

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ufficio Espropri

G.E. dott. Valerio Colandrea

Custode: avv. Paola Ciuoffo

udienza 16/1/2024

Procedura **RGE 362/2022** promossa da **MARTE SPV srl**

Legale: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

LOTTO UNICO: Immobile sito in Napoli, via Francesco Agello civico 100, Piano primo, prima porta di fronte alle scale esterne, composto da 3 vani sequenziali con angolo cottura e piccolo servizio igienico

Titoli edilizi: Fabbricato di costruzione preottocentesca. Dal raffronto tra piantina catastale e stato dei luoghi non si rilevano difformità.

Identificativo catastale: Napoli sezione SPI Foglio 8 particella 275 sub 31 categoria A4 di classe 3 per una consistenza di 3.5 vani catastali

Valore a base d'asta: **Euro 42'000 (quarantaduemila)**

PERIZIA DI STIMA



CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
tel 081-18752994 fax 081-19737975 - **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con decreto del 28/8/2023 veniva nominato dal signor Giudice dott. Valerio Colandrea della XIV Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Perito Estimatore nella procedura RGE 362/22, promossa da MARTE SPV srl per la sua procuratrice HOIST ITALIA SPV srl tramite l'avv. [REDACTED], contro [REDACTED].

Con giuramento trasmesso telematicamente il sottoscritto accettava l'incarico e si impegna a svolgerlo con la massima correttezza e precisione.

In data 6/9/2023 effettuava con il custode, avv.to Paola Ciuoffo sopralluogo sui siti pignorati siti in Napoli alla Via Francesco Agello (attuale denominazione della strada) civico 100, piano primo, immobile catastalmente individuato al Catasto Fabbricati come Napoli sezione SPI foglio 8 particella 275 sub 31

Il verbale di sopralluogo, redatto dal custode, fa parte della produzione dell'avvocato con deposito del 7/9/2023.

La presente relazione, redatta nelle modalità previste dal mandato, viene depositata telematicamente.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



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**.

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** ipocatastale redatta per **notar Maria Landolfo** in Napoli datata **15/7/2022** e rinvenibile agli atti nel deposito del **19/07/2022 – allegato 01**.

Questo risale ad un titolo di provenienza di tipo derivativo a titolo oneroso antiventennio.

Date significative:

Pignoramento: del 8/6/2022 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 13/7/2022 con RP 16046 e RG 21294 a favore di MARTE SPV srl sull'immobile in questione, identificato catastalmente come NAPOLI sez SPI foglio 8 particella 275 sub 31.

Provenienza agli esecutati:

Atto di compravendita del 21/7/2011 redatto per notar Francesco Dente, repertorio 188232 raccolta 26221, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 25/7/2021 con Reg. Particolare 15202 e Reg. Generale 21858 – copia del titolo di provenienza all' **allegato 02** – venditore [REDACTED].

Atto ultraventennale

Atto di compravendita del 7/5/1942 per notar Nicola Monda Trascritto alla conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 3 il 1/6/1942 con Reg. Particolare 7133 e Reg. Generale 10804 – [REDACTED]

Nella relazione notarile vengono riportati i dati catastali attuali dell'immobile staggito (Napoli sezione SPI Foglio 8 Particella 275 sub 31) e viene chiarito che

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

il bene in passato assumeva, per duplicazione, anche l'identificativo di sub 15 (Immobile attualmente non esistente all'anagrafe catastale).

I Certificati di stato civile, residenza e l'Estratto di Matrimonio con note marginali da cui risulta che gli esecutati sono coniugati tra loro in rapporto di comunione legale dei rapporti patrimoniali sono all' **allegato 03**

QUESITO 1 **IDENTIFICAZIONE E 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 **"differenzia formali"** precisare la differenzia riscontrata

Nell'ipotesi di **"differenzia 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.lla 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.lla, sub) od altri elementi certi

Bene pignorato: Immobile a destinazione abitativa ubicato in Napoli al via Francesco Agello (già Corso Vittorio Emanuele a San Pietro a Patierno) civico 100 piano 1 – individuato catastalmente come NAPOLI sezione SPI Foglio 8 particella 275 sub 31 di categoria A4 per una consistenza di 3.5 vani catastali.

Diritti reali posseduti dagli esecutati: PIENA PROPRIETA' - Esiste rispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento con quello indicato nel titolo di provenienza.

Ubicazione: Napoli - Quartiere San Pietro a Patierno. Zona estremamente periferica del capoluogo partenopeo. L'immobile è posto in una strada molto degradata ed è ubicato a circa 100 metri dal muro di confine dell'aeroporto ed a 700 metri dal confine amministrativo col Comune di Casoria

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ubicazione – Foto aeree:



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sovrapposizione Foto aerea con VAX catastale:



Contesto sociale di appartenenza



Confini del bene:

NordEst: immobile sub 16

SudEst: ballatoio e ditta Aliena

SudOvest e SudEst: Area cortilizia interna

Lotto unico per costituzione, funzionalità, conformazione ed invisibilità

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

QUESITO 2
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 San Pietro a Patierno / **Municipalità:** 7

CAP 80144

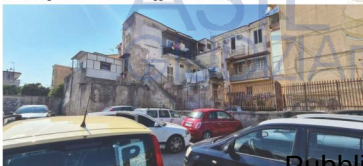
Codice catastale F839

Sismicamente classificato in zona "2"

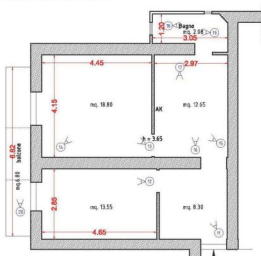
Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al primo piano di una vetusta e palazzina di formazione preottocentesca (*fonte PRG*), in un caotico agglomerato edilizio suburbano del quartiere San Pietro a Patierno, a brevissima distanza dal muro di cinta dell'aeroporto di Capodichino e dal confine amministrativo col comune di Casoria.

Fabbricato con struttura portante in muratura di tufo che presenta notevoli lacune negli intonaci e nelle tinteggiature esterne.

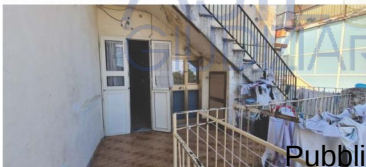


Pubblicazione
 riproduzione o ripro

Descrizione appartamento

Trattasi di un immobile catastalmente e storicamente adibito ad abitazione posto al primo piano del fabbricato in questione, primo piano a cui si accede salendo per una ripida scala esterna scoperta che parte dall'area cortilizia comune e giunge su un ampio terrazzino condominiale sul quale si apre detto immobile oltre ad altre due proprietà e la scala esterna che porta al secondo piano.

L'accesso all'interno avviene dalla prima porta a sinistra posta sulla muratura di fronte a chi accede al terrazzino.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

L'immobile ha una superficie interna utile calpestabile complessiva di mq 57,40 che sono così suddivisi:

Primo ambiente – Ingresso mq. 8.30

Secondo ambiente - 1 camera a sinistra – mq. 13.55

Terzo ambiente di passaggio ad uso Cucina – mq. 12.65

Quarto ambiente - 2 camera a sinistra – mq. 18.80

Bagno – mq. 4.10

Esternamente un balcone in pessimo stato conservativo con residui di quel che era una veranda e coperto da una tettoia in Eternit della superficie di circa mq. 6.80

Il tutto come da grafico inserito tra gli allegati

Gli ambienti interni (tranne il bagno) si presentano in discreto stato conservativo con pareti regolarmente intonacate e tinteggiate, (i primi due ambienti sono controsoffittati), e pavimenti in monocottura in discrete condizioni.

Nel bagno si registra un'altezza interna utile di soli mt. 2.08 (e quindi al di sotto della normativa)

Stante il ridotto spazio a disposizione è stato difficile estrarre un numero di fotografie idoneo per documentare la situazione e la condizione del bene.



Foto 11

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

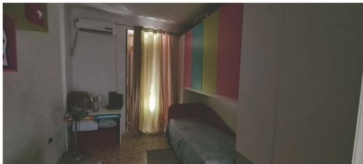


Foto 12



Foto 13

Il bagno, che è ospitato da una struttura aggettante di cui non si è riusciti a datarne la costruzione, presenta un'altezza interna al di sotto dei metri 2.10 (inferiore quindi ai limiti di legge) e prende aria e luce dall'esterno per due piccolissimi finestrini; non si comprende da cosa sia costituita la sua copertura che presenta, all'intradosso, diverse macchie da condensa ed infiltrazione.

Il bagno è completo di piatto doccia.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



All'esterno delle due camere da letto, verso nord ovest e prospettante aree cortilizie interne appartenenti a terzi, è un balcone aggettante in pessime condizioni conservative dove si riscontra un calpestio assolutamente irregolare, la presenza di residui di quel che doveva essere un tempo una veranda in ferro ed una tettoia in lastre di Eternit.

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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: Superfici commerciali reali e ragguagliate:

Superficie coperta lorda mq. 74 (SUP)

Superficie balcone mq. $6,80 \cdot 0,30 = 2$

Superficie commerciale totale (in cifra tonda): mq. 76

All' **allegato 04** la planimetria quotata del reale stato dei luoghi con con ottici di riferimento alla relazione fotografica.

L'appartamento non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per quanto risulta dalla risposta ottenuta dalla Regione Campania. **19/12/2023**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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.

Lotto unico

Dati catastali del bene:

Napoli Sezione SPI Foglio 8 particella 275 sub 31 categoria A4 classe 3 consistenza di vani 3.5 – Superficie catastale totale mq. 80 – senza aree scoperte mq 78 – Rendita Euro 139.19 Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n 100 piano 1 – Intestato agli eseguiti – (ex sub 15 per duplicazione dell'identificativo). Visure catastali sull'ex sub 15 hanno dato esito negativo.

Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio

Situazione aggiornata al: 14/12/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **NAPOLI** Codice: **F838**

Sezione urbana: **SPI** Foglio: **8** Particella: **275** Subalterno: **15**

Elenco Immobili

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

Le visure catastali riguardanti la pratica, ovvero Visura catastale storica, planimetria catastale, VAX e elenco fabbricato, unitamente alle visure storiche sintetiche per soggetto sui nominativi che si sono succeduti nella proprietà sono inserite tra gli allegati della presente perizia – **allegato 06** -.

Storia catastale:

Dall'impianto meccanografico viene intestato a [REDACTED] nella piena proprietà

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

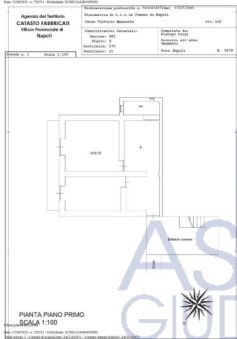
In data 23/4/1998 viene intestato a [REDACTED]
nella piena proprietà

In data 17/7/2006 viene Variazione per presentazione di planimetria mancante

In data 29/9/2006 viene intestato a [REDACTED]
[REDACTED] nella piena proprietà

In data 21/7/2011 viene intestato agli esecutati, ciascuno per il 50% della
piena proprietà

Dati catastali n. 17051 - Autunno 2006/2007/2008



Planimetria catastale

Dal raffronto tra attuale stato dei luoghi da me rappresentato e la planimetria catastale risulta la corrispondenza della sagoma, delle aperture e delle superfici. Nella planimetria catastale non viene indicata un'alterna diversa per il wc.

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli alla Via Agello (già Corso Vittorio Emanuele) civico 100 piano primo, con ingresso dalla porta di fronte alle che giungono al pianerottolo. Appartamento composto da due camere, cucina bagno ed un balcone coperto da una tettoia in eternit.

Dati catastali:

Napoli sezione SPI Foglio 8 Particella 275 sub 31 (ex 15) di categoria A4 Classe 3 per una consistenza di 3,5 vani catastali. Superficie catastale lorda mq 80, escluso aree scoperte mq. 78 – Rendita Euro 139,19.

Immobile costruito prima del 1967. A cura dell'aggiudicatario la rimozione di una tettoia in eternit sul balcone aggettante.

Immobile occupato dagli esecutati che vi ci abitano con il loro nucleo familiare. Liberabile dalla procedura

Confini:

- NordEst: Immobile sub 16
- SudEst: Ballatoio e ditta aliena
- SudOvest e SudEst: Area cortilizia interna

Prezzo a base d'asta Euro 42'000 (quarantaduemila)

Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione



QUESITO 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà tra trascrizione del pignoramento a ritroso e fino al primo passaggio ultraventennale

Acquisire atto di compravendita a favore dell'esecutato

Eseguire visure ipotecarie pure sul coniuge in caso di comunione legale dei beni

Data ed estremi trascrizione	
13/7/2022 RP 16046 RG 21294	Verbale di pignoramento immobiliare del 8/6/2022 n. 13210 contro gli esecutati ed a favore di Marte SPV srl gravante sul bene come precisamente individuato (Napoli Sez SPI Foglio 8 particella 275 sub 31)
25/7/2011 RP 15202 RG 21858	Provenienza della piena proprietà agli esecutati [redacted] con atto per notar Francesco Dente del 21/7/2011 (Rep 188232 racc 26221) – Venditore [redacted] – Il bene viene indicato con gli attuali identificativi catastali (Napoli Sez SPI Foglio 8 particella 275 sub 31)
13/10/2006 RP 21289 RG 45921	Provenienza della piena proprietà a [redacted] come sopra generalizzato, con atto per notar Luigi D'Aquino del 29/9/2006 (Rep 16316 Racc 8967) – Venditori i coniugi in comunione dei beni [redacted] – Il bene viene indicato con gli attuali identificativi catastali (Napoli Sez SPI Foglio 8 particella 275 sub 31) – allegato 07
30/4/1998 RP 5199 RG 7469	Provenienza della nuda proprietà a [redacted], come sopra generalizzata, che interviene da sola nell'atto pur dichiarandosi coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted] con atto per notar Paolo Scarnecchia del 23/4/1998. – Venditore il signor A. [redacted] che intervenedo da solo nell'atto pur dichiarandosi coniugato in regime di comunione dei beni , si riserva l'usufrutto vita natural durante. Il bene viene indicato con l'identificativo catastale di Napoli Sez SPI Foglio 8 particella 275 sub 15 – allegato 08 L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà a seguito del decesso di [redacted]
1/6/1942 RP 7133 RG 10804	Provenienza ad [redacted] con atto per Nicola Mondia del 7/5/1942 repertorio 5699 raccolta 3068 da [redacted] – allegato 09 . (atto consultato per accertare l'origine del fabbricato)

All' **allegato 12** vengono inserite le visure conservatorie sintetiche e di dettaglio su tutti i soggetti che si sono succeduti nella proprietà dall'ultimo atto ultraventennale.

Il titolo di provenienza in testa all'esecutato, recuperato dagli uffici competenti, viene inserito tra gli allegati – **allegato 02** -

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 6

VERIFICA 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 prosieguo.

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.

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato di impianto preottocentesco, quindi costruito prima dell'entrata in vigore di qualsiasi regolamento edilizio o della normativa urbanistica per cui non esiste archiviata nessuna licenza o atto autorizzativo come non esistono archiviati certificati di abitabilità o di agibilità (istituiti sono con l RD 1265/35) .

Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Napoli, il bene ricade in zona omogenea "A – Insediamenti di interesse storico" con classificazione tipologica del centro storico in " Unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco ".



Pubblicazione
e riproduzione o riproduzione

Ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del comune di Napoli e presso l'ufficio condono non hanno dato alcun esito (non risultano domande di condono edilizio e non risultano presentate pratiche edilizie di alcun genere). **Allegato**

10

Ricerche delle pregresse consistenze immobiliari presso l'ufficio tecnico erariale hanno dato esito negativo.

Dalla stima immobiliare verranno detratti esclusivamente i costi per rimuovere la tettoia di eternit sul balcone il cui valore, allo stato attuale ed in fase del tutto presuntiva, ammonta in Euro 2500.

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 che vi ci abitano con il loro nucleo familiare

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

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.);
- Diffamità urbanistico-edilizie;
- Diffamità Catastali.

All'esito delle ricerche ed indagini, e sulla scorta della certificazione emessa dalla cancelleria – **allegato 11** si rileva che sul bene in oggetto grava ulteriore pignoramento che ha dato luogo ad altri procedimenti dichiarati estinti e passati in giudicato non essendo stata proposta opposizione nei termini di legge.

- Pignoramento repertorio 20819 del 29/9/2015 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 7/12/2015 con RP 21586 e RG 27989 a favore di Vela VOBG srl e contro **[REDACTED]** gravante sul bene in questione

Detto pignoramento ha dato luogo alla Procedura RGE 862/2015 promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro che veniva dichiarata estinta per inefficacia del pignoramento e veniva cancellata in data 17/5/2019 su ordinanza del GE dott. Ciccarelli. Il provvedimento di estinzione è divenuto definitivo non venendo proposta opposizione nei termini di Legge. A tutt'oggi la Trascrizione del pignoramento **non risulta cancellata** nonostante l'ordinanza del GE.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Risulta inoltre iscritta a ruolo altra procedura esecutiva la RGE 130/2020 promossa sempre dalla Banca Nazionale del Lavoro contro le medesime persone dichiarata estinta per inefficacia del pignoramento in data 31/3/2021 dal GE dott. Ardituro. Anche questo provvedimento di estinzione risulta definitivo non essendo stata proposta opposizione nei termini di legge.

Non risultano Domande Giudiziali trascritte.

Da notizie assunte sui luoghi, dalla lettura del titolo di provenienza nonché dai trasferimenti immobiliari di beni insistenti nello stesso complesso (atti recuperati ed esaminati per giungere alla scelta dei comparabili per la stima) il condominio NON risulta costituito e non risulta esistere un Regolamento di Condominio.

Dai Registri immobiliari non risultano atti impositivi di servitù, di convenzione matrimoniale, di asservimento e non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Dalla consultazione dei RRII risultano le seguenti Iscrizioni ipotecarie (che verranno cancellate dalla procedura):

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo ventennale Iscritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 25/7/2011 con RP 3475 RG 21859 a favore della Banca Nazionale del Lavoro per un capitale di Euro 95'000

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



QUESITO 9**INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI**

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.

Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale

QUESITO 10**ESISTENZA DI PESI O ONERI**

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 in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o 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.

Condominio non costituito.

Non si hanno notizie riguardo spese fisse di gestione o manutenzione.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



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 pregiudizievole 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 al 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 acquisti 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 (rivalutazione/ 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.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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 che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

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 (subiet) 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).

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- 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.

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

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.

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

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.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente ragguagliata 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 o seminterrati, non è direttamente collegata alla superficie principale.

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:

- Rapporto Superficie Balcone / Superficie Principale = 0.30
- Rapporto Superficie Cantina /superficie principale = 0.40

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.
- 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.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci dell'immobile verso l'esterno.
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e l'ipotetico loro 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 ritenuti più idonei per il raffronto e presi in considerazione tra quelli ritrovati:

- A. Appartamento nel medesimo palazzo ma al secondo piano, compravenduto con atto per notar [REDACTED]

Prezzo di compravendita € 35.000,00

identificato al C.F. come sezione SPI Foglio 8 particella 275 sub [REDACTED] di categoria A5 Piano 2 – Superficie catastale: mq. 55 senza superficie esterne mq. 51

CARATTERISTICHE METRICHE per la stima desunte dall'atto e dalla planimetria catastale:

SUP= 51

BAL= 14

CARATTERISTICHE QUALITATIVE per la stima:

Piano = 2

Affacci = 1

Balconi = 1

Esposizione prevalente Sud (2)

Riscaldamento NO

Bagni 1

note: fabbricato ante 1942 – No ascensore

Vu= 35000 : (50+14*0.30)= € 645,76

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- B. Appartamento in Via Francesco Agello civ 54, piano terra ingresso dal cortile, compravenduto con atto notar [REDACTED]

Prezzo di compravendita € 25.000,00

identificato al C.F. come sezione SPI Foglio 8 particella 234 [REDACTED] di categoria A4+A5 Piano T Superficie Catastale mq 34+30

CARATTERISTICHE METRICHE per la stima desunte dall'atto e dalla planimetria catastale:

SUP = 50

BAL= 0

CARATTERISTICHE QUALITATIVE per la stima:

Piano = T

Affacci = 1

Esposizione prevalente 0

Riscaldamento NO

Bagni 1

note: fabbricato ante 1942 – No ascensore

Vu= 25000 : 50 = € 500,00

- C. Appartamento alla Via Principe di Napoli civ 22, piano secondo, compravenduto con atto notar [REDACTED]

Prezzo di compravendita € 38.000,00

identificato al C.F. come sezione SPI Foglio 8 particella 137 [REDACTED] di categoria A4 Piano 1 Superficie Catastale mq 50 senza Superfici esterne mq. 50

CARATTERISTICHE METRICHE per la stima desunte dall'atto e dalla planimetria catastale:

SUP = 50

BAL= 2

CARATTERISTICHE QUALITATIVE per la stima:

Piano = 2

Affacci = 2

Esposizione prevalente 0

Riscaldamento NO

Bagni 1

note: fabbricato ante 1942 – No ascensore

Vu= 38000 : (50+3*0.30) = € 746,56

Oltre a questi sono stati esaminati ulteriori atti di compravendita che però non stati tenuti in considerazione nella stima in quanto privi di elementi validi per il raffronto.

Estratto degli atti sopra richiamati all' **allegato 13**

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Napoli – San Pietro a Patierno – Zona degradata
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edilizia popolare
Dimensione	Piccolo
Anno costruzione	Ante 1900

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET

Superficie principale SUP (mq)	74
Superficie balcone	7
Superficie Cantina o Deposito	0
Superficie Area	0
Superficie Box	0
Piano	1
Affacci	1
Orientamento prev.te Est	Q
Bagni	1
Manutenzione	Media
Riscaldamento	NO
Vetustà	➤ 100 anni

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

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Prezzo (€)	35.000	25.000	38.000	???
SUP (mq)	51	50	50	74
BAL (mq)	14	0	2	7
AREA (mq)	0	0	0	0
LIV	-1 (piano 2)	-2 (piano 1)	-1 (piano 1)	0 (piano 1)
AFF	1	1	2	1
ORI	2	0	2	1

Dotazioni, servizi e vetusta non vengono presi in considerazione

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

e facendo parte sia subject che comparabili dello stesso contesto sociale (fabbricato senza ascensore, senza riscaldamento, di epoca vetusta e con singolo servizio igienico)

$$\text{VMM} = \text{Media dei tre valori unitari} = \text{€ } 630,77$$

$$\text{VMbal} = \text{€ } 630,77 * 0.30 = \text{€ } 189,23$$

DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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) Per cui Piano primo = 0 Piano terra = - 2 Piano secondo = -1

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
35'000 * 0.05 € 1'750	25'000 * 0.05 € 1'250	38'000 * 0.05 € 1'900

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

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

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
35'000 * 0.03 € 1'050	25'000 * 0.03 € 750	38'000 * 0.03 € 1'140

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Prezzo marginale della caratteristica AFFACCI

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al numero di affacci.

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

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
$35'000 * 0.03$ € 1'050	$25'000 * 0.03$ € 750	$38'000 * 0.03$ € 1'140

Trattandosi tutti (subject e comparabili) immobili posti all'interno di strutture vetuste, prive di riscaldamento, dalla manutenzione totale molto discutibile e dotati da unico servizio igienico, non si prendono in considerazione ulteriori coefficienti qualitativi o dotazionali.

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 (atti notarili di cui sopra) ubicati nella stessa zona.

	Comp A	Comp B	Comp C
PREZZO	35.000,00 €	25.000,00 €	38.000,00 €
SUP	74-51*VMM=	74-50*VMM=	74-50*VMM=
VMM =630,77	14'507,71	15'138,48	15'138,48
BAL	7-14*VBAL=	7-0*VBAL=	7-2*VBAL=
VBAL =189,23	-1'324,61	1'324,61	946,15
LIV	$[0 - (-1)] * 1'750,00 =$ 1'750,00	$[0 - (-2)] * 1'250,00 =$ 2'500,00	$[0 - (-1)] * 1'900,00 =$ 1'900,00
AFF	$(1-1) * 1'050,00 =$ 0	$(1-1) * 750,00 =$ 0	$(1-2) * 1'140,00 =$ -1'140,00
ORI	$(1-2) * 1'050,00 =$ -1'050,00	$(1-0) * 750,00 =$ 750,00	$(1-2) * 1'140,00 =$ -1'140,00
TOTALI	48'883,10 €	44'713,09 €	53.704,63 €

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

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 **49'100,00** da cui però necessita detrarre gli oneri che restano a carico dell'aggiudicatario sia per la rimozione della tettoia in eternit (Euro 2500) che per la redazione dell'APE (euro 300) per cui, in cifra tonda, il bene assume il valore di Euro **46'300**

L'importo sopra determinato rappresenta il valore che assume il bene nel libero mercato qualora venisse venduto dopo una normale contrattazione, tra parti consenzienti.

Dal valore così determinato si detrae un ulteriore 10% per compensare i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- 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;

Per cui il valore a base d'asta del Lotto, in cifra tonda, è pari ad Euro **42'000**
(Euro quarantaduemila)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



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.

Trattasi di quota unica di immobile indiviso.

QUESITO 14
STATO CIVILE

Gli esecutati, tra loro coniugati, abitano nell'immobile staggito.

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 procedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico

ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione