

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Antonella Paone

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
PROC. n. 317/2023 RGE

Arch. Diana Caldarone

Napoli 24.02.2025



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill. mo G. E. Dott.ssa Antonella Paone

Proc. n. 317/2023 RGE
OLYMPIA SPV S.R.L. /

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.6329, in data 23.02.2025 depositava relazione di stima.

È d'uopo una premessa.

Nella relazione la sottoscritta precisava a pag. 22 che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola è stata recuperata solo la copia della Concessione Edilizia, mentre, per quanto riguarda la copia della Domanda di Condono, allegata all'atto di compravendita a firma Notar Annamaria Fiore, è stato dichiarato nella Certificazione che: "Non risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA e istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio).", pertanto la sottoscritta inviava nuovamente una PEC di rettifica. (Cfr. all.13 della relazione)

Premesso, ciò in data 24.02.2025 riceveva PEC dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Afragola il quale inviava la documentazione relativa alla Domanda di Condono Edilizio L. 326/2003 a firma della signora allegato n. 15 della relazione di stima - oltre ad un'integrazione a tale Domanda di Condono Edilizio, presentata in data 18.03.2015 a firma degli esecutati, i signori , in cui sono presenti anche i grafici.(Cfr. all.2 della presente integrazione)

La sottoscritta fa presente che nei grafici è presente anche la rappresentazione di un piano scantinato ed un piano rialzato non oggetto della presente procedura esecutiva.



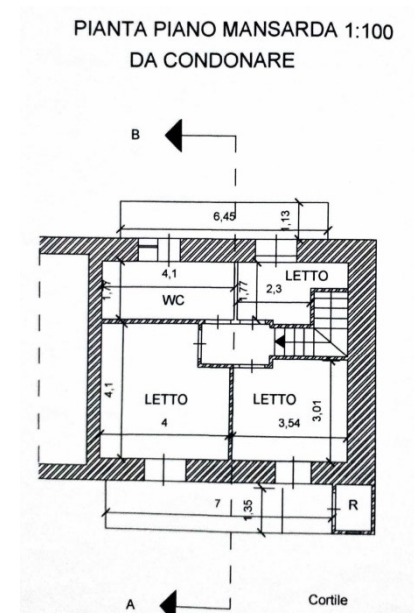
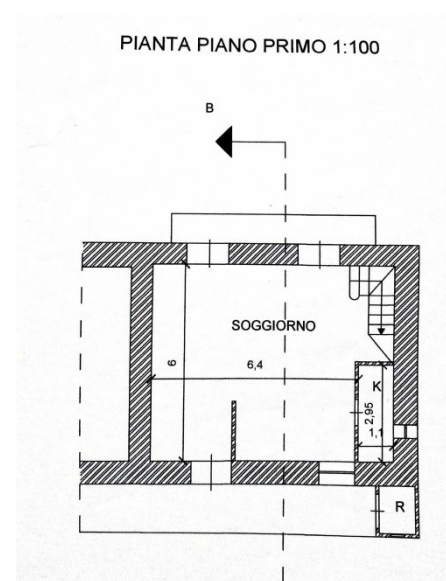
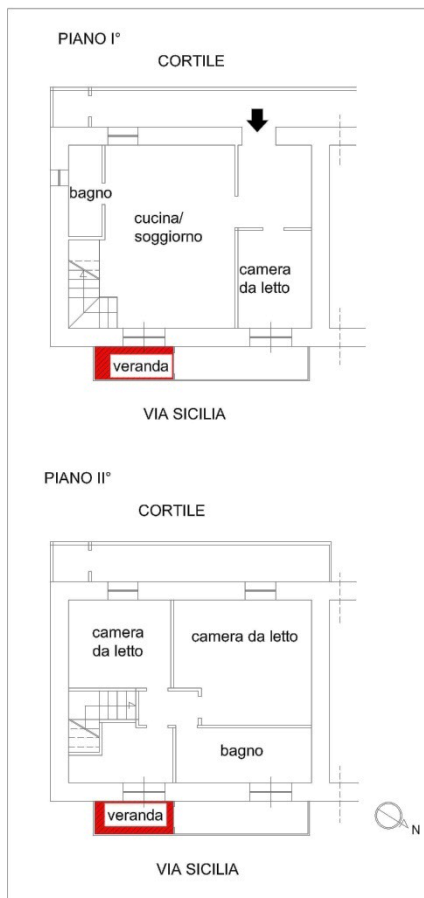
I grafici allegati all'integrazione sono conformi alla planimetria catastale, pertanto dal confronto con lo stato dei luoghi si evincono le stesse difformità segnalate nel corpo della relazione a pag. 16.

Di seguito si riportano i grafici e le difformità evidenziate.

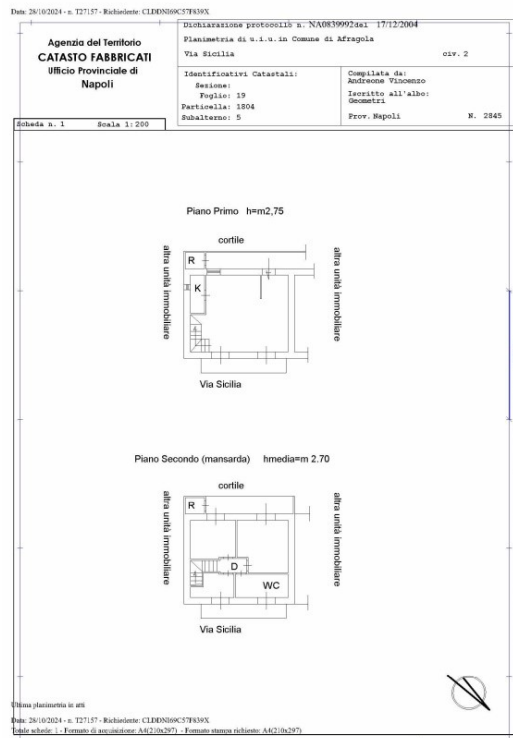
PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

GRAFICI INTEGRAZIONE CONDONO

EDILIZIO L. 326/2003



PLANIMETRIA CATASTALE



Dal confronto del rilievo dell'appartamento con la planimetria catastale ed i grafici allegati all'integrazione della domanda di Condonò L. 326/2003 risultano le seguenti difformità:

1. nell'ingresso è stata creata una camera di mq 7.70;
2. fuori ai balconi a piano 1 ed a piano 2 sono state realizzate delle verande di circa mq 3.00.

Per quanto relazionato e per i grafici allegati all'integrazione della Domanda di Condonò inviati dall'ufficio Antiabusivismo in data odierna, il CTU ritiene dover rettificare la propria valutazione, in quanto scaturiva dalla non presenza di grafici e quindi dall'impossibilità di un confronto con lo stato attuale.

Pertanto ritiene che essendo la pratica di Condonò ancora in itinere ed essendo che l'Ufficio Antiabusivismo non si è pronunciato in tal senso, la sottoscritta ritiene di valutare l'immobile nella sua totalità decurtando una percentuale del 15%.

Per chiarezza si riporta quanto scritto in relazione in risposta al quesito 12. con le dovute correzioni:

Lo scopo della valutazione dell'immobile è di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "B2 Centrale/CENTRO DEGRADATO:VIA SAN FELICE,VIA MORELLI,VIA DANTE ALIGHIERI,VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI,VIA ALFIERI) (Cfr. all. 19), per la categoria catastale A/3 - abitazioni di economiche - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 19) sono le seguenti:

Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,9	4,5	L



Quotazioni del Borsino Immobiliare

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.505	Valore medio Euro 2.005	Valore massimo Euro 2.504

 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 1.268	Valore medio Euro 1.689	Valore massimo Euro 2.110

 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 948	Valore medio Euro 1.195	Valore massimo Euro 1.442

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni OMI- euro 1.350,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 2.110,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 1.730,00**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;



- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

" Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 1.730,00**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.20
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.18
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.25
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.08</u>
	Tot.	K 0.71

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.730,00 \text{ €/mq} \times 71\% = \text{€ } 1.228,30$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 121,00 il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.228,30\text{€/mq.} \times 121.00 \text{ mq} = \text{euro } 148.624,30$$

Applicando una decurtazione del 15% si ottiene:

$$\text{euro } 148.624,30 - 15\% = \text{euro } 148.624,30 - \text{euro } 22.293,64 = \text{euro } 126.330,66$$



Adeguamenti e correzioni della stima

Stima immobile	euro 126.330,66
Costi di ripristino dello stato dei luoghi	euro 5.000,00 -
CILA in sanatoria	euro 2.000,00 -
Aggiornamenti catastali	euro 320,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Riduzione per vizi occulti (5%)	euro 6.316,53-
Stima totale	euro 112.444,13~ euro 112.000,00

Per chiarezza si riporta la risposta al quesito 4.

QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Tipologia: appartamento;

Quota di proprietà: piena proprietà;

Ubicazione: Afragola alla VIA SICILIA n. 2 (catastalmente civ. 3), interno 4, Piano 1-2

Composizione: piano I° ingresso, cucina/soggiorno, cameretta, bagno, piccolo locale lavanderia e n.1 balcone; piano II°raggiungibile da scala interna è composto da n. 2 camere da letto, n. 1 camera, n. 1 bagno, n.1 ripostiglio, n. 2 balconi;

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dai signori che vi risiedono con il loro nucleo familiare composto dai tre figli maggiorenni.

Confini in senso orario: via Sicilia, cortile condominiale e proprietà aliena.

Dati Catastali: NCEU del Comune di Afragola - NA - alla VIA SICILIA n. 2, interno 4, Piano 1-2 , accatastato al NCEU del Afragola, Foglio 19, part. 1804, sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte 114 m², R.C. euro 402,84.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale; pertanto si sono calcolati i costi di ripristino dello stato dei luoghi, una CILA in



sanatoria con successivo aggiornamento catastale per un costo totale calcolato in via prudenziale di euro 7.320,00.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

Concessioni: L'immobile oggetto del pignoramento sono parte di un fabbricato costruito prima del 1935; in data 02.08.2000 è stata rilasciata C.E. n.83/2000 per la costruzione di un sottotetto; successivamente è stata presentata Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della L. 326/2003 assunta al protocollo in data 10.12.2004 al n. 241 ed al protocollo generale in data 11.12.2004 al n. 24714, domanda presentata a nome di nata a ; successivamente in data 18.03.2015 i signori hanno presentato integrazione alla Domanda di Condonio edilizio L. 326/2003, allegando i grafici di progetto.

Abusi: Creazione di n. 2 verande fuori ai balconi a piano I° e piano II°.

Destinazione Urbanistica: Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea BA, zona di interesse artistico ambientale; Centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999); rientra all'interno del perimetro del centro storico; rientra nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo; non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale; l'immobile in questione non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.

VALORE DEL LOTTO: euro 112.000,00

L'esperto precisa altresì che a pag. 3 della relazione per mero refuso ha indicato erroneamente il numero di RGE e della procedura.

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 24.02.2025

L' esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone



Elenco allegati:

- 1) PEC dell'Uff. Antiabusivismo del Comune di Afragola con allegata Domanda di Condono Edilizio L. 326/2003
- 2) PEC dell'Uff. Antiabusivismo del Comune di Afragola con allegata integrazione alla Domanda di Condono Edilizio L. 326/2003.
- 3) Invio integrazione alle parti

