

TRIBUNALE DI NAPOLI

Ufficio Esecuzioni

G.E. dott.ssa D'Auria Federica

Custode: avv. Giuseppe Ciuoffo avvocatogiuseppeciuffo@pec.it
udienza 29/10/2025 ore 11:00**Procedura a carico di:** [REDACTED]**Procedura RGE:** 501/2024**Promossa da:** GARDANT LIBERTY SERVICING s.p.a. BANCO BPM spa**Legale:** avv.to [REDACTED]**LOTTO UNICO:** Piena proprietà dell'Immobile di edilizia economica ed ultrapolare sito in Napoli alla via Marigliano n. 8 piano terra, Prima porta a sinistra per chi entra nell'androne del palazzo CAP 80141**Catastalmente** Napoli Sez. SCA Foglio 13 part.lla 262 sub 13 categ A4**Titoli edilizio:** la struttura originaria del fabbricato è stata realizzata prima del 1939 – Non si conoscono estremi dei titoli edilizi di costruzione del fabbricato**Stato di possesso:** Occupato con contratto opponibile alla procedura**Valore a base d'asta:** € 26'000

PERIZIA DI STIMA

**CTU:** geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
Mail aldo.dacomo@gmail.com - **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

INDICE

Indice ed elenco allegati	pagina	2
Presentazione	pagina	3
A – Controllo preliminare	pagina	4
1 - Identificazione Diritti Reali	pagina	6
2 - Individuazione e Descrizione	pagina	9
3 – Identificazione Catastale	pagina	17
4 – Schema sintetico Descrittivo	pagina	21
5 – Ricostruzione passaggi proprietà	pagina	22
6 – Regolarità Edilizia	pagina	24
7 – Stato di possesso	pagina	26
8 – Vincoli ed oneri giuridici	pagina	26
9-10 – Suolo Demaniale – Pesi ed oneri	pagina	27
11 – Spese di gestione	pagina	28
12 – Valutazione dei beni	pagina	28
13 – Quota pignorata	pagina	41
14 – Certificazioni	pagina	41

ALLEGATI

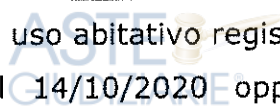
1. Certificato Notarile
2. Certificati Anagrafici
3. Titolo di provenienza
4. Precedenti titoli di provenienza
5. Planimetria dello stato dei luoghi
6. Certificato Destinazione Urbanistica
7. Tavola PRG del 1939
8. Rilievo aerofotogrammetrico IGM del 1929
9. Risposta comune riguardo titoli edilizi: Antiabusivismo
10. Risposta Ufficio Tecnico Comunale su titoli edilizi
11. Visure Catastali
12. Attestato Prestazione Energetica –Risposta Ente
13. Ispezioni Conservatoriali – Sintetici + Tavole
14. Risposta Agenzia Entrate riguardo contratti fitto
15. Comparabili
16. Relazione fotografica
17. Ricevute di trasmissione a precedente ed esecutato



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 8/1/2025, veniva nominato dalla SV Ilma Esperto Stimatore per la procedura espropriativa n. 501/2025, promossa da Gardant Liberty Servicing s.p.a. quale mandataria del BANCO BPM spa per [REDACTED]



Con giuramento trasmesso telematicamente in pari data secondo le modalità dell'Ufficio, accettava l'incarico e si impegnava a svolgerlo con la massima correttezza e precisione.



Il sopralluogo presso l'immobile staggito è avvenuto il giorno 30/1/2025 alle ore 15,00 con il custode avv.to Giuseppe Ciuoffo; all'interno del bene era presente [REDACTED] che ha esibito un contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 14/10/2020 opponibile alla procedura.



La presente relazione, redatta nelle modalità previste dall'incarico, viene trasmessa alle parti costituite ed al custode per ogni determinazione e considerazione.

A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** redatta ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. dal dott. **Antonio Trotta**, (documento datato 10/10/2024 e depositato in data 8/11/2024) che riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per un periodo ultraventennale dalla data del pignoramento.

Date salienti desunti dalla certificazione**Pignoramento:**

Verbale di pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord in data 26/9/2024 Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 8/10/2024 con RP 21718 e RG 28158 a favore di Banco BPM spa gravante sul bene in oggetto e per i diritti posseduti (Piena proprietà dell'abitazione popolare accatastata come Napoli sez SCA Foglio 13 plla 262 sub 13 di 3.5 vani).

Titolo di provenienza in testa al debitore

Compravendita per notar Leonardo Di Iorio del 26/5/2006 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12/6/2006 con RP 12218 RG 26556 (immobile all'epoca identificato catastalmente come SCA Foglio 13 Particella 262 sub 1)

Titolo anteriore al Ventennio

Compravendita per notar Paolo Scarnecchia del 23/6/2004 Trascritto il 1/7/2004 con RP 11487 e RG 19021

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Il titolo di provenienza in testa all'esecutato è stato prontamente acquisito tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari e viene inserito tra gli allegati.

Ad ogni buon fine, e per cercare di rispondere ai diversi punti del mandato, sono stati acquisiti anche gli ulteriori precedenti titoli di provenienza o loro trascrizioni conservatoriali.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

L'estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio è stato acquisito dall'ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli.

Dalla sua lettura si evince che il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio successivamente all'acquisto del bene [REDACTED] scegliendo comunque [REDACTED]

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

La Certificazione notarile presente nel fascicolo viene inserita tra gli allegati.

La stessa riporta l'elenco delle Trascrizioni e delle Iscrizioni del ventennio.

1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Il diritto reale posseduto, nel suo insieme, è la **PIENA PROPRIETÀ**.

Il bene oggetto del pignoramento è:

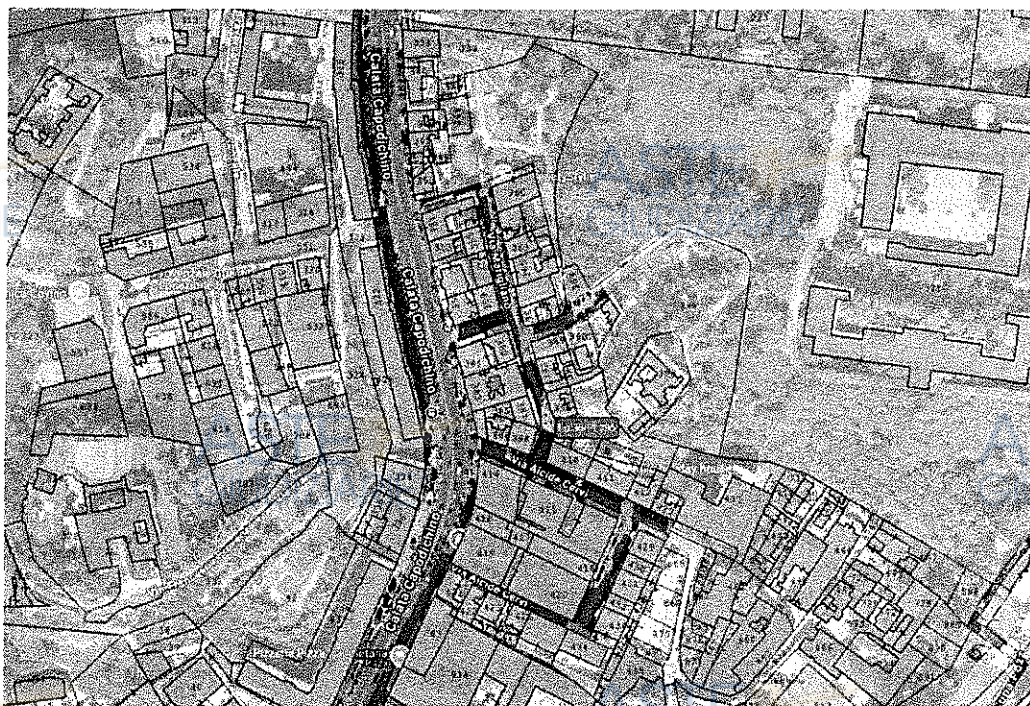
Immobile sito in Napoli alla Via Marigliano civ. 8 piano Terra prima porta a sinistra per chi, entrato nell'androne, oltrepassa la rampa di scale.

Individuato catastalmente come sezione SCA foglio 13 particella 262 sub 13.

Esiste rispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli contenuti nel titolo d'acquisto

effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.







Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, acquisire relativa documentazione.

Dall'esame delle visure conservatoriali non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Procedere alla **formazione di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Lotto Unico



Dati catastali attuali

Catasto Fabbricati di Napoli sezione SCA foglio 13 particella 262 sub 13 categoria A4 cl. 3 consistenza di 3,5 vani

Confini:

Nord: cortile fabbricato mappale 271

Est: Altra UI (sub 2 stesso palazzo)

Sud: Androne e vano scale

Ovest: Via Marigliano



2 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante l'esatta indicazione della **tipologia**, **ubicazione**, **accessi**, eventuali **pertinenze**, degli accessori, degli eventuali 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.

Trattasi di piccolo immobile di edilizia ultrapopolare posto in una traversa di Calata Capodichino.

Comune: Napoli.

Zona: Quartiere San Carlo Arena – zona Capodichino immediatamente a valle dell'ex Ospedale Psichiatrico Leonardi Bianchi - 3 municipalità – Per l'OMI la zona viene individuata come "D24 Periferica /Calata Capodichino , Doganella, Via Masoni" per cui vengono indicati valori immobiliari per immobili di edilizia economica compresi tra gli 710 e 1600 euro per il secondo semestre 2024

CAP 80141

Codice catastale F839

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

Classificazione sismica: zona 2 (Sismicità media)

Indicare eventuali **dotazioni condominiali**

Pur essendo composto da 10 piccole unità immobiliari, il condominio non risulta costituito e, come riferito dall'attuale occupante, le spese vengono suddivise tra i diversi proprietari al loro proporsi ed all'occorrenza.

Descrizione del/i bene/i indicando la tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne.

Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie che saranno altresì inserite tra gli allegati della relazione. Predisposizione planimetria dello stato reale dei luoghi che deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima

Descrizione del fabbricato:

Fabbricatino di vecchia costruzione (la cui sagoma irregolare già veniva riportata nelle tavole grafiche del PRG del 1939) con struttura portante in muratura di tufo, privo di ogni interesse storico e architettonico e senza elementi caratteristici che lo possano elevare rispetto agli standard edilizi della zona.

Fabbricato originariamente sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) oltre ad un piano seminterrato, su cui successivamente realizzato sul lastrico altra UI.



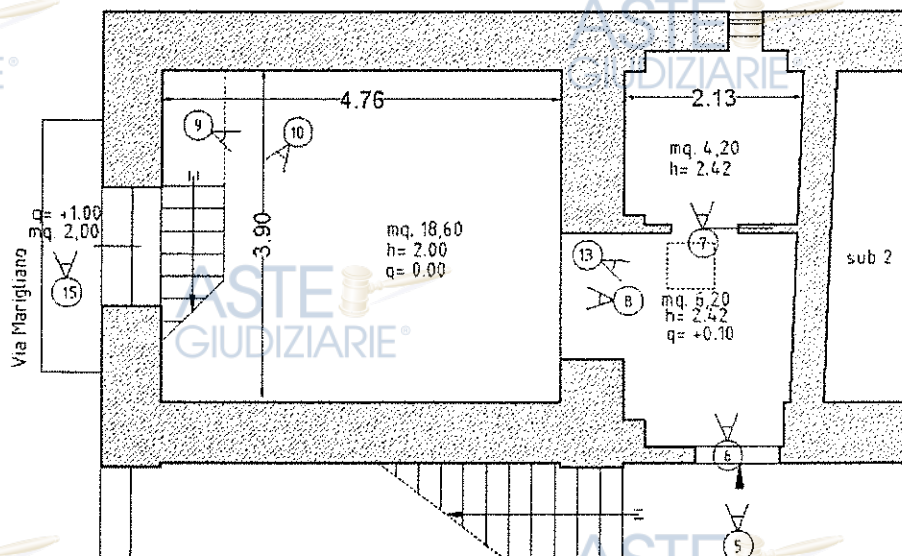
Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in mediocri condizioni conservative con lievi ammaloramenti per muffe ed umidità prevalentemente di risalita oltre che per distacchi di malta dai frontini dei balconi.

Descrizione dell'immobile staggito:

Per accedere al bene staggito, entrati nel palazzo, bisogna salire i pochi gradini dell'androne ed accedere ad un piccolo cortiletto; l'immobile staggito è posto sul lato sinistro ed ha accesso dalla prima porta posta al piede della scala che reca al piano superiore.



Area cortiliia mapp 271





L'immobile, di dimensioni estremamente ridotte, non rispetta i requisiti di abitabilità previsti dal DM Sanità del 1971, né per la metratura né per l'altezza interna.

La struttura è attualmente così suddivisa:

- **Ingresso:** un piccolo disimpegno di circa 6,20 mq (h 2,42 m) che collega tutti gli ambienti.



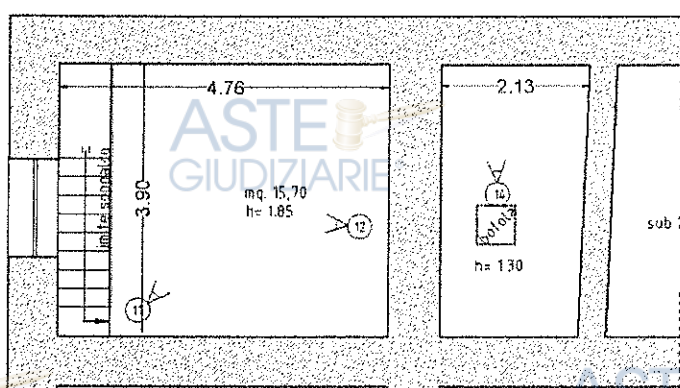
- **Zona giorno:** una cucina/soggiorno di 18,60 mq (h 2,00 m).



- **Bagno:** un bagno recentemente ristrutturato di 4,20 mq (altezza 2,42 m).



L'intero appartamento è stato soppalcato:



- **Soppalco 1:** sopra la zona giorno è stata realizzata una camera da letto della superficie di mq. 15,70 per un altezza utile di mq. 1,82 a cui si accede tramite una scala in legno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Soppalco 2:** sopra l'ingresso e il bagno si trova un ripostiglio (altezza 1,30 m) con accesso tramite una botola.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esternamente alla cucina/tinello un balcone sopraelevato rispetto al calpestio della camera per circa 1,00, frutto di un evidente trasformazione di un originaria finestra con la creazione di uno sbalzo in cemento armato.



Superfici utili calpestabili:	
Ingresso/Disimpegno	Mq. 6.20
Cucina/Soggiorno	Mq. 18.60
Bagno	Mq. 4.20
Soppalco (Letto)	Mq. 15,70
Soppalco Ingresso Non considerato per altezza sotto i mt. 1.50	
Balcone	Mq. 2.00

La superficie commerciale viene calcolata alla stregua dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998.

DPR 138/1998

"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: Superficie coperta lorda: mq. 40 (di cui 23 mq. con h=2.00, 17 con h=2.42 e 4 con h > 2.70)

Superficie lorda soppalco mq. 17 (h=1.85)

Si considera inoltre un abbattimento del 30% per superfici al di sotto del minimo abitabile per legge.

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

Come si evince dalla risposta dell'ufficio preposto il bene è privo di attestato di prestazione energetica

Per la sua redazione si preventiva un costo di Euro 500 (onere che, detratto dal valore di stima, resta a carico dell'aggiudicatario)

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Situazione non del caso

Predisporre planimetria del reale stato dei luoghi.

La planimetria del reale stato dei luoghi è stata inserita in formato ridotto nell'ambito della relazione e viene inserita tra gli allegati della perizia

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.
Acquisire estratto catastale anche storico aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
Ricostruire la storia catastale del bene,
Precisare la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità.
Precisare le eventuali difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente.
Predisporre planimetria dello stato dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendola sia in formato ridotto nel testo della presente relazione che come allegato

Dati catastali attuali:

NAPOLI **Sez. SCA Foglio 13 Particella 262 sub 13** di categoria A4
Classe 2 per una consistenza di 3.5 vani catastali. Rendita Euro 180,76
– Correttamente intestato all'esecutato



Storia catastale:

Dall'impianto e fino al 23/6/2004 il bene era identificato come NAPOLI
Sez. SCA Foglio 13 Particella 262 sub 1 di categoria A5 Classe 2
per una consistenza di 2.5 ed era intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

In data **23/6/2004** viene intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Dato derivante da: Atto del 23/06/2004 per notar Scarnecchia Paolo
in Napoli Repertorio n. 50891 - Compravendita Nota presentata con
Modello Unico n. 11847.1/2004 - Napoli 1 in atti dal 05/07/2004

In data **9/2/2006** viene intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Dato derivante da: Atto del 9/2/2006 per notar Di Iorio
Leonardo in Torre del Greco Repertorio n. 181247 - Compravendita
Nota presentata con Modello Unico n. 3437.1/2006 Napoli 1 in atti dal
28/02/2006

In data 23/3/2006 la particella **SCA Foglio 13 Particella 262 sub 1**
viene soppressa e viene costituita la particella **sub 13** di categoria A4
classe 2 con una consistenza di 3,5 vani con la seguente motivazione:
Variazione del 23/3/2006 Pratica n. NA0169572 in atti dal 23/03/2006
Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni -
Ristrutturazione (n. 18452.1/2006)

In data 26/5/2006 il bene viene intestato all'esecutato come
esattamente generalizzato. Dato derivante da Voltura d'ufficio del
26/05/2006 per notar Di Iorio Leonardo in Torre del Greco Rep 183714
- Compravendita - TR. 12218/2006 RE 08 Voltura n. 68730.1/2008 -
Pratica n. NA0808208 in atti dal 03/10/2008

In data 9/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie



Non risulta presente né agli atti catastali né come allegato ai precedenti titoli notarili la planimetria catastale della pregressa consistenza immobiliare "sub 1" o altro documento che possa attestare la conformazione del bene all'epoca.



Agli allegati viene quindi prodotta tutta la documentazione catastale recuperata, ovvero visura catastale storica dell'attuale sub 13 e del pregresso identificativo sub 1, planimetria catastale del bene depositata il 23/3/2006, vax catastale con individuazione del fabbricato, elenco fabbricato.



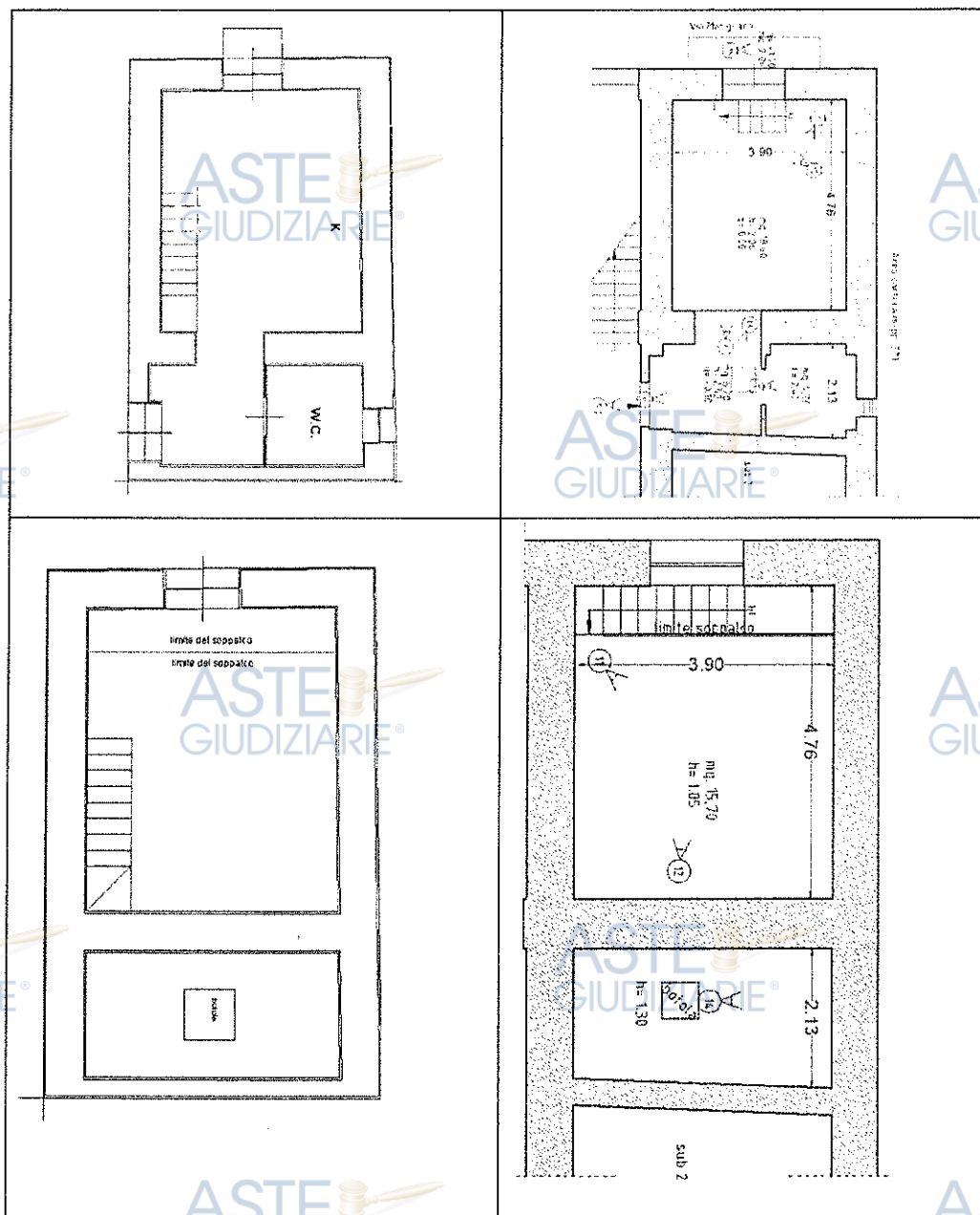
La pianta dello stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per:

- Diversa posizione della scala (probabilmente si tratta di un semplice errore di rappresentazione grafica, poiché la scala, così come riportata nella planimetria catastale, non consentirebbe la stabilità strutturale del soppalco)
- Maggiore estensione del balcone aggettante
- Non viene indicato che il "balcone" è ad una quota di + 1.00



Nella pagina a seguire un raffronto grafico tra la consistenza rilevata e quella del catastale.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli Via Marigliano, 8 con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi entra nell'androne del palazzo.

Accatastato come Napoli sez SCA foglio 13 particella 262 sub 13 di categoria A4 classe 2 per una consistenza di 3.5 vani catastali correttamente intestato all'esecutato

Confini: A nord cortile fabbricato mappale 271
ad est altra U.I. (sub 2 dello stesso palazzo)
a sud androne e vano scale
ad ovest Via Marigliano

Fabbricato ante 1967. Necessita demolire un balcone in aggetto.

Occupato con contratto opponibile alla procedura per un canone mensile di Euro 200,00

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Occupato con contratto opponibile alla procedura

Prezzo a base d'asta **Euro 26'000** (ventiseimila)



5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ'

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato**

Procedere ad acquisire in via integrale **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Pignoramento: Verbale di pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord in data 26/9/2024 Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 8/10/2024 con RP 21718 e RG 28158 a favore di Banco BPM spa gravante sul bene in oggetto e per i diritti posseduti (Piena proprietà dell'abitazione popolare accatastata come Napoli sez SCA Foglio 13 plla 262 sub 13 di 3.5 vani).

Titolo di provenienza in testa al debitore: Compravendita per notar Leonardo Di Iorio del 26/5/2006 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12/6/2006 con RP 12218 RG 26556). Con detto atto [REDACTED] vende il bene de quo a [REDACTED]. Il bene compravenduto viene indicato (erroneamente) come " Via Alcide Cervi (già Traversa Marigliano) n. 8" con i dati catastali originari "SCA Foglio 13 Particella 262 sub 1"

Titolo di provenienza in testa a Della Noce Ciro:

Compravendita per notar Leonardo Di Iorio del 9/2/2006 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 27/2/2006 con RP 3437 RG 7391). Con detto atto le signore [REDACTED] vendevano a [REDACTED] il bene de quo indicando sempre (erroneamente) il bene [REDACTED]



come " Via Alcide Cervi (già Traversa Marigliano) n. 8" ponendo però gli esatti dati catastali originari "SCA Foglio 13 Particella 262 sub 1"

Titolo di provenienza in testa Narducci Maria Carmela e Paola:

(atto pre-ventennio)

Compravendita per notar Paolo Scarnecchia del 23/2/2004 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 1/7/2004 con RP 11847 RG 19021). Con detto atto la signora [REDACTED]

[REDACTED] vendeva a [REDACTED] il bene indicato erroneamente come " Via Alcide Cervi (già Traversa Marigliano) n. 8" ponendo però gli esatti dati catastali originari "SCA Foglio 13 Particella 262 sub 1"

Titolo di provenienza in testa a Passaro Concetta:

(ulteriore atto pre-ventennio consultato al fine di cercare la più remota descrizione, planimetria catastale ed epoca di costruzione)

Compravendita per notar Francesco Costa del 10/12/1958 per cui [REDACTED] proprietario dell'intero fabbricato, sito in Napoli alla "Seconda Traversa Marigliano civico 8" vende l'immobile in questione alla signora [REDACTED]. Nell'atto **non sono indicati** i dati catastali del bene, ma solo una partita la n. 3914 allo stato risultante inconcludente. In detto atto viene specificata la ulteriore provenienza che sarebbe quella dai [REDACTED] del **terreno originario** su cui edificato il fabbricato, ovvero **l'acquisto del terreno** con due atti, uno del **30/4/1927** ed altro del **31/3/1938**.



6 – REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c.,

Indicare **epoca di realizzazione del bene; estremi provvedimento autorizzativo; rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo** acquisendone copia completa dei grafici di progetto.

Nell'ipotesi di **assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico, precisare la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato; se l'edificazione del bene è **anteriore al 1.9.1967**, considerare il bene regolare (salvo che per le modifiche successive); se è **successiva al 1.9.1967**, in difetto il cespite sarà considerato abusivo e procedere agli accertamenti della sanabilità/condonabilità.

Se l'UTC comunica l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico ma non sia in grado di consegnare copia del provvedimento o delle planimetrie di progetto, produrre certificazione in tal senso.

Nell'ipotesi di **difficoltà o modifiche** rispetto al provvedimento autorizzativo, precisare le **difficoltà** procedendo alla **sovrapposizione planimetrica, individuando le riscontrate difficoltà** e precisare l'eventuale possibilità di sanatoria e costi; Verificare l'**esistenza di istanze di condono**, precisando soggetto istante, normativa; stato della procedura; costi della sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondersi; conformità del fabbricato ai grafici dell'istanza segnalando eventuali difficoltà; Verificare se l'aggiudicatario potrà avvalersi delle leggi sul condono in virtù dell'epoca dell'abuso e della data della ragioni del credito.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Verificare l'**esistenza della dichiarazione di agibilità e certificato di destinazione urbanistica**.

Come si evince dalla Tavola 7 - classificazione tipologica del PRG vigente la struttura originaria del fabbricato in cui insiste il bene staggito è classificata come " Unità edilizia di base **ottonevecentesca** originaria o di ristrutturazione a corte" e rientra in "Zona A – Centro storico" per il PRG approvato con DPGR n. 323 del 11/6/2004 le cui norme vengono demandate dagli articoli 62 ed 86.

Dalla lettura degli atti di provenienza il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e con molta probabilità sin prima del 1939, data del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

Da notare che il rilievo aerofotogrammetrico del 1929 fatto dall'IGM, e di cui agli allegati, riporta un fotogramma dal quale si evince l'urbanizzazione della zona all'epoca e presenta delle ombre in corrispondenza dell'area di sedime del fabbricato; dette ombre possono far presumere la presenza di una costruzione bassa o quanto meno l'inizio di una costruzione.



Detta circostanza porta a considerare l'involucro edilizio esterno regolare.

Per quanto riguarda invece i due soppalchi c'è da considerare che:

- I titoli di provenienza sia in testa all'attuale proprietario che a quello precedente non parlano minimamente di soppalchi nella descrizione del manufatto
- Il Comune interpellato ha certificato l'inesistenza di pratiche edilizie come non esistono pratiche di contenzioso amministrativo

C'è da considerare poi, che prima del DM Sanità del 1971 non esistevano normative specifiche che fissassero delle altezze minime per i vani abitativi.

Allo stato attuale quindi l'unica rappresentazione grafica che esiste del bene è la planimetria catastale del 2006.

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 è occupato dalla signora [REDACTED] che vi ci abita con il suo nucleo familiare e che esibisce un contratto di locazione stipulato in data 8/10/2020 dove viene dichiarato un corrispettivo mensile di Euro 200 ed una durata del contratto fino al 6/10/2028.

Interpellata l'Agenzia delle Entrate si otteneva conferma in merito e si riceveva copia della ricevuta di registrazione

Il corrispettivo corrisposto è senza alcun dubbio più che congruo stante la tipologia edilizia e la dimensione del bene.

8 – VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Specificazione i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati;
- b) verificare la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni
- c) verificare eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**;
- d) copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) **regolamento condominiale**;
- f) verificare **atti impositivi di servitù** risultanti dai Registri Immobiliari.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffonità urbanistico-edilizie;

4) Difformità Catastali.

All'esito delle ricerche si rileva quanto segue:

- Non risultano pendere altre procedure esecutive sul bene in questione;
- Non risultano trascritte domande giudiziali;
- Non esistono provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistico se non quelli imposti dal Piano Regolatore Vigente
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Regolamento di Condominio
- Dalla lettura dei Registri immobiliari e dal titolo di provenienza non si evincono atti impositivi di servitù
- Per la tavola 12 del PRG idrogeologicamente l'area rientra in zona a bassa instabilità

Iscrizioni ipotecarie che verranno cancellate o comunque regolarizzate nell'ambito della procedura:

- Iscrizione per Ipoteca volontaria per concessione di mutuo venticinquennale, per un capitale di Euro 90'000 a favore della Banca Popolare di Novara e contro l'esecutato gravante, sul bene in questione Trascritta alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12/6/2006 con RP 10578 e RG 26557.
- Pignoramento Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 8/10/2024 con RP 21718 e RG 28158 a favore di Banco BPM spa gravante sul bene in oggetto (Piena proprietà sez SCA Foglio 13 plla 262 sub 13 di 3.5 vani).

9 – SUOLO DEMANIALE

Verificare se il bene ricade su suolo demaniale

L'immobile staggito non ricade su suolo demaniale

10 – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

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.

L'immobile staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

11 – GESTIONE CONDOMINIALE

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 alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Condominio non costituito. Le spese vengono suddivise tra gli occupanti all'esigenza.

Non si è a conoscenza di contenziosi o procedimenti giudiziari

G - VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

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

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria 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 (**subjet**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

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



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

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

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

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

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

Le caratteristiche sono di tre tipi:

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





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



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



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.

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



Nel corso dell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale ha attraversato diverse fasi, influenzato da vari fattori economici e sociali. Nel periodo 2014-2020, dopo la crisi economica globale e il periodo di recessione che ha colpito duramente l'Italia, i prezzi degli immobili si trovavano in una fase di leggera flessione; la domanda era



debole, e la situazione era caratterizzata da una certa cautela da parte degli investitori, con prezzi immobiliari in fase calante. A partire dal 2020, il mercato ha cominciato dapprima a mostrare segni di assestamento con un periodo altalenante dei prezzi con variazioni quanto mai insignificanti per poi presentare una ripresa dei prezzi a partire del secondo semestre 2023.

Ciò porta a considerare la componente DAT pari a +4% su base annua per compravendite avvenute nel breve periodo.

Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- Superficie Balcone e terrazzi (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 30% per i primi 25 mq. e 10% per la superficie ulteriore.

- 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, che può essere o **non** essere direttamente collegata alla superficie principale. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: se direttamente collegata 50% se non direttamente collegata (accesso dall'esterno) 25%

Viene applicato a priori un abbattimento del 30% ai valori ritrovati per l'altezza interna del bene, notevolmente al di sotto dei parametri previsti dal DM Sanità del 1971 per l'abitabilità.

Non vengono prese in considerazione altre caratteristiche metriche non sussistendone né nell'ambito del subiet né nell'ambito dei comparabili.

Delle caratteristiche qualitative e delle dotazioni e del loro valore si darà menzione dopo l'elencazione dei comparabili

Comparabili, caratteristiche e Valore unitario (Vu)

Al fine di evitare errori legati a situazioni oggettive non conosciute e non conoscibili, sono stati recuperati ed utilizzati dei comparabili, di beni posti nello stesso comune, posti a breve distanza dal subiet, (anche se non nel medesimo foglio catastale) di simile epoca costruttiva, tutti compravenduti negli ultimi periodi.

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio i dati dei comparabili:



COMPARABILE 1

DATI CATASTALI	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	V. PIATTI 52
	PIANO	1
	SEZ/FOGLIO	52/123
	PLLA/SUB	599/6
	CATEG	A4
	CLASSE	2
	SEL	39
	SC	39
DATI NOTARILE	VANI	1
	DATA ATTO	25/01/2024
	NOTAIO	G. CANTE
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 27228/2024
	PREZZO	35.000,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	39
	h int. SUP	3,00
	BAL mq.	0
	CANTINA Collegata	0
	CANTINA NON coll.	0
DATI GENERALI	AFFACCI N.	1
	BALCONI N.	0
	ORIENTAMENTO	1
	PANORAMICITA	0
	BAGNI N.	1
	BAGNI STATO	0,0

V.UNITARIO

€ 897,44





COMPARABILE 2	
DATI CATASTALI	COMUNE
	NAPOLI
	INDIRIZZO
	V. Parrella di Miracoli, 2
	PIANO
	5
	SEZ/FOGLIO
	804/23
	PLLA/SUB
	359/2
DATI NOTARILE	CATEG
	A4
	CLASSE
	2
	SEL
	43
	SC
DATI METRICI	43
	VANI
	2
	DATA ATTO
	4/11/2024
	NOTAIO
	LA CAPUANO
DATI GENERALI	VENDITORE
	PRIVATO
	QUOTA
	100%
	TRASCRIZIONE
	RP 201/1/2024
	PREZZO
	1.000,00 €
DATI METRICI	FONTE
	Atto
	SUP
	30 (*)
	h int. SUP
	2.10
	BAL mq.
DATI GENERALI	0
	CANTINA Collegata
	0
	CANTINA NON coll.
	0
	AFFACCI N.
	1
DATI GENERALI	BALCONI N.
	0
	ORIENTAMENTO
	N
	PANORAMICITA
	0
	BAGNI N.
	1
DATI GENERALI	BAGNI STATO
	0,5

V.UNITARIO 533,33 €
(*) Considerata la superficie al 70% per via dell'altezza utile interna

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270f221bb4ca49e

COMPARABILE 3		
DATI CATASTALI	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Vietto S. Marco Miradois 4
	PIANO	1
	SEZ/FOGLIO	SCA/23
	PLLA/SUB	96/2
	CATEG	A4
	CLASSE	1
	SEL	73
	SC	73
DATI NOTARILE	VANI	2
	DATA ATTO	13/6/2024
	NOTAIO	G. ANGELINO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 16289/2024
	PREZZO	57.400,00€
DATI METRICI	FONTE	Atto+Planimetria
	SUP	51
	h int. SUP	4,15
	BAL mq.	0
	CANTINA Collegata	22
DATI GENERALI	CANTINA NON coll.	0
	AFFACCI N.	1
	BALCONI N.	0
	ORIENTAMENTO	INTERNO
	PANORAMICITA	0
	BAGNI N.	0
	BAGNI STATO	0

V.UNITARIO

603,23 €

I valori unitari indicati sono stati ritrovati considerando per ogni comparabile il prezzo finale come la somma delle diverse superfici per il relativo rapporto mercantile superficiario

p / Σ (superfici * proprio rapporto mercantile)

Mediando i valori unitari dei comparabili avremo il VALORE MEDIO IMMOBILIARE DELLA SUP che è pari a Euro 678,00

Applicando alle diverse superfici collabenti i relativi rapporti mercantili abbiamo che;

- VBAL (Valore Balcone fino a 25 mq) = $678,00 * 0.30 = 340,79$
- VCANT (Valore Cantina Collegata alla SU) = $678,00 * 0.50 = 567,99$

Determinazione della caratteristiche temporali, qualitative e dotazionali

Trattandosi di unità immobiliari molto simili per conformità e dimensioni, (edilizia popolare o ultrapopolare) poste nelle vicinanze del subiet, non si ritiene considerare coefficienti correttivi legate al dimensionamento, alla panoramicità (tutte costruzioni basse) ed al piano; sotto il profilo delle dotazioni non si considera il riscaldamento (tutti immobili privi di impianto di riscaldamento).

DAT (compensa le variazioni di prezzo legati all'andamento del mercato, su base mensile).

Viene determinato dalla formula: $(p * r)/12$

Attualmente, e dal 2020 il mercato è in ripresa.

Saggio annuale di rivalutazione pari a + 4% su base annua, per cui, su base mensile

Comparabile 1. € 35'000,00 * 0.04/12 = € 116,67;

Comparabile 2. € 16'000,00 * 0.04/12 = € 53,33;

Comparabile 3. € 37'400,00 * 0.04/12 = € 124,67;

Viene considerata la differenza mensile tra settembre 2025 e quella di redazione dell'atto di compravendita per cui:

Comparabile 1. atto del 1/2024 DATmesi = 20

Comparabile 2. atto del 11/2024 DATmesi = 10

Comparabile 3. atto del 6/2024 DATmesi = 15

Orientamento: Viene considerato nella misura del 3% per ogni classe di merito dove viene considerato con il valore 2° l'orientamento



prevalente verso Sud, con il valore 1 l'orientamento prevalente verso Est ed Ovest e con il valore 0 l'orientamento prevalente verso nord e verso l'interno di aree cortilizia

Comparabile 1. € 35'000,00 * 0.03 = € 1'050,00;

Comparabile 2. € 16'000,00 * 0.03 = € 480,00;

Comparabile 3. € 37'400,00 * 0.03 = € 1'122,00;



Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo e viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espressa in anni).

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

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera il metà ciclo di vita:

Stante la categoria di appartenenza dei beni in edilizia economica si considera il valore a nuovo pari a Euro 10'000
 $pSER \ 10.000,00 \times (1 - 15/30) = 5.000,00 \text{ €/n;}$

Dati metrici del sujet

Come visto nella descrizione dello stato dei luoghi all'interno del sujet si rileva una zona ingresso/servizi dall'altezza utile lorda rientrante nei limiti previsti dalle normative, ed una zona giorno/notte notevolmente al di sotto di detti limiti, se non per la fascia dove esiste la scala di collegamento.

In detta circostanza avremo:

SUP lorda regolare mq. 17

SUP lorda di h inferiore ai limiti mq. 23



SUP soppalco (equiparato a Mansarda) di h inferiore ai limiti mq 17
per cui applicheremo alla Tabella di calcolo i seguenti valori:

$$\text{SUP} = \text{mq. } 17 + (23 \cdot 0.70) = 33 \text{ mq}$$

$$\text{MAN} = \text{mq. } 17 \cdot 0.70 \text{ (per l'altezza interna)} = 12 \text{ mq (e successivamente verrà applicato il relativo rapporto mercantile)}$$

TABELLA DATI

	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Subjet
Prezzo (€)	35'000	16'000	37'400	???
Dat	20	10	15	33
SUP (mq)	39	30	51	33
BAL (mq)	0	0	0	0
CAN (mq)	0	0	22	0
ORI	1	0	0	1
SERV	1	1	1	2

	Comp A	Comp B	Comp C
PREZZO	35.000,00 €	16.000,00 €	37.400,00 €
DAT	116,67*20 2.333,40 €	53,33*10 533,30 €	124,67*15 1.870,05 €
SUP VMM =678	33-39*VMM -4.068,00	33-30*VMM 2.034,00	33-51*VMM -12.204,00
BALCONE VBAL =203,4	0-0*VBAL 0,00	0-0*VBAL 0,00	0-0*VBAL 0,00
MAN VMANS =169,5	12-0*VMANS 2.034,00	12-0*VMANS 2.034,00	12-0*VMANS 2.034,00
CANTINA Collegata VCANT =339	0-0*VCANT 0,00	0-0*VCANT 0,00	0-22*VCANT -7.458,00
ORIENTAMENTO	1-1* (1050) - €	1-0* (480) 480,00 €	1-0* (1122) 1.122,00 €
SERVIZI	(2-1)*5000 5000	(2-1)*5000 5000	(2-1)*5000 5000
TOTALI	40.299,40 €	26.081,30 €	27.764,05 €



Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione il valore da stimare è definito dal risultato medio ed è pari quindi a Euro **30'820,67**.



Da detto valore necessita però detrarre il valore dei costi indispensabili per rimuovere il balcone aggettante, per redigere l'APE e per correggere la planimetria catastale, per un importo forfettario pari a Euro 2'000.



Inoltre si va a detrarre un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:



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



Per cui il valore a base d'asta del bene, **nel 100% della piena proprietà**, è pari ad Euro

Euro (30'820,67 - 2'000) - 10% uguale in cifra tonda ad euro

Euro 26'000 (Euro ventiseimila)





13 – VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa

Non del caso



14 – CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ANAGRAFICHE

Acquisire i certificati di stato civile degli occupanti
Acquisire il certificato di residenza
Nel caso trattasi di azienda acquisire il certificato CCIA
Acquisire estratto di matrimonio



L'estratto di matrimonio e certificati anagrafici dell'esecutato sono stati recuperati dagli uffici competenti e vengono inseriti tra gli allegati.

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 all'esecutato, presso l'indirizzo rinvenibile in atti e dal certificato di residenza, al creditore procedente ed al custode giudiziario.

