63	0,50	12,31
Totale Superficie Commerciale:			340,03

N.B. Nel calcolo delle Superfici non è considerata la cucina esterna (Q) perché abusiva

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto le superfici dell' unità immobiliare in cifra tonda sono :

Superficie Utile (o calpestabile) = 321 mq;

Superficie Commerciale = 340 mq

QUESITO 3) Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3.1 Stato di possesso del bene

Il titolo di possesso dell'immobile è l'atto di compravendita del 04/12/2007 Repertorio n. 23261 Raccolta n. 6200, a rogito del Notaio Giuseppe Salvi, con il quale



[redacted]
[redacted] amministratore unico e legale rappresentante della società "Fimag Immobiliare S.r.l.", che in buona fede accetta ed acquista, la piena ed assoluta proprietà della consistenza immobiliare a descriversi ubicata in Napoli alla via Campegna civico n.85 catasto dei fabbricati di Napoli, sezione CHI, foglio 24 (ventiquattro), particella 373 (trecentosettantatré), subalterno 191 (centonovantuno), via Campegna n.85, piano 8, interno 37, scala E, zona censuaria 10A, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 13, superficie catastale mq.319, rendita euro 2.215,60 (classamento e rendita proposti). (cfr Allegato n. 3 atti notarili)

Attualmente l'immobile è occupato sine titolo, dal [redacted].

QUESITO 4) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4.1 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

Dalle informazioni ricevute dal [redacted] in qualità di Amministratore del Condominio di via Campegna 85, Fabbricato B in quanto proprietaria dell'immobile in questione, **la FIMAG srl, è tenuta al pagamento di € 24.149,16 euro, per oneri insoluti a diverso titolo.**

(cfr. Allegato n.8 documentazione condominio).

QUESITO 5) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

5.1 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellati o non opponibili

Tale punto è già stato esplicitato al Quesito 4.

QUESITO 6) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata.



6.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

La documentazione urbanistica reperita Presso il Comune di Napoli si allega in originale alla presente: (cfr. **Allegato n.9** documentazione urbanistica).

- Nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli emendata centro storico, zona orientale, zona nord- occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell' 11 giugno 2004, l'area in cui ricade l'immobile in esame è individuata come "Zona Ba" Edilizia d'impianto disciplinata dall'art. 32, parte II delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G.
 - Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di **Licenza Edilizia n. 72 del 14/11/1963** relativa alla costruzione di quattro fabbricati alla via Campegnà - Fuorigrotta, composti ciascuno di otto piani compreso il pianterreno, distinti con le lettere A-B-C-D (facenti parte della lottizzazione approvata in data 19/06/1963 licenza edilizia n. 554).;
 - In data 06/11/1968 per il fabbricato costruito alla via Campegnà (lotto B) il Comune di Napoli rilasciava **Licenza di abitabilità n. 22082**;
 - Per l' immobile in oggetto per essere state effettuate opere senza la necessaria licenza e/o concessione edilizia, a nome della Sig.ra Russo Consilia, per una superficie complessiva di 95,52 mq, è stata presentata al Comune di Napoli **Domanda di Sanatoria protocollo n. 414807 del 31/12/ 1986, per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47** ed in data 30/12/1986 sono stati effettuati solo i versamenti a titolo di oblazione di lire 2.890.000 (Lire duemilioniottoctonovantamila).
- N.B.** si fa rilevare che agli atti del Comune di Napoli detta pratica di Condonò è priva di grafici allegati (vi è infatti solo il modello della domanda ed il bollettino di c/c postale relativo all'oblazione).
- Infine dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli non risultano trasmesse, con procedura telematica, dal 1o febbraio 2010 alla data odierna, pratiche quali DIA, SCIA e CIL, per l'immobile in oggetto.

6.2 Esistenza di abusi

Come già anticipato al Quesito 2 dal confronto della planimetria attuale dell'immobile rilevata nel corso degli accessi con quella catastale sono state riscontrate alcune difformità e la realizzazione di alcuni ampliamenti senza le dovute autorizzazioni. Come già detto al punto precedente, essendo la pratica di Condonò agli atti del Comune di Napoli priva di grafici allegati (vi è infatti solo il modello di domanda ed il bollettino di c/c postale relativo all'oblazione), per poter comprendere e dimensionare le difformità e gli



ampliamenti riscontrati e verificare la congruità della domanda di condono presentata si è fatto riferimento alla seguente documentazione:

- grafici della Licenza Edilizia del fabbricato (n. 72 del 14/11/1963);
 - planimetria catastale storica (del 12/10/1982);
 - planimetria catastale attuale (del 10/07/2007);
 - rilievo metrico dello stato attuale;
- (cfr. **Allegato n.10** grafico di raffronto)

N.B. Si fa rilevare che è stato estremamente difficile dimensionare le difformità riscontrate, in quanto i grafici della Licenza Edilizia sono privi di quote parziali, ed i grafici catastali riportano soltanto una misura di riferimento da utilizzare quale scala metrica; pertanto è stato necessario scalare i grafici per renderli raffrontabili con il rilievo eseguito, comportando tale operazioni delle inevitabili approssimazioni

Partendo dai grafici della Licenza Edilizia (n. 72/1963) relativi al fabbricato B, si evince che in progetto era prevista la realizzazione di un piano attico denominato “piano arretrato”, suddiviso in cinque immobili distinti dai numeri interni 9-10-11-12-13, di cui il numero 9 con accesso diretto al terrazzo; nello specifico l’immobile pignorato (distinto dagli attuali numeri interni 37 e 38) corrisponde sostanzialmente agli originari interni 9-10 del grafico della suddetta Licenza.

Dai rilievi eseguiti sostanzialmente risultano:

- delle difformità rispetto ai grafici della suddetta Licenza Edilizia;
- un aumento di volume realizzato senza alcuna autorizzazione ed oggetto di Condono Edilizio;
- un ulteriore incremento di volume senza autorizzazione e senza alcun Condono;

Per quanto riguarda la difformità rispetto ai grafici della suddetta Licenza Edilizia (difformità ritenuta tale in quanto nella pratica visionata presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stata rinvenuta alcuna Variante all’originaria Licenza), la scrivente ha potuto fare solo delle considerazioni analizzando il rilievo fotografico del fabbricato; vale a dire che la difformità riscontrate per l’immobile in oggetto si ripetono per tutti i piani del fabbricato e più precisamente che la sagoma esterna dell’ottavo piano, non differisce da quelli sottostanti.

Pertanto la sottoscritta ritiene di poter affermare che le difformità rispetto ai grafici della Licenza Edilizia siano state realizzate in corso di costruzione.

Tutto ciò premesso di seguito vengono descritte le difformità riscontrate:



- **Difformità in corso di costruzione del fabbricato**

- **Ampliamento di Superficie (1):** la parete relativa al balcone prospiciente la via Coriolano (corrispondente al prospetto Sud-Ovest della Licenza Edilizia) originariamente arretrata (di circa 1,27 ml) rispetto al filo del fabbricato è stata portata più avanti (per una lunghezza di circa 5,70 ml) con il conseguente ampliamento di superficie di circa 7,20 mq (cfr. grafico di raffronto_Licenza Edilizia)
- **Riduzione di Superficie (2):** le pareti degli ambienti prospicienti il cortile interno sono state arretrate di circa 1 ml rispetto al filo del fabbricato con la conseguente riduzione di superficie di circa 4,80 mq (cfr. grafico di raffronto_Licenza Edilizia)
- **Riduzione di Superficie (3):** la parete prospiciente il terrazzo è stata arretrata per tutto il suo fronte (lungo circa 11,70 ml) di circa 1,47 ml rispetto al grafico di progetto con la conseguente riduzione di superficie di circa 17,20 mq; (cfr. grafico di raffronto_Licenza Edilizia)

- **Difformità in epoca successiva alla costruzione del fabbricato**

- **Ampliamento di Superficie (4):** la parete prospiciente il terrazzo è stata successivamente portata avanti per tutto il suo fronte di circa 8,90 ml con il conseguente ampliamento di superficie di circa 107 mq; (cfr. grafico di raffronto_Planimetrie catastali e attuale)
 - **Ampliamento di Superficie (5):** il balcone prospiciente il cortile interno è stato interamente chiuso per tutta la sua lunghezza di circa 5,40 ml con il conseguente ampliamento di superficie di circa 7,60 mq; (cfr. grafico di raffronto_Planimetria attuale)
 - **Ampliamento di Superficie (6):** la parete relativa al balcone prospiciente la via Coriolano è stata ulteriormente portata più avanti (per una lunghezza di circa 1,75 ml) con il conseguente ampliamento di superficie di circa 1,88 mq; (cfr. grafico di raffronto_Planimetria attuale)
- **Difformità in epoca successiva alla presentazione della Domanda di condono**
 - **Ampliamento di Superficie (7):** l'immobile è stato ulteriormente ampliato con un volume realizzato sul terrazzo, destinato a cucina; (cfr. grafico di raffronto_Planimetria attuale)

Da quanto sopra esposto si può asserire che:

- l'originaria costruzione dell'immobile è certamente legittima;
- le opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia ed in corso di costruzione del fabbricato, possono essere sanate con un accertamento di conformità (difformità che tra l'altro non hanno comportato un aumento di superficie né di cubatura);



- gli abusi realizzati in epoca successiva alla costruzione del fabbricato, per i quali è stata presentata Domanda di sanatoria, possono essere sanati con il perfezionamento della pratica;
- il volume presente sul terrazzo, destinato a cucina, non essendo rappresentato nella planimetria catastale attuale (risalente al 2007) è stato costruito certamente in epoca successiva a tutti i condoni e pertanto non è sanabile ed andrà rimosso.

N.B. La scrivente nel verificare le misure ha, tra l'altro, fatto una considerazione: la superficie portata in riduzione dell'ottavo piano sembrerebbe coincidere quasi con quella complessiva degli aumenti per tutti gli otto piani. Ovviamente la presente nota è solo una constatazione indicativa in quanto tale raffronto è relativo solo al corpo di fabbrica della verticale della scala in cui ricade l'immobile pignorato, ma ovviamente non ha ritenuto di poter fare ulteriori approfondimenti

6.3 Sanabilità degli abusi rilevati

Come già anticipato, per la sanabilità degli abusi riscontrati sarà necessario procedere a :

- **Accertamento di conformità**

L'istanza di accertamento di conformità dovrà contenere i seguenti documenti essenziali:

- relazione tecnica e descrittiva;
- elaborati grafici;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria

Nella presentazione di tale pratica, dovendo documentare lo stato dei luoghi, ed essendo quest' ultimo difforme da quello risultante al catasto, andrà anch'esso regolarizzato in tale sede; infine sarà necessario presentare istanza per il rilascio del certificato di agibilità .

Si riportano di seguito i relativi importi per poter sanare l'illecito:

PRESENTAZIONE PRATICA per il permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità)

- diritti di segreteria incrementati del 10%.: € 440,00
- spese tecnico abilitato: € 2.500,00

VARIAZIONE CATASTALE:

- spese per pratica DOCFA redatta da un tecnico abilitato: € 500,00

PRESENTAZIONE ISTANZA per il rilascio del certificato di agibilità .

- diritti di segreteria € 150,00

Ricapitolando le spese necessarie per l' accertamento di conformità ammontano a:

€ 3.590,00 in cifra tonda € 3.500,00



• **Perfezionamento della pratica di Sanatoria**

Essendo la Domanda di Sanatoria n. 414807 del 13/12/1986 relativa ad una superficie complessiva di 95,52 mq, ed avendo rilevato una superficie abusiva di 116,5 mq, maggiore dunque di quella dichiarata, sarà necessario perfezionare la pratica con il pagamento di tutto quanto dovuto a saldo a titolo di oneri concessori (oneri di costruzione più oneri di urbanizzazione), le integrazioni alla somma dovuta a titolo di oblazione oltre ai diritti di segreteria per l'esame della pratica ed il rilascio della concessione in sanatoria. Premesso che il calcolo di tali importi con i rispettivi interessi e penali, sono subordinati alla verifica ed al conteggio effettuato dal funzionario preposto solo alla data effettiva del rilascio, e che pertanto potranno essere definiti solo all'atto della definizione della pratica; la sottoscritta, dagli elementi può anticipare solo un calcolo approssimativo di quelli che saranno gli oneri complessivi da pagare per il perfezionamento delle pratiche di condono ed il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria.

Si riportano di seguito i relativi importi:

INTEGRAZIONE DELL'OBLAZIONE

- per la superficie eccedente quella oggetto di condono: $(116,5 - 95,52) \text{ mq} = 20,90 \text{ mq}$ in c.t. 21 mq

oblazione (A) = $21 \text{ mq} \times € 15,62 \text{ € (oblazioni)} = € 328,02$

interessi (B) = $€ 328,02 + 130 \% = € 426,43$

Tot (A + B) = $€ (328,02 + 426,43) = € 754,45$ in c.t. € 800,00

ONERI DI COSTRUZIONE

- per l'intera superficie calcolata: 116,5 mq

oneri di costruzione (A) = $6,76 \text{ €/mq} \times 116,5 \text{ mq} = € 787,54$

interessi (B) = $€ 787,54 + 130 \% = € 1.023,80$

Tot (A + B) = $€ (787,54 + 1.023,80) = € 1811,34$ in c.t. € 1.800,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE

- per l'intero volume calcolato: 330 mc

oneri di urbanizzazione (A) = $2,52 \text{ €/mc} \times 330 \text{ mc} = € 831,60$

interessi (B) = $€ 831,60 + 130 \% = € 1081,08$

Tot (A + B) = $€ (831,60 + 1081,08) = € 1912,68$ in c.t. € 1.900,00

Ricapitolando le spese necessarie per il perfezionamento della pratica di Sanatoria ammontano a:

€ 4.500,00 Considerando inoltre che sarà necessario:

- corredare tale pratica di un'autocertificazione;



- incaricare un tecnico abilitato per la ricostruzione della pratica, essendo quest'ultima sprovvista di grafici;
- considerare le eventuali richieste di integrazione e/ o di penali da parte dell' ufficio preposto;

La sottoscritta cautelativamente stima un costo complessivo per spese tecniche, oneri e diritti (con relativi interessi) di circa € 10.000,00

QUESITO 7) Proceda, previo specifica autorizzazione [REDACTED], all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento.

7.1 eventuale accatastamento

Come precedentemente sposto, dovendo procedere al perfezionamento della pratica di Sanatoria, nella presentazione di tale pratica, in tale sede andrà regolarizzato anche lo stato dei luoghi, effettuando una variazione planimetrica catastale con pratica DOCFA, infine sarà necessario presentare istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

QUESITO 8) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

8.1 Indicazione del criterio di stima

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare due diversi procedimenti di stima:

La Stima sintetico comparativa consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante il confronto di immobili simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona. In particolare, sono stati esaminati i valori relativi ad unità immobiliari appartenenti alla tipologia delle abitazioni civili a destinazione residenziale situate nel medesimo Comune in zone limitrofe

La Stima analitica per capitalizzazione dei redditi consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri tenendo conto di un idoneo tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato di un immobile è definito dalla seguente formula:

$$V_m = \frac{R - S}{r} \text{ dove:}$$

R = reddito medio annuo;

S = spese medie annue;

r = tasso di capitalizzazione.



8.2 Stima sintetico comparativa

Al fine di avere quanti più elementi di confronto, si è analizzato quanto segue:

(cfr. **Allegato n.11** indagini di mercato)

- dalle indagini dirette dell'attuale mercato immobiliare (annunci di agenzie d'intermediazione, siti internet, pubblicazioni specializzate) per il Comune di Napoli (NA), per abitazioni ubicate nella medesima zona, emerge un valore medio di 2.608,62 €/mq
- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), per il Comune di Napoli (NA) in zona Periferica, per abitazioni civili i valori di mercato relativi al II semestre 2013 sono compresi tra un minimo di 1.500,00 €/mq ed un massimo di 2.250,00 €/mq, da cui si ricava un valore medio di 1.875,00 €/mq
- dal Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della città e della provincia di Napoli, redatto dalla Borsa Immobiliare di Napoli, per il Comune di Napoli (NA), nella Municipalità 10, zona Fuorigrotta, per abitazioni il valore di mercato medio, riferito al I Semestre 2013, risulta un valore medio di 2.000,00 €/mq.

Dalla media dei valori desunti si ottiene un Valore medio di mercato (Vm)

$$Vm = (2.608,62 + 1.875,00 + 2.000,00) \text{ €/mq} / 3 = 6.483,62 \text{ €/mq} / 3 = 2.161,20 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando tale Valore medio di mercato per la Superficie Commerciale, precedentemente calcolata, **il valore di mercato dell'immobile secondo la stima sintetico comparativa (Vm1)** è dunque:

$$Vm1 : 340 \text{ mq} * \text{€/mq } 2401,66 = \text{€ } 734.808,00$$

8.3 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Al fine di avere quanti più elementi di confronto, il CTU ha analizzato quanto segue:

(cfr. **Allegato n.11** indagini di mercato)

- dalle indagini dirette dell'attuale mercato immobiliare (annunci di agenzie d'intermediazione, siti internet, pubblicazioni specializzate) per il Comune di Napoli (NA), per abitazioni ubicate nella medesima zona, emerge un valore medio di locazione pari a 8,29 €/mq x mese
- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), per il Comune di Napoli (NA) in zona Periferica, per abitazioni civili i valori di mercato relativi al II semestre 2013 sono compresi tra un minimo di 3,8 €/mq x mese ed un massimo di 5,6 €/mq x mese da cui si ricava un valore medio di 4,7 €/mq x mese



- dal Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della città e della provincia di Napoli, redatto dalla Borsa Immobiliare di Napoli, per il Comune di Napoli (NA), nella Municipalità 10, zona Fuorigrotta, per abitazioni il valore di mercato medio, riferito al I Semestre 2013, risulta un valore medio di 7 €/mq x mese

Dalla media del canone di locazione mensile e dei valori desunti si ottiene un Valore medio di locazione (Vl) = (8,29 + 4,7 + 7) €/mq x mese / 3 = 19,99 €/mq x mese / 3 = 6,66 €/mq x mese

Il reddito netto capitalizzabile su base annua si ottiene sottraendo al reddito lordo la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche, sostenuti dal proprietario.

Le spese medie annue da detrarre al reddito lordo su base annua facenti carico al proprietario sono:

- spese per manutenzione,
- imposizioni fiscali,
- ammortamento,

che si aggirano mediamente intorno al 30%

Considerando un valore medio di 7,46 €/mq x mese cui poi riferire il reddito annuo lordo, applicando la formula del calcolo del valore di mercato di un immobile per capitalizzazione dei redditi, e considerato un $r = 0,03$ si avrà:

$R = \text{reddito medio annuo} = 6,66 \text{ €/mq x mese} \times 12 = 79,92 \text{ €/mq x anno}$

$S = \text{spese medie annue} = 79,92 \text{ €/mq x anno} \times 0,30 = 23,97 \text{ €/mq x anno}$

$r = \text{tasso di capitalizzazione} = 0,03$

si ottiene quindi un Valore medio di mercato per la stima analitica :

$$V_m = \frac{R - S}{r}$$

$V_m = R - S / r = (79,92 - 23,97) / r = 55,95 \text{ €/mq x anno} / 0,03 = 1.865,00 \text{ €/mq}$

Moltiplicando tale Valore medio di mercato per la Superficie Utile, precedentemente calcolata, **il valore di mercato dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi (Vm2)** è dunque:

Vm2: 321 mq * 1.865,00 € /mq = € 598.665,00



8.4 Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Dalla media dei valori ricavati con i due metodi sintetico e analitico, si ottiene il valore di mercato dell'immobile (V) :

$$V = \frac{V_{m1} + V_{m2}}{2}$$

$$V = € (734.808,00 + 598.665,00)/2 = € 1.333.473/2 = \text{€ } 666.736,50$$

Il valore di mercato dell'immobile (V) è pari a: € 666.736,50

Il Valore di mercato desunto può essere incrementato o diminuito in percentuale, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente procedura, applicando i coefficienti incrementativi e/o decrementativi più opportuni scelti dalla tabella di seguito riportata:

coefficienti correttivi CESPITE	coefficienti correttivi FABBRICATO
Unità Immobiliare <u>Libero 1,00</u> occupato di fatto 0,90 occupato 0,80 Esposizione <u>panoramico 1,15</u> luminoso 1,00 poco luminoso 0,95 Manutenzione ottima 1,15 buona 1,00 <u>sufficiente 0,97</u> da rinnovare 0,90 da completare 0,85 Piano <u>attico 1,05</u> intermedio 1,00 primo 0,90 terra rialzato 0,85 Servizi abitazione un solo bagno 0,95 <u>più bagni: 1,10</u> Riscaldamento <u>autonomo 1,025</u> centralizzato 1,00 senza riscaldamento. 0,95 Balconi e/o terrazzi <u>doppi e più balconi 1,10</u> un balcone 1,05 nessun balcone 0,90	Con Ascensore piano terra 0,85 primo piano 0,90 piani intermedi 1,00 <u>piani superiori 1,10</u> Senza ascensore piano terra 1,10 primo piano 1,00 piani secondo 0,90 piani superiori 0,85 Portierato <u>con custode 1,03</u> senza custode 0,97 Ubicazione collegamenti 1,10 vicino collegamenti 1,00 <u>no collegamenti 0,95</u> Rifiniture di pregio 1,10 buone 1,00 <u>mediocri 0,95</u> scarse 0,85 Vetustà meno di 10 anni 1,20 tra 10 e 40 anni 1,00 <u>oltre 40 anni 0,95</u> Servizi esterni Senza giardino 1,00 <u>con cortile-porticato - giardino 1,10</u> senza cortile 0,95



dai prodotti dei coefficienti individuati risulta un unico coefficiente correttivo pari a:

$$1 * (1,15 * 0,97 * 1,05 * 1,10 * 1,025 * 1,10 * 1,10 * 1,03 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 1,10) = 1,55$$

applicando tale coefficiente correttivo al Valore medio di mercato (Vm) precedentemente individuato si avrà: € 666.736,50 x 1,55 = **€ 1.033.441,57**

8.5 Eventuale formazione di lotti separati

Considerando che la normativa urbanistica prevede tale possibilità, e considerate le caratteristiche dell'immobile pignorato, si può asserire che certamente il bene è divisibile in due lotti.

Tenendo presente che per tale frazionamento è necessaria la presentazione di una comunicazione di inizio lavori (CIL) con allegati tecnici e che tale presentazione potrà avvenire solo dopo aver legittimato l'immobile esistente (con l'accertamento di conformità, la chiusura della pratica di condono e la rimozione dell'abuso non sanabile); e tenuto altresì conto che per la realizzazione di due unità immobiliari funzionali è necessaria una radicale trasformazione per dotare ciascuna unità dei servizi essenziali con costi elevati e tempi che potrebbero richiedere almeno un paio di anni, **la sottoscritta non ritiene conveniente formazione di lotti separati**

8.6 Opportune decurtazioni sul prezzo di stima

Assumendo come punto di partenza il prezzo di stima precedentemente calcolato, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, vanno considerate le spese da detrarre:

- per la regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano a circa: € 13.500,00
- per gli oneri condominiali insoluti che ammontano a circa: € 24.149,16

Quindi:

$$\text{Vm} - \text{spese} = € 1.033.441,57 - € (13.500,00 + 24.149,16) = € 1.033.441,57 - € 37.649,16 = \mathbf{€ 995.792,41}$$

Considerando infine la persistente crisi del mercato immobiliare, e considerato altresì che i potenziale acquirenti saranno certamente interessati all'acquisto a condizioni vantaggiose, si ritiene congruo ridurre il valore di mercato stimato del 10% per tener conto dello sconto praticato a conclusione della trattativa.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della presente procedura è di:

$$\text{Vm} = € 995.792,41 * 0,90 = \mathbf{€ 896.213,169}$$

in cifra tonda € 896.000,00 (Euro ottocentonovantaseimila/00)



9. CONCLUSIONI

La presente procedura è relativa ad un appartamento con annesso terrazzo a livello di proprietà esclusiva, della FIMAG IMMOBILIARE s.r.l con sede in Napoli C.F. 05644941212 sito nel Comune di Napoli (NA) alla via Campegnà 85, riportato al NCEU del Comune di Napoli, Catasto Fabbricati, con i seguenti dati identificativi: Sezione: CHI, Foglio: 24, Particella: 373, Sub.: 191, Categoria: A/2.

Il prezzo da porre a base d'asta è in cifra tonda € 896.000,00 (Euro ottocentonovantaseimila/00)

(Euro settantacinquemilatrecento/00)

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitomi, si rassegna la presente relazione completa di allegati, ringraziando la S. V. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento dovesse necessitare.

Napoli, 05/01/2015

il C.T.U.
Arch. Chiara Angelone

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n.1** verbale di incarico;
- Allegato n. 2** ispezioni ipotecarie;
- Allegato n. 3** atti notarili;
- Allegato n.4** documentazione catastale;
- Allegato n.5** verbali di accesso;
- Allegato n.6** rilievo metrico;
- Allegato n.7** rilievo fotografico;
- Allegato n.8** documentazione condominio;
- Allegato n.9** documentazione urbanistica;
- Allegato n.10** grafico di raffronto;
- Allegato n.11** indagini di mercato;



