

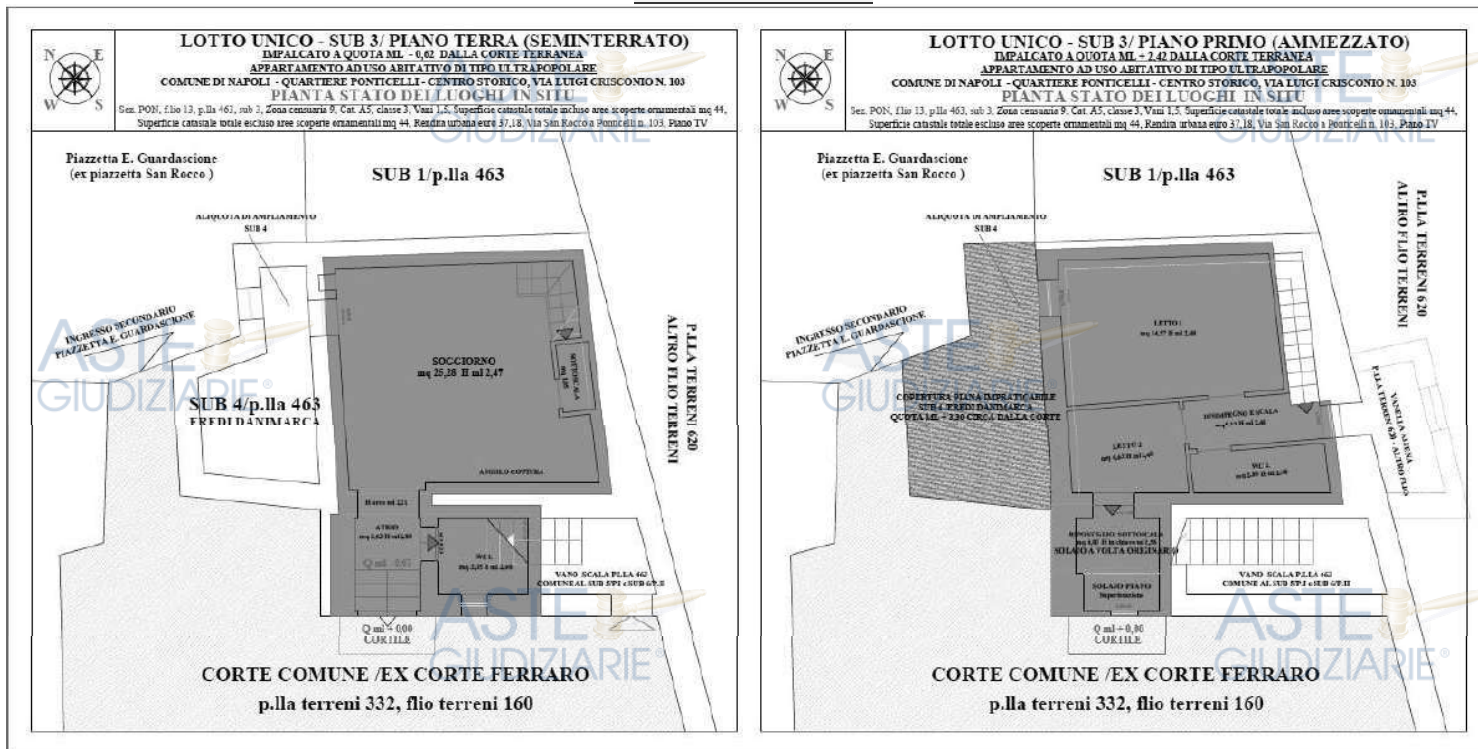
LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ' NELLA QUOTA INTERA SU:

APPARTAMENTO PER ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

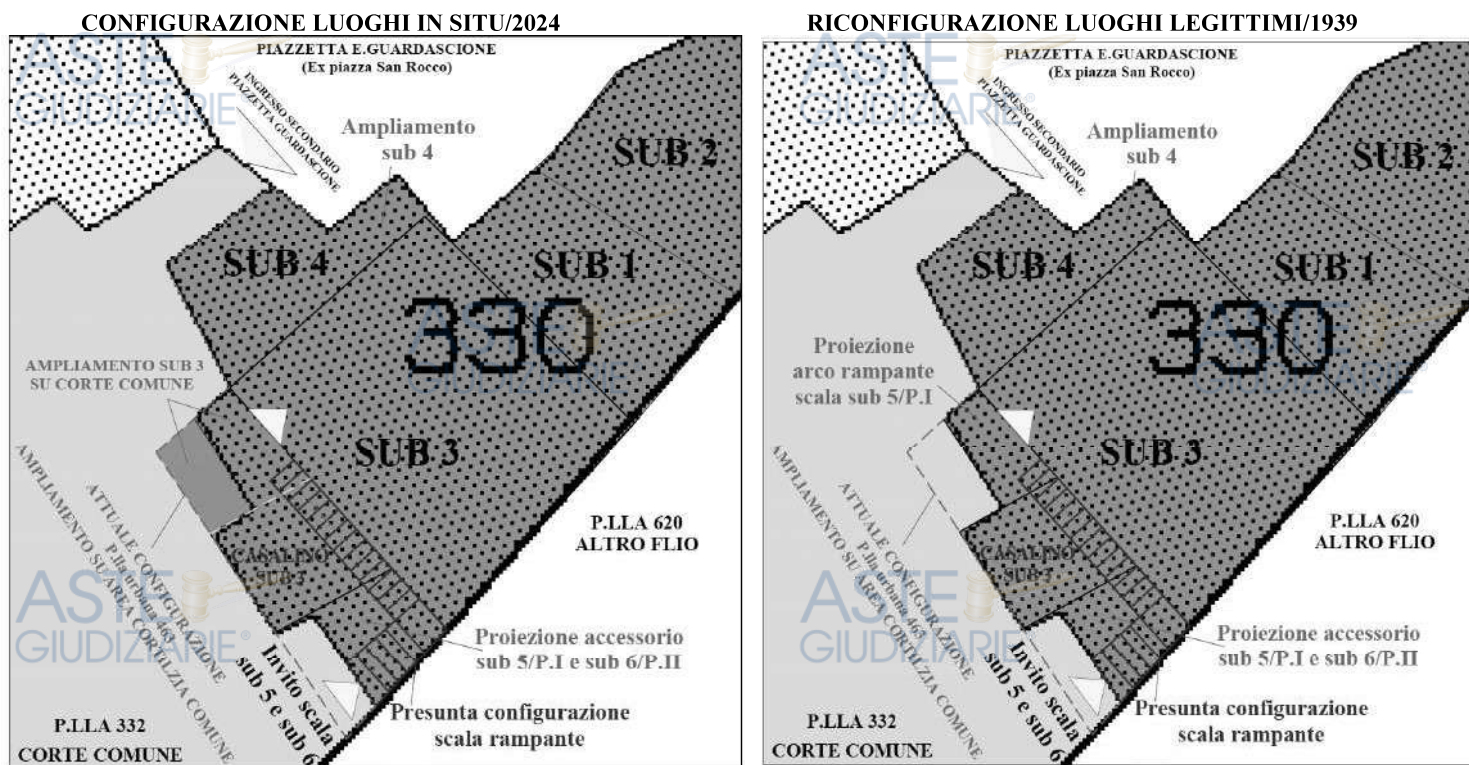
Comune di Napoli, Via Luigi Crisconio n. 103 (catastalmente Via San Rocco a Ponticelli n. 103)

SEZ. PON, F.LIO 13, P.LLA 463, SUB 3, CAT. A5, P.T

LUOGHI IN SITU/2024



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU A ESTRATTO DI MAPPA







TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
EX RUOLO G.E. DOTT.SSA MARIA ROSARIA STANZIONE
PROCEDURA R.G.E. n. 502/2023

CREDITORE PROCEDENTE

..... e per essa nella qualità di mandataria, rappresentata e difesa dagli avv.ti,
elettivamente domiciliata presso lo studio

- pec:
- pec:

DEBITORE ESECUTATO

..... per il diritto di piena proprietà nella quota intera in qualità di *bene personale*

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla “completezza” della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE
E VALUTAZIONE DELLA RELATIVA COMPLETEZZA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare 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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

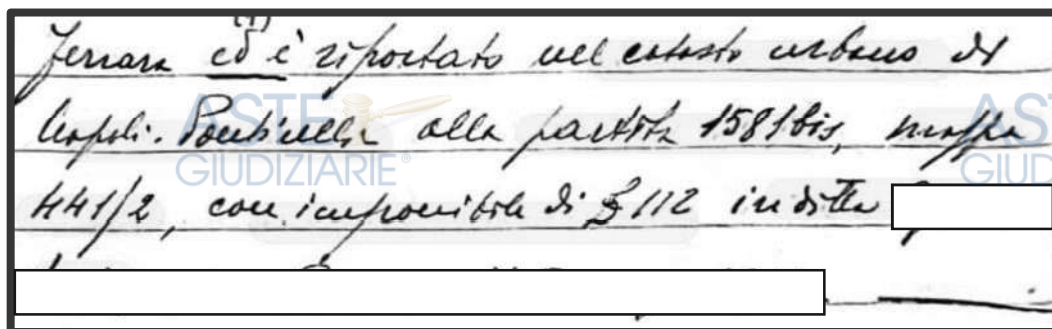
Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio **Maurizio Lunetta** da San Giuseppe Jato (PA), depositata in data 02.11.2023 con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al 09.10.2023

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie cartacee dirette presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli con le ispezioni ipotecarie telematiche, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E. né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - *formalità a favore del bene* staggito -, né nelle *formalità pregiudizievoli* a carico del bene, A MENO DI :

- *Discrasia d'identificazione catastale oggettiva - in merito a p.lla urbana a subalterno - del bene compravenduto con atto del 04.06.1960, Rep. 1125 per notaio Vincenzo De Luca /I titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento Rep. 15631/2023, con cui si chiude correttamente la continuità delle trascrizioni in favore del bene staggito ex art. 2650 cc.-*
- *Mancata identificazione del f.llo urbano di appartenenza del cespite compravenduto*

Più esattamente i dati catastali oggettivi identificativi del bene al 1960,
richiamati nell'atto in premessa:

- Identificano il cespite alla sezione Ponticelli, partita 1581 bis in ditta Esposito Mario, p.lla urbana 441, sub 2
- Sono manchevoli dell'identificazione del f.llo urbano



mentre i dati catastali oggettivi storici esistenti al NCEU a far data dal 1987/data di meccanizzazione - conformemente ai dati di classamento riportati nell'iscrizione ipotecaria, nonché nell'atto e trascrizione di pignoramento - identificano il bene alla Partita 78379 in ditta, Sez. PON, f.llo 13, p.lla 463, sub 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PON	13	463	3	9		A/5	3	1,5 vani		Euro 0,21 L. 408	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 103 Piano T										
Notifica						Partita	78379		Mod.58			

Orbene,

attesa la coincidenza di tutti gli altri dati identificativi del bene compravenduto con atto del '60
sul piano descrittivo, localizzativo e di consistenza,

è plausibile che la predetta discrasia inerente i dati oggettivi di classamento (mappale urbano - da 444 a 463 e subalterno - da 2 a 3 -) derivi da modifiche PREGRESSE alla data di meccanizzazione, e pertanto non visibili ad un'ispezione telematica

Ciò premesso, ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,
si distingue tra:

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni a favore** del bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali**, gravanti sul bene staggito

Punto 1.

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 09.10.2023 ai nn. 28553/22084 derivante da atto giudiziario del 25.09.2023 Rep. 15631/2023 emesso dal Tribunale di Napoli
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi al I titolo inter vivos a carattere traslativo la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:
 - Atto di compravendita del **04.06.1960** Rep. 1125, Racc. 287, per notaio **Vincenzo De Luca** di Monte Di Procida, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.06.1960 ai nn. 23281/16871, con cui vende il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera a sull'**appartamento per abitazione di tipo ultrapopolare** sito nel comune di Napoli alla via San Rocco a Ponticelli n. 103, articolato in **1,5 vani catastali con annesso casalingo** a destra dell'ingresso (*attuale wc terraneo, sottoposto alla scala rampante di accesso ai piani superiori*), il tutto meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Partita 1518 bis, p.lla 441, sub 2, Rendita urbana Lire 112, Via San Rocco a Ponticelli n. 103, Piano T, in ditta**

La **parallela raccolta** dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte acquirente, , ha consentito, inoltre, di accertare:

- **La correttezza della compravendita del 1960** in favore della *dante causa* del debitore esecutato, acquirente in regime di **separazione patrimoniale**, avendo contratto matrimonio con antecedentemente, in data **20.04.1958**, in assenza di annotazioni marginali in merito al regime patrimoniale.

Pertanto, in ragione del **diritto di famiglia pre-riforma del '75**, il matrimonio è contratto in regime di **separazione dei beni**, per poi confluire - dal '75 in poi - nella **comunione legale**, stante l'assenza di annotazione a margine dell'estratto di alcun *atto di convalida* dell'originario regime, nel *triennio* previsto dalla Legge sulla riforma del diritto di famiglia del 19.05.1975, n. 151 (entrata in vigore 120 gg, dopo la pubblicazione sulla G.U. del 23 maggio 1975, n. 135) – ovvero nel *periodo transitorio* dal 20.09.1975 al 16/11/1976, poi prorogato sino al 15.01.1978 -.

- **La conseguente correttezza della donazione del 2008** in qualità di bene personale in favore del figlio - attuale debitore esecutato

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI NAPOLI
Ufficio dello Stato Civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Sulle risultanze dei registri di Stati Civili del Comune di
NAPOLI

dell'anno 1958 Atto N. 23 p. II s. A sez. U
certifica che:

ASTE GIUDIZIARIE®

ANNOTAZIONI
Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente

NAPOLI, 18-01-2024
[IP terminale: 10.18.1.127]

L'UFFICIALE di STATO CIVILE
Dott.ssa Maria Guardato



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®



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 - Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





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®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DISAMINA CATASTO TERRENI

F.llo 160, p.lla terreni 330

- Assenza di dati soggettivi storici in Visura identificativi della titolarità del terreno p.lla 330, stante l'anteriorità dell'acquisto del fondo e dell'edificazione del fabbricato in accessione, alla data di meccanizzazione del 30.04.1962
- Piena conformità oggettiva in Visura:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2024, in merito a: foglio qualità, p.lla, superficie
Erroneamente, tuttavia, al mappale terreni 330 è correlato il fabbricato p.lla urbana 330 in luogo della p.lla 463
- Piena conformità oggettiva in VAX
Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2024, a meno dell'estroffessione di parte del fabbricato insistente su p.lla 330 /fronte S/W sull'area cortilizia antistante e comune /p.lla terreni 332

**NB. Per tutto quanto inserisce l'errata correlazione tra CT e CF
si rimanda a quanto esaminato nel paragrafo precedente**

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 3/P.T

Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:
Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore del debitore esecutato e dei titolari del bene succedutisi nell'ultraventicennio dal pignoramento
- Parziale conformità oggettiva tra dati di visura e luoghi in situ
Parziale conformità sul piano oggettivo tra dati di visura e luoghi in situ per quanto attiene consistenza catastale in numero di vani e superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, con conseguente difformità di rendita, stante l'**incremento plano-volumetrico** non denunciato nei dati di visura e *viceversa riscontrato in situ*.
L'illecito ampliamento determina, a rigore, un incremento di consistenza in numero di vani e superficie complessiva interna e un conseguente incremento di rendita.

Inoltre, si rileva un'incongruenza in merito alla categoria catastale impropriamente denunciata in tipologia ultrapolare A5, in luogo della più congrua categoria popolare A4 . Si rammenta a riguardo che la categoria A5 indica le abitazioni *prive di servizio igienico interno ed esclusivo*, che, in quanto tali, condividono il bagno esterno con le unità al piano. La fattispecie è aliena al caso in esame che dal '39 ubica nel casalingo la funzione **cucina**

Stante l'insanabilità del predetto illecito maggiore in alcun regime e il valore probatorio, sul piano urbanistico, dei dati di classamento, immutati dal '39, a parere dell'esponente sino alla regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati NON deve procedersi ad alcun parziale allineamento dei dati di visura ai luoghi in situ

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2024 e scheda catastale/1939

Come meglio esaminato nell'analisi di legittimità urbanistica e in tale sede sintetizzato, dalla **sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di scheda** - a meno di talune approssimazioni grafiche inerenti la mancata sghebbatura del fianco S/E del bene e l'erronea collocazione del casolino, appresso dettagliatamente esaminate - a parità di sagoma e perimetrazione del nucleo originario - si rileva che il sub 3 come riscontrato in situ/2024 è frutto di una radicale trasformazione plano-volumetrica - sul doppio profilo urbanistico e privatistico - dei luoghi legittimi di cui alla scheda di I accatastamento, consumatasi in diversi step compresi tra 1985 - 2002 - 2024, giusta:

Scavo nel terreno fondale – e pertanto su **area comune del fabbricato ex art. 1117 c.c.** – per complessivi mc 20.21 circa

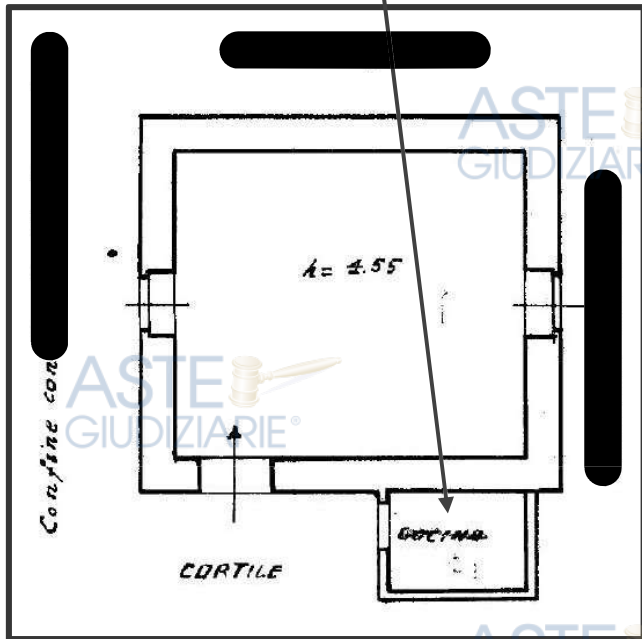
- **Formazione di nuova volumetria di ampliamento e raccordo al sottoscala originario** - ancora una volta su **area comune del fabbricato ex art. 1117 c.c.** – per complessivi mc 23,74 circa
- **Formazione di solaio intermedio** nella volumetria a doppia altezza dell'atrio e del vano principale - opportunamente ampliata giusta scavo in ipogeo - sì da generare due livelli abitativi
- **Formazione di scale interne** di raccordo dei dislivelli generati:
- **Radicale modifica prospettica - interna e esterna**
- **Diversa distribuzione di spazi interni**
- **Tamponamento delle originarie aperture da terra** del vano principale, sugli opposti fianchi perimetrali N/W e S/E,
- **Sostanziale modifica strutturale e manomissione del sistema in muratura portante** derivante dall'insieme di tutte le suesposte implementazioni plano-volumetriche e modifiche prospettiche interne e esterne

Problematica della localizzazione del casolino:

- Da indicazioni di **scheda catastale sub 3 - dicembre '39** - lo stesso risulterebbe allineato con il fianco S/E perimetrale del vano principale e pertanto **traslato sul limite cortilizio**, ovvero spostato di circa ml 1,40 in direzione S/E rispetto ai luoghi in situ, confliggendo con il posizionamento della scala di accesso al sub 5/P.I che, sebbene non indicata nella scheda del sottoposto sub 3, compare nella scheda del sovrastante sub 5, **con invito dal fianco S/E del cortile**
- Atteso che il vano o principale del sub 3 corrisponde al vano principale del sub 5 comprensivo di terrazza, il predetto rampante di adduzione presenta chiaramente invito dal cortile terraneo /fianco S/E e smonto sul terrazzo sub 5 approssimativamente in asse con lingresso al sottostante sub 3

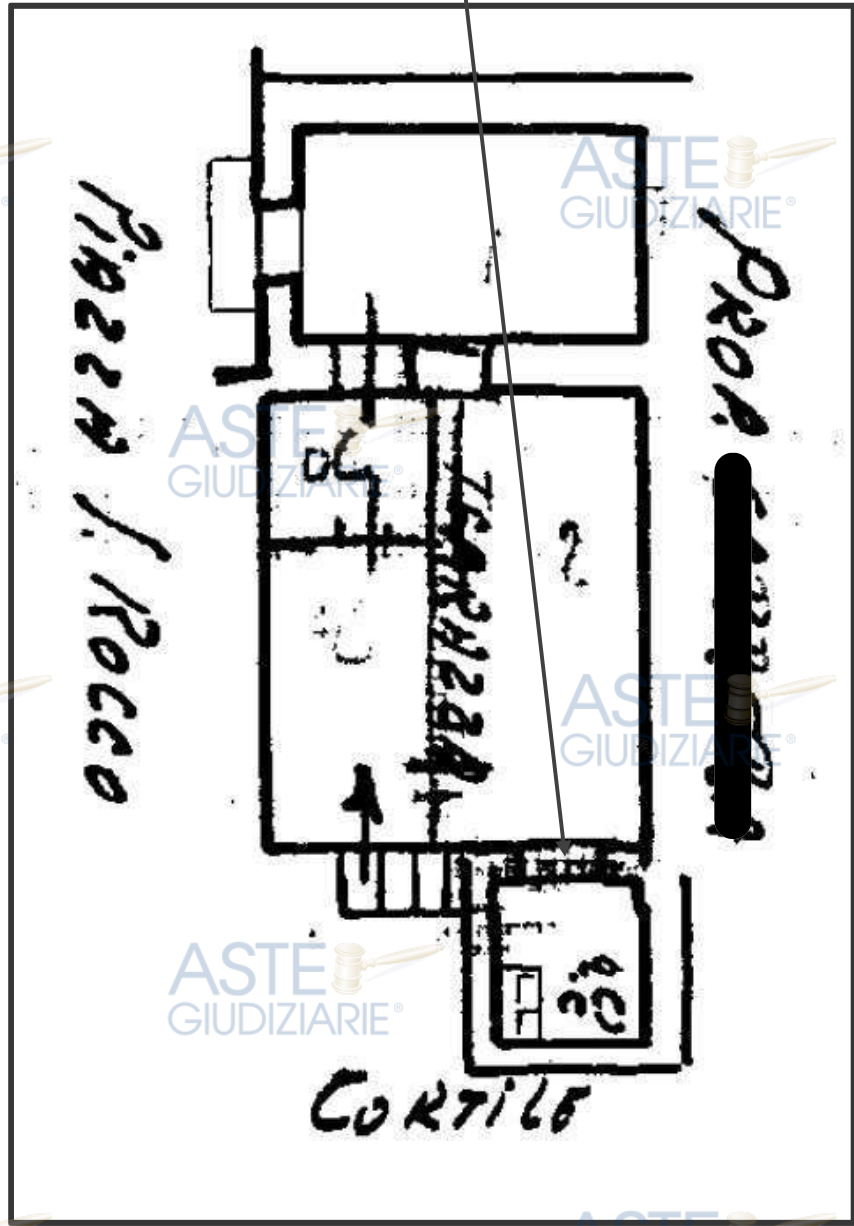
Scheda planimetrica sub 3 in atti dal '39

Casolino sub 3



Scheda planimetrica sub 5/P.I in atti dal '39

Scala rampante di adduzione dalla corte terranea al SUB 5/P.I

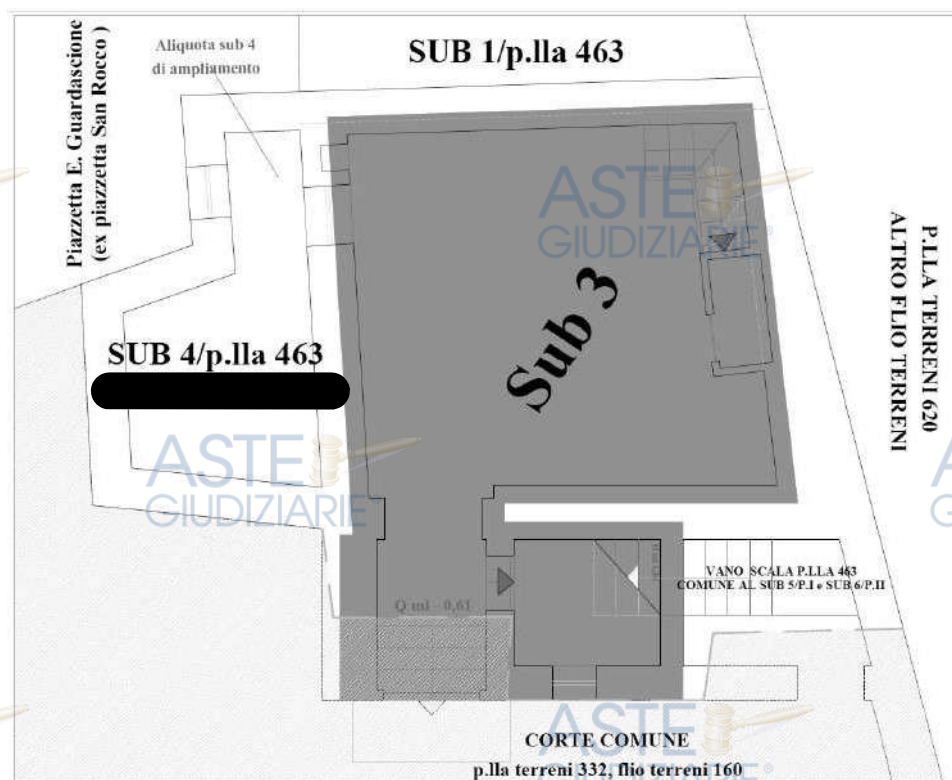
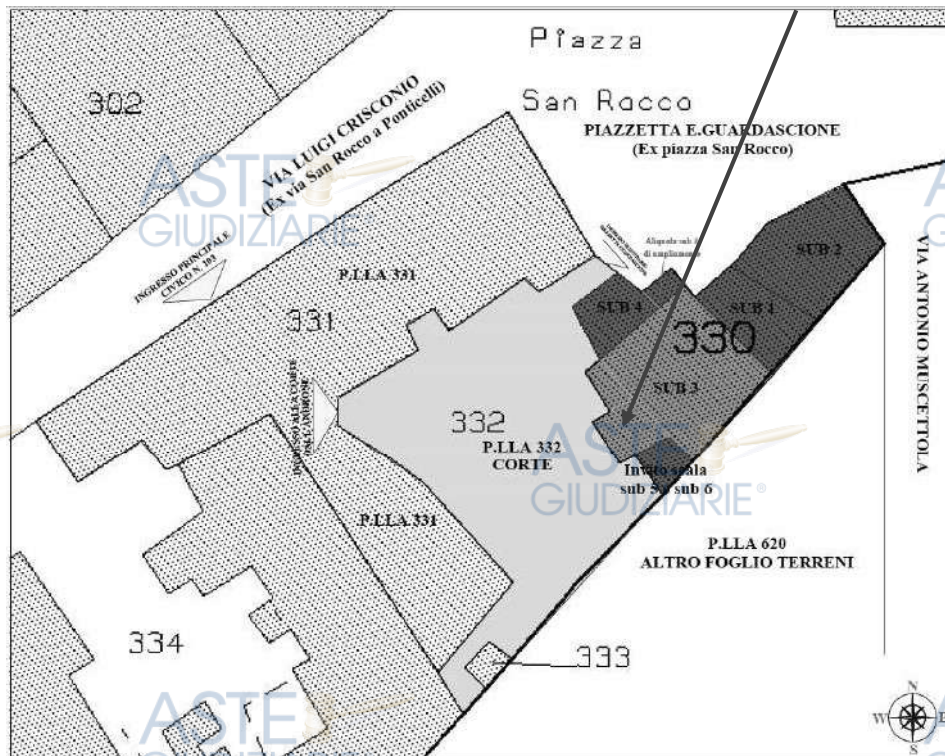


- Parimenti, da indicazione di **estratto di mappa**, cristallizzate allo stato dei luoghi pre-ampliamento della p.lla fabbricati 463/p.la terreni 330, si evince chiaramente la **localizzazione baricentrica del casolino** - intermedia tra invito alla cassa scala sul fianco S/E cortilizio (a destra del casolino) e ingresso al sub 3 (sul fianco sinistro dello stesso)

INSERIMENTO SUB 3 STAGGITO NELL'IMPIANTO TERRENI DI PERTINENZA - P.LLA 330

VAX P.LLA 330/FLIO 160 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024

POSIZIONE BARICENTRICA DEL CASOLINO SUB 3



Ciò premesso, parere dell'esponente:

- Stante l'insanabilità degli illeciti maggiori in alcun regime e il valore probatorio, sul piano urbanistico, della scheda catastale del '39

NON deve procedersi ad alcun allineamento dei dati grafici di scheda ai luoghi in situ
sino alla relativa regolarizzazione urbanistica

La regolarizzazione catastale dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

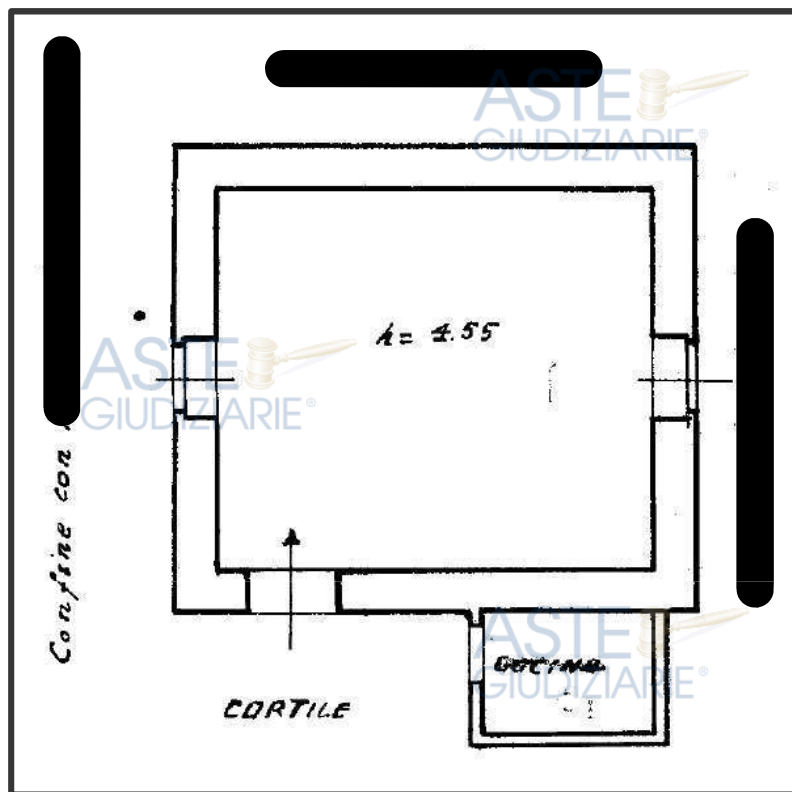
ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto terreni e al Catasto Fabbricati per:

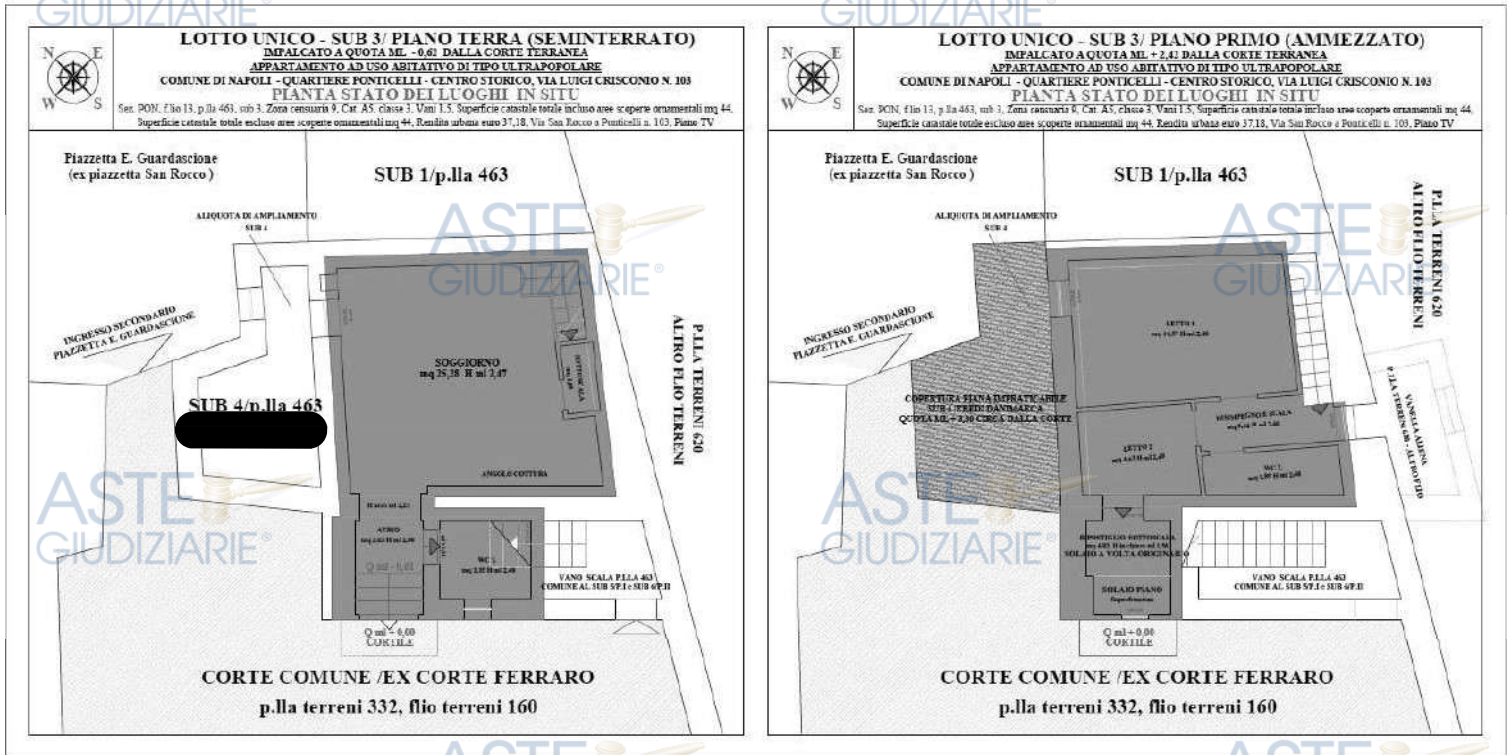
- C.T: ricorso per allineamento della p.lla terreni 330 /flio 160 al fabbricato alla sez PON, f.lio 13, p.lla 463
- C.F: parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del SUB 3 allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso l'allineamento dei luoghi staggiti alla nuova distribuzione interna *post operam* - seguente la regolarizzazione urbanistica, la corretta correlazione del fabbricato alla sez PON, f.lio 13, p.lla 463 alla p.lla terreni 330 /f.lio 160, compreso i relativi diritti catastali”

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

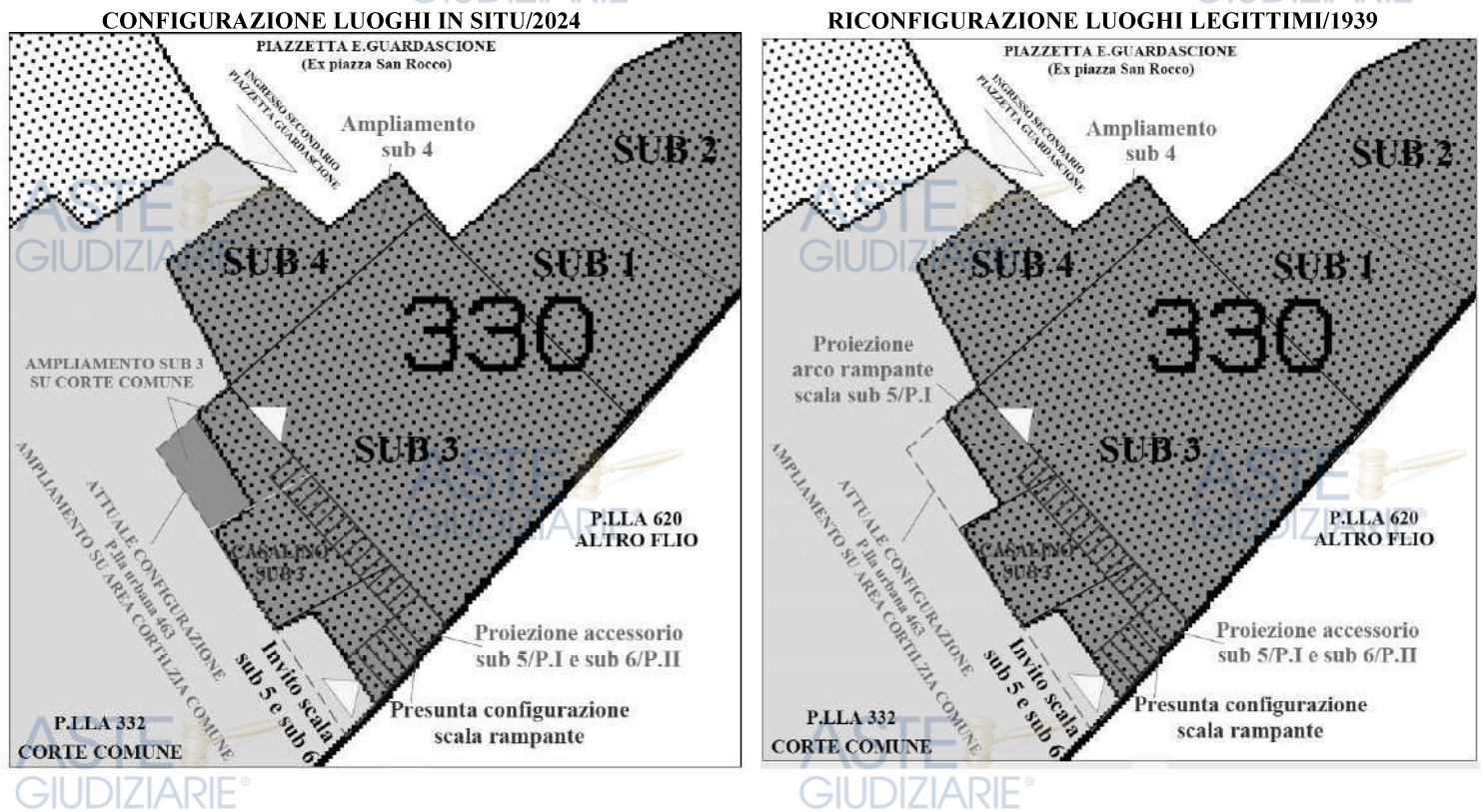
SUB 3/P.T - LUOGHI DI SCHEDA/1939

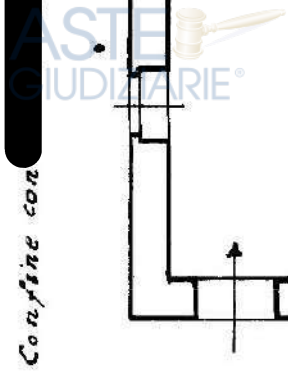
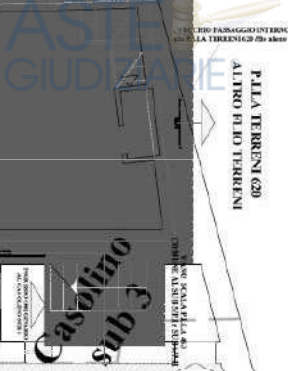


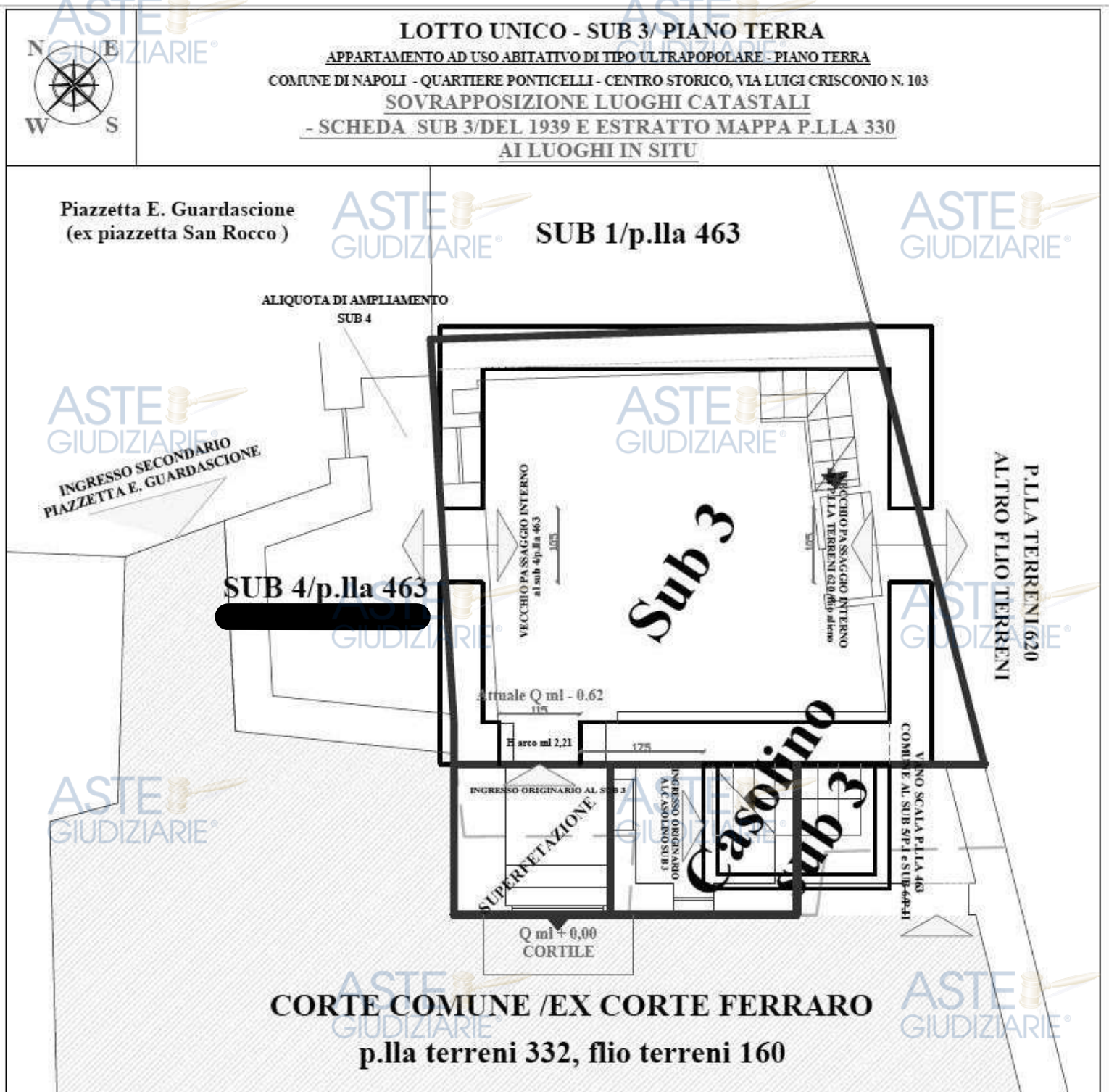
LUOGHI IN SITU/2024



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU A ESTRATTO DI MAPPA







QUESITO n. 10:

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile
e su eventuali procedimenti in corso.*

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 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.*

Prospetto condominiale

Da dichiarazione del conduttore e della medesima sorella del debitore esecutato, non risulta costituita formalmente alcuna amministrazione condominiale

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 valore 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" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** 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'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in....);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre 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, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve 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. A questo riguardo, l'esperto deve precisare 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.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà 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 nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 (rialutazione/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.

STIMA LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO DI TIPO ULTRAPOPOLARE , VIA LUIGI CRISCONIO N. 103, COMUNE DI NAPOLI

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella *funzione abitativa assentita nel '39*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del "mercato elementare omogeneo" preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEPOI - framework** cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Ulteriori riferimenti sono:

- **Immobiliare. it** - ai fini della determinazione dell'*andamento del prezzo unitario di mercato, del trend di sviluppo del mercato immobiliare di zona e delle quotazioni più recenti*;
- **Offerte di vendita e vendite** effettive realizzate dalle Agenzie immobiliari di zona
- **Atti di compravendita** di immobili simili in zona omogenea, a parità di destinazione d'uso

La stima è data a corpo e non a misura, il calcolo della consistenza e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, *ha valore puramente indicativo*. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo della stima.

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione "*prezzo di mercato*" si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione "*valore di mercato*" si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è fondamentale, in quanto il valore è l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'estrinsecazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

Nel calcolo della superficie immobiliare ai fini della stima, conformemente all'art. 568 D.L.83/2015, si introduce la **superficie commerciale** come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, *distinguendola dalla **superficie utile netta calpestabile***

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, risultante dalla sommatoria delle:

- SUPERFICI PRINCIPALI (COPELTE) risultante dalla sommatoria di:
 - quadratura lorda interna incluso l'ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
 - muratura perimetrale non in comunione, a delimitazione dell'unità dall'ambiente esterno o da unità alinea, non eccedente cm 50;
 - muratura separatoria da proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
- SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE) omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPELTE e SCOPERTE) omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

Coefficienti correttivi

Ki = coefficienti "correttivi" rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell'immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all'unità: K=1. L'applicazione di tali coefficienti -

ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche -*Marcello Orefice - Vol. 2 “Estimo Civile”*-, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tabelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l’inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: essi esprimono il cosiddetto “**grado di godimento**” dell’unità immobiliare all’interno del complesso di appartenenza.

Nel caso di specie - muovendo dall’analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali**:

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
- Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.

- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- Kms = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
- Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- Kmi = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità

- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**

Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatisciente ecc.*;

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

- **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all’unità dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: ***vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti***

rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti. Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*

▪ **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all’unità dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

▪ **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità**

Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all’unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all’unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all’unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.

Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all’ordinarietà.

Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

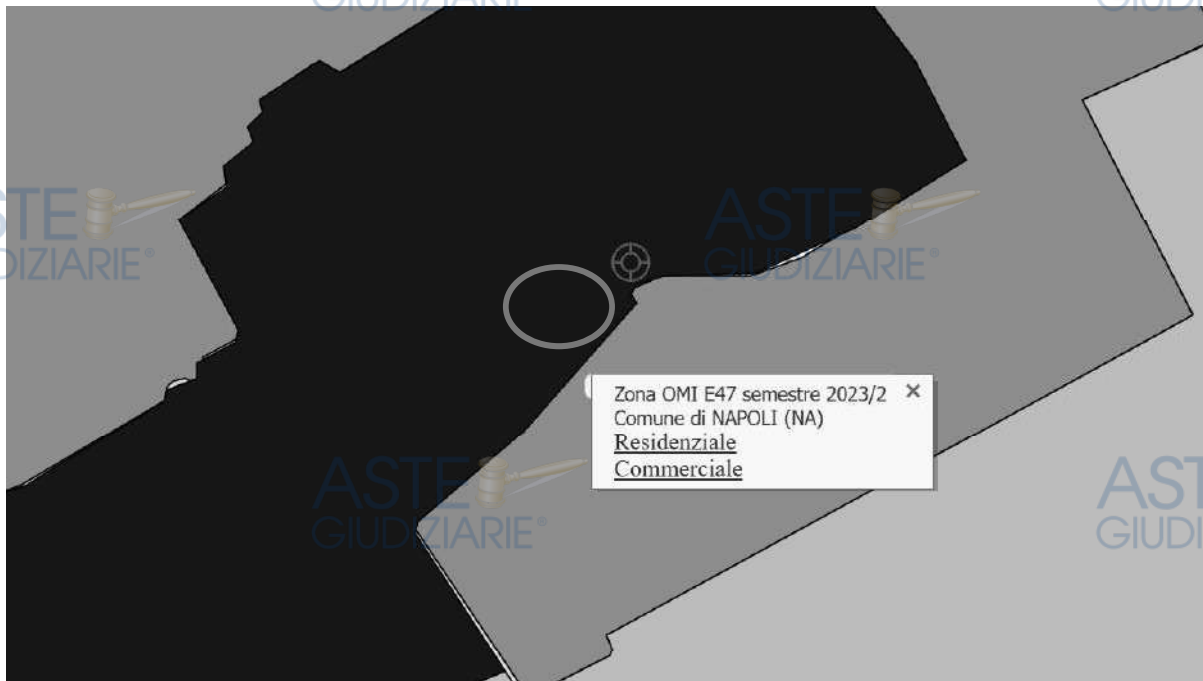
VALORE di MERCATO x ABITAZIONI POPOLARI ZONA E47- NAPOLI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOL

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA E 47 - VIA LUIGI CRISCONIO 103- ZONA SUBURBANA - QUARTIERE PONTICELLI - CENTRO STORICO

APPARTAMENTO x ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Suburbana/PONTICELLI%20(CENTRO%20STORICO)
Codice zona: E47
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1300	L	2,8	4,1	L
Box	Normale	820	1250	L	3,5	5,2	L

A mero scopo comparativo si riportano le rilevazioni ufficiali anche per l'attigua zona E31



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/PONTICELLI%20 (EDILIZIA%20CONSOLIDATA)

Codice zona: E31

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni economiche in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia E 47/Centro Storico Ponticelli è variabile da:

Abitazioni economiche in condizioni normali
min 860 €/mq / max 1.300 €/mq = medio 1.080 €/mq

*Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)*

in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di zona, del contesto cortilizio di appartenenza, del fabbricato p.lla 463 e del sub 3 staggito, sinteticamente riassumibili nella:

- *Natura urbana semicentrale*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Incongruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa ultrapolare A5, in luogo della più appropriata categoria popolare A4, anche a rispristino avvenuto*
- *Modesta quadratura interna*
- *Comoda accessibilità*

Bilanciando tra le predette caratteristiche intrinseche e estrinseche di zona, del complesso cortilizio, del fabbricato e del cespite staggito si assume per l'intera quadratura commerciale lorda dell'unità il valore di mercato unitario max per abitazioni economiche in condizioni normali (parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona):

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo popolare in condizioni normali, Napoli /Ponticelli Via Luigi Crisconio n. 103 = €/mq 1.300
--

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il fabbricato: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc.., livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione.

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per **abitazioni popolari** perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **1.430 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.300 €/mq** * il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,10**

STIMA APPARTAMENTO SUB 3

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto esposto nella disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente e del prospetto d'insanabilità degli illeciti maggiori rinvenuti - **si valutano esclusivamente le superfici legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico e privatistico nella destinazione residenziale originaria**, come meglio schematizzato nell'allegato grafico di **ripristino dei luoghi legittimi** e opportunamente computato secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

Si omettono pertanto:

- le superfici illegittime sul piano privatistico
- le superfici legittime sul piano privatistico, ma non legittimabili sul piano urbanistico
- i vani luce illegittimi sul piano privatistico e/o urbanistico

Si reintegra la destinazione a cucina del casolino - funzione legittimata dai dati di scheda del '39 - nella **presunta H d'interpiano di ripristino pari a H ml 2,04** - sebbene non compatibile con la funzione principale e/o secondaria dei vani abitativi – servita dagli **esterni** del vano principale e parzialmente sormontata - sul fianco N/W di confine con il vano principale - dall'intradosso dell'originaria scala rampante di adduzione ai piani superiori.

NB. Una volta ripristinata la quota terranea d'imposta e calpestio dell'appartamento, sia nel vano principale che secondario, non sarà più possibile collegare il casolino al vano principale dai suoi **interni**, previo apertura di portale metallico cerchiato nella muratura portante divisoria tra i due ambienti, per insufficienza di altezza netta interna: il nuovo varco, infatti, sarebbe obbligato al **sottopassaggio dell'originaria scala rampante** di risalita alle unità ai piani I e II - interpiano che, nell'allineamento dei calpestii alla quota terranea della corte, si riduce notevolmente impedendo il collegamento interno.

NB. Al mero fine di stimare adeguatamente la plusvalenza insita nella maggior altezza del vano principale - H ml 4,55- si computa - nelle **superfici accessorie legittime e/o legittimabili** - un'area di **sgombero soppalcata** le cui caratteristiche dimensionali rispondano esattamente alle prescrizioni di cui all'art. 69, comma 8, lettera d, NTA, PARTE II, Disciplina del centro storico all'art. 15/Soppalchi RUEC /1999 e al D.M. Sanità 1975, e precisamente :

Altezza d'imposta ammissibile dei due interpiani generati:

- **H ml 2,70 all'intradosso = I Interpiano - vano principale**
- **H ml 1,70 all'intradosso = II interpiano - locale di sgombero**
- **H ml 0,15 = spessore solaio in ferro e legno**

Quadratura area soppalcata ammissibile:

40% mq 26,05 = mq 10,42 (misura non superiore al 40% della superficie abitativa legittima di cui costituisce pertinenza) opportunamente distanziata dall'unica superficie vetrata fronte S/W/porta di ingresso

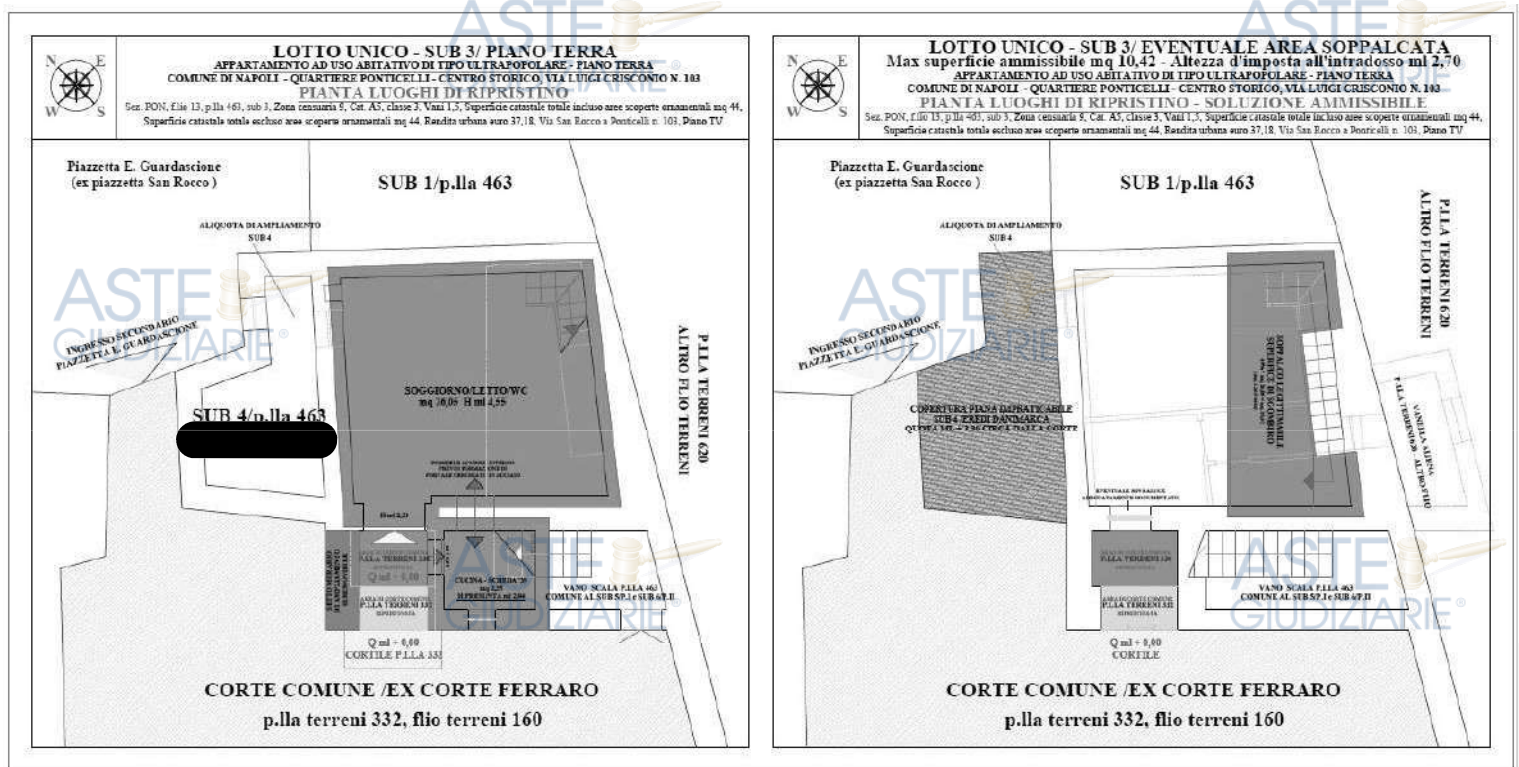
- Quadratura commerciale interna abitativa/vano principale a doppia altezza = mq 31,97 al 100% della superficie residenziale = mq 31,97
- Quadratura commerciale abitativa esterna esclusiva a livello/casolino = mq 6,36 al 100% della superficie residenziale = mq 6,36
- Quadratura commerciale esclusiva soppalcata/ area di soppalco legittimabile a destinazione deposito = **40% mq 26,05 = mq 10,42** a sormonto di quota parte del vano principale, alla quota di estradosso ml 2,85 dal calpestio terraneo, H netta d'interpiano H ml 1,70 = mq 10,42 superficie netta = mq 12,65 superficie lorda commerciale al 80% della superficie residenziale = mq 10,12

Resta inteso che negli oneri urbanistici si inseriscono anche i maggior costi - amministrativi e materiali - da sostenere per la realizzazione del soppalco in oggetto, ipotizzata in semplice impalcato ligneo su ordito metallico con relativa scala di adduzione di nuova edificazione

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

$$\text{mq } 31,97 + \text{mq } 6,36 + \text{mq } 10,12 = \text{mq } 48,45$$

LUOGHI LEGITTIMI DI RIPRISTINO- FORMAZIONE DI AREA SOPPALTATA



Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente correttivo globale

$$\text{Vim} = \text{Vum} \times \text{Sc} \times \text{Ki}$$

$$\text{Vum} = 1.300 \text{ euro/mq} - \text{settembre 2024}$$

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

$Sc = (Si \times Ki) + (Sp \times Kdp) + (Sa \times Kda) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 47,19$

Ki = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando il buono stato di conservazione del fabbricato, frutto di un recente intervento di risanamento conservativo, *indipendentemente* dalla negazione delle connotazioni architettoniche del tipo edilizio, generata dalla più ampia e disorganica implementazione plano-volumetrica, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

Kmf = 1,05 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando l'assenza di **amministrazione condominiale** e la contestuale assenza di altri servizi accessori all'abitazione - servizio ascensore, cantinola, garage (anche comune)-, valutando, altresì, la ricorrenza delle predette deficienze nelle architetture residenziali di zona e nella specifica tipologia edilizia storica, in relazione allo standard ricorrente si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kms = 1,00 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità

Ka = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

Considerando l'ubicazione del cespite al **piano terra** (quota di ripristino del bene) di un edificio storico con maggiori altezze d'interpiano, la mancanza di ascensore non costituisce un elemento discriminante. Di contro la quota terranea non favorisce l'apporto di luce, ed espone il bene ad un maggior facilità di intrusione e assoggettamento ai rumori provenienti dalla corte comune.

Bilanciando i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario

Ka = 0,97 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta attualmente diversi fronti di affaccio, oggetto tuttavia di *futura occlusione* in quanto illegittimi sul doppio profilo privatistico e urbanistico. A ripristino dei luoghi avvenuti, pertanto, il sub 3 staggito presenterà affaccio monolaterale esclusivamente sul fronte cortilizio attraverso la porta di accesso e di valore scadente.

Bilanciando con il buon orientamento a S/W, si assume per tale coefficiente valore men che unitario.

Ke = 0,98 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione** e **finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta soddisfacente, beneficiato dal recente intervento di ristrutturazione.

Bilanciando il tutto, avendo computato a parte gli oneri urbanistici per la remissione in pristino dei luoghi legittimi, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente commisurato al livello di manutenzione *futuro* relativo ad una ristrutturazione ex novo

Kmu = 1,10 Coefficiente di manutenzione dell'unità

Riepilogando, si sono ricavati i seguenti valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki- selezionati:

Kmf = 1,05

Ks = 1,00

Ka = 0,97

Ke = 0,98

Kmu = 1,10

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1,10

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

Vum = euro/mq 1.300 – settembre 2024

Sc = mq 47,19

Pertanto:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

Vim = €/mq 1.300 * mq 47,19 * 1,10

Vim = €/mq 1.430 * mq 47,19

Vim = € 67.481,70 approssimabile a € 67.500

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 3 - PIANO TERRA

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche

urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

€ 67.500

Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015

applicando al VALORE DI MERCATO del SUB 3 = € 67.500

le DECURTAZIONI PARZIALI sommandi complessivamente = € 29.500

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 38.000

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 3

per regolarizzazione urbanistica, catastale, condominiale, locativa, vizi occulti:

€ 27.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 1.350 = € 29.350 approssimabile a € 29.500

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it