

TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>a</sup> SEZIONE

G.E. Dott.ssa Elisa Asprone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

PROC. R.G.E. n. 247/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 16.04.2025

## TRIBUNALE DI NAPOLI

## QUINTA SEZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Ill. mo G. E. Dott.ssa Elisa AsproneASTE  
GIUDIZIARIE®

## Procedimento n. 247/2023

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 04.09.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe; in data 20.01.2024 depositava la relazione di stima; in data 03.02.2025 il custode avv. Paola Capobianco depositava istanza al G.E. informando che: "l'unità immobiliare, come esattamente identificata nell'atto di pignoramento e nella perizia di stima in atti, è stata soppressa, generando l'immobile identificato al NCEU del Comune di Ercolano (N A) al foglio 3, particella 2222, categoria A/3, CI.3 consistenza 5,5 vani, superficie. Catastale Totale: 140mq Totale escluse aree scoperte 128 mq, Rendita Catastale € 369,27;

Che l'esperto stimatore arch. Diana Caldarone, messa a conoscenza dell'avvenuta variazione, ha provveduto tempestivamente ad estrapolare dal portale dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale presentata con i dati catastali variati. Dall'esame della predetta planimetria catastale (non presente originariamente, come riportato in perizia), l'esperto ha acclarato che essa è conforme allo stato dei luoghi con l'unica variazione che dalla visura catastale attuale risulta una superficie catastale maggiore di 1 mq. La planimetria è stata presentata con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni" che l'esperto ritiene di fatto non esatta".

In data 20.02.2025 il G.E. Dott.ssa Elisa Asprone fissava udienza al termine della quale disponeva che il CTU depositasse una integrazione alla perizia, con la previsione della

decurtazione del prezzo, al fine di tener conto dell'eventuale presentazione di una CILA per la diversa distribuzione degli spazi interni.

**Tale provvedimento non è mai stato notificato alla sottoscritta, la quale solo dopo averne fatto richiesta al custode ne ha avuto copia.**

Oggi, ultimati gli accertamenti del caso, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente, con la presente integrazione alla perizia.

### **Identificazione catastale dell'immobile**

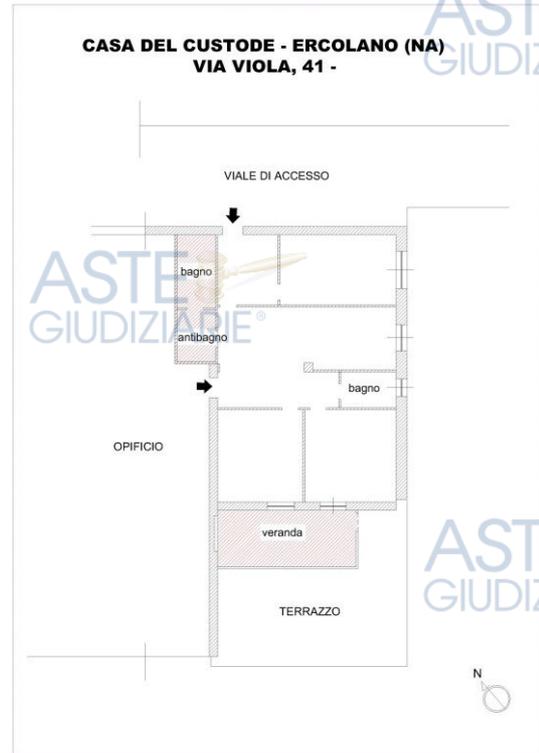
In data 07.08.2024 è stata presentata Pratica n. NA0287162 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI pertanto l'immobile, oggetto di causa, accatastato al NCEU del Comune di Ercolano (NA) fog. 3, part.IIa 42, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, **superf. Catastale Totale: 139 m<sup>2</sup> - Totale:esluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>**, Rendita Catastale € 369,27 -

è stato variato in:

NCEU del Comune di Ercolano (NA) fog. 3, part.IIa 2222, sub 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, **superf. Catastale Totale: 140 m<sup>2</sup> - Totale:esluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>**, Rendita Catastale € 369,27:

La presente variazione è stata effettuata a seguito della presentazione della planimetria, precedentemente non presente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio. Con tale aggiornamento è stato inserito il subalterno e modificata la particella catastale, comportando inoltre un incremento della superficie catastale pari a 1 mq.

La planimetria catastale presentata è conforme allo stato dei luoghi; la veranda essendo abusiva non è stata accatastata.



Relativamente a quanto disposto dal G.E. relativamente alla presentazione di una CILA è d'uopo una premessa.

Come esposto nella relazione di stima, dal confronto dell'elaborato allegato alla Variante e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. l'antibagno ed il bagno ricadono nella superficie dell'opificio;
3. non è presente l'accesso dall'opificio;
4. non esiste alcuna veranda sul terrazzo a livello;
5. è presente una diversa posizione delle finestre.

6. è stato tompagnato l'accesso dall'opificio al terrazzo.

Per sanare le difformità evidenziate ai punti 1.,2.,3.,4.,5 e 6. si dovrà presentare un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo si stima in via prudenziale € 7.000,00, per tale motivo la sottoscritta ritiene che non sia necessario presentare una CILA in sanatoria ma basti l'accertamento di conformità già indicato nel corpo della relazione.

Alla luce di quanto sopra, la sottoscritta dovrà procedere a una nuova stima dell'immobile.

### Valutazione del bene.

È d'uopo una premessa.

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento ad uso casa del custode facente parte di un opificio; la sottoscritta nella sua stima prenderà come riferimento le quotazioni degli immobili residenziali, basandosi sui valori medi e non massimi delle quotazioni OMI per le abitazioni economiche ed i valori medi delle quotazioni del Borsino immobiliare; tale scelta scaturisce dalla seguente osservazione: la casa del custode, pur appartenendo ad una categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), non fa parte di un fabbricato per civile abitazione, ma è parte di un opificio, pertanto non può essere valutata come un normale appartamento di categoria A/3.

Premesso ciò lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica. La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a 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. Ec inoltre considerando i valori di

mercato rilevabili da siti internet (fra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare).

Nella zona in cui si trova l'immobile (zona definita "D/4" dall'OMI) le quotazioni OMI per la categoria residenziale sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1950	L	3,9	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1300	L	2,6	4	L
Box	Normale	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1300	2000	L	4	6,2	L

Mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare sono:

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	Valore minimo <b>Euro 1.419</b>	Valore medio <b>Euro 1.867</b>	Valore massimo <b>Euro 2.316</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	Valore minimo <b>Euro 1.225</b>	Valore medio <b>Euro 1.618</b>	Valore massimo <b>Euro 2.011</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	Valore minimo <b>Euro 872</b>	Valore medio <b>Euro 1.104</b>	Valore massimo <b>Euro 1.336</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo <b>Euro 1.217</b>	Valore medio <b>Euro 1.615</b>	Valore massimo <b>Euro 2.013</b>

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.

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%

L'esperto fa presente che l'immobile catastalmente rientra nella categoria A/3 abitazioni di tipo economico e di fatto, essendo la casa del custode e facendo parte di un opificio e non di un palazzo per civile abitazione, si è ritenuto prendere come riferimento i valori

medi tra le quotazioni OMI per le abitazioni economiche ed i valori medi delle quotazioni del Borsino immobiliare, ottenendo così un valore a mq medio di euro 1.344,00.

- caratteristiche posizionali estrinseche	..	Kpe 0.10
- caratteristiche posizionali intrinseche	..	Kpi 0.22
- caratteristiche tecnologiche		Kt 0.20
- caratteristiche produttive		<u>Kp 0.08</u>
	Tot.	K 0.60

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.344,00 \text{ €/mq} \times 60\% = \text{€ } 806,40$$

Tenuto conto che la superficie commerciale rilevata dalla sottoscritta è di circa mq.139,40 il valore dell'immobile risulta essere:  $806,40 \text{ €/mq} \times 139,40 \text{ mq} = \text{€ } 112.412,16$

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima immobile .....	euro	112.412,16
Accertamento di conformità	euro	7.000,00 -
APE	euro	350,00 -
Oneri per adeguamento impianti	euro	2.500,00 -
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	5.644,80-
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>euro</b>	<b>96.917,36 ~ euro 97.000,00</b> <b>(euro novantasettemila/00)</b>

Pertanto il lotto di vendita con le modifiche rilevate sarà:

### LOTTO UNICO

**Tipologia:** appartamento;

**Quota di proprietà:** piena proprietà per 1000/1000;

**Ubicazione:** Ercolano (NA) - Via Viola, 41.

**Composizione:** ingresso, n. 3 vani, ampio disimpegno, bagno e terrazzo.

**Dati Catastali:** NCEU del Comune di Ercolano (NA) al fog. 3, part.lla 2222, sub 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, **superf. Catastale Totale: 140 m<sup>2</sup>** Totale: escluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 369,27:

**Confini** in senso orario: prop. - fog. 3, p.lla 42, sub 1, viale di accesso comune, fog. 3 p.lla 43, salvo altri.

**Corrispondenza catastale:** lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

**Concessioni:** l'immobile fa parte di un opificio costruito con regolare Autorizzazione n. 95/74 e successiva Variante n. 15/74; per difformità riscontrate alla Variante sono stati calcolati i costi relativi alla presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo si stima in via prudenziale € 7.000,00.

**Domanda di Condono:** non sono presenti domande di condono.

**PRG:** l'immobile ricade P.U.C. in zona - Ambito III Frammento Urbano e produttivo commerciale e nello Stralcio P.T.P. - in ZONA R.U.A. - Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale; rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 ex L. 1497/1939, pubblicato sulla G.U. del 28/08/1961 e in forza del D.M. 28.03.1985 ex L. 431/1985, pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di Ercolano, oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004, n. 42 dedicata ai Beni Paesaggistici; rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 4/7/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18/09/2002.



**PREZZO BASE D'ASTA: euro 97.000,00 (euro novantasettemila/00)**



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 16.04.2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Diana Calda



# ALLEGATI

**Elenco allegati:**

1. Visura catastale aggiornata + Planimetria catastale