

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

SOFIGECO CREDITI SPA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. N. 786/ 10

G.E. DR. FRANCESCO ABETE

C.T.U. ARCH. MARZIA CEGLIA VITIELLO

GIURAMENTO INCARICO DEL 16/12/10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO DELLA PROCEDURA :

STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE INCLUSA IN UN COMPLESSO RESIDENZIALE UBICATO IN POZZUOLI, LOCALITA' LICOLA, (NA) ALLA VIA DEL MARE N. 14 (GIA' VIA DEGLI ARENILI) "PARCO LAUDIERO" FABBRICATO B, SCALA C, PIANO RIALZATO, INTERNO 1/C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La scrivente Arch. Marzia Ceglia Vitiello, Consulente Tecnico d'Ufficio, con giuramento incarico del giorno 16/12/10 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **Sofigeco Crediti SPA contro**

- avente ad

oggetto la stima dell'unità abitativa posta al piano rialzato del fabbricato B, scala C, interno 1, incluso in piccolo complesso residenziale denominato "Parco Laudiero", costituito da 6 fabbricati in linea ubicato in Pozzuoli, località Licola (Na) alla via del Mare n. 14 (già via degli Arenili) - in espletamento dell'incarico conferitole e nella piena coscienza di aver dato compiuta ed esauriente risposta ai quesiti postole nel Verbale di Conferimento dell'Incarico (**cf. all. 1**) ha eseguito le operazioni peritali di seguito descritte effettuando un accesso e relativo verbale in data 28 gennaio 2010 (**cf. all. 2**), verifiche presso i seguenti uffici amministrativi del Comune di Napoli: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 – Ufficio del Registro degli Atti Privati (Agenzia delle Entrate di Napoli 3) – Agenzia del Territorio (Catasto) – Infine Ufficio Tecnico, Condono Edilizio ed Urbanistico del Comune di Pozzuoli.

Ha inoltre reperito le seguenti mappe ai fini di una corretta identificazione del bene: foto aerea dell'area di ubicazione; aerofotogrammetria I.G.M. di base al P.R.G. – planimetria VAX (catasto terreni) congruente con quella del N.C.E.U. (**cf. quesito n. 2 del verbale di conferimento incarico**)

Ha infine provveduto a redigere la seguente relazione articolata secondo lo schema dei 13 quesiti esposti nel verbale di conferimento incarico.

ALLEGATI

VERBALI – DOCUMENTI CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

1. Verbale di Conferimento incarico del 16/12/10
2. Verbale di accesso all'immobile del giorno 28/01/11
3. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari Circoscrizione di Napoli 2 ispezione per immobile in base ai dati catastali (elenco sintetico delle formalità)

4. Nota di trascrizione nn. 30132/23465 del 13/09/1991, relativa all'atto di compravendita rogato in data 11/09/1991 dal notaio in Napoli Nicola Di Giovine (attualmente in pensione) – parte alienante:

– parte acquirente: ; , nato a il

, nato a il - Atto di Compravendita del giorno

11/09/1991 rogato dal notaio in Napoli Nicola Di Giovine - parte alienante: ;

- parte acquirente: ;

5. Nota di Trascrizione nn. 18929/13024 del 21/04/2010 dell'Atto Giudiziario relativo alla sentenza del Tribunale di Napoli di riconoscimento della qualità di erede di i signori

6. Nota di trascrizione nn. 31718/24479 del 20/10/1997 relativo Atto di pignoramento del Tribunale Civile di Napoli in data 25/09/1997 a favore della F.I.M. Finanziaria Italiana SPA sede Milano, C.F. 08583220150 e contro i signori:

GRAFICI

7. Foto aerea e stralcio aerofotogrammetrico di base al P.R.G. dell'area di ubicazione dell'immobile de quo. Individuazione del fabbricato includente l'unità abitativa pignorata.

8. Rilievo planimetrico dello stato originario del cespite (ricopiato dalla pianta catastale) – scala di 1: 100

8a. Rilievo planimetrico dello stato attuale del cespite in scala di 1:100

8b. Rilievo planimetrico dello stato attuale del cespite in scala di 1:100

(sono evidenziate di differente colorazione le due distinte unità abitative)

8c. Lucidi dello stato originario del cespite raffrontato con lo stato attuale

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

9. Planimetria catastale– N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 7, p.lla 171, sub. 2
accatastamento del 20/01/2007 prot. 98

10. Visure per soggetto a nome di _____ innanzi generalizzata e _____
.. I nominativi di _____ non risultano presso
gli archivi catastali.

11. Visura storica per immobile - N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 7, p.lla 171, sub. 2

12. Elenco immobili, Pozzuoli, foglio 7, p.lla 171

13. Estratto di mappa – N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 7, p.lla 171 - Planimetria Vax
(N.C.T.), Pozzuoli, foglio 7, p.lle 128 e 129

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

- Contratti di locazione inerenti il cespite: nessun contratto registrato
- Amministrazione condominiale: inesistente

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA : Licenza Edilizia – Condomo Edilizio - PRG

14. Certificazione del Comune di Pozzuoli del 22/03/2011

15. Documentazione P.R.G. - Piano Territoriale Paesistico - Vincoli

16. Agenzia del Territorio: ultima banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
(anno 2010 – 2° semestre)

17. DIDASCALIE e FOTO DEL CESPITE

RELAZIONE

Quesito n. 1

Verificati 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al quesito n. 1

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. Agli atti è allegata la certificazione notarile redatta dal notaio Dr. Maria Antonietta Cavallo, notaio residente in Roma nella quale sono esplicitate, in relazione al cespite oggetto della presente procedura, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La suddetta documentazione riporta la provenienza ultraventennale del cespite a partire dalla data del 29/12/1972 (con riferimento al più antico titolo di proprietà citato) a quella del 13/07/2010.

Il c.t.u. sulla base delle indagini e delle verifiche espletate presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Napoli 2 dichiara che le risultanze delle visure catastali e le provenienze elencate nella predetta relazione notarile risultano esatte. Ella ha, inoltre, visionato i titoli di provenienza

anteriori rispetto a quelli elencati negli atti, al fine di trarre notizie sulle origini remote dell'immobile per la individuazione di pratiche Comunali e/o Licenze Edilizie.
(cfr. Certificazione notarile agli atti e all.ti 3 - 4 - 5 -6)



Quesito n. 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI IL CESPITE E/O INERENTI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Il bene oggetto della presente procedura – ubicato in Pozzuoli, località Licola, provincia di Napoli, alla Via Del Mare n. 14 (già Via Degli Arenili) posto al piano rialzato del fabbricato B, scala C, interno 1/C, incluso, esso fabbricato, in piccolo contesto residenziale denominato “Parco Laudiero” risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

- 1) Atto di pignoramento del Tribunale Civile di Napoli in data 13/05/2010 repertorio 475, notificato in data 13/05/2010, trascritto il 13/07/2010 ai nn. 33509/22969, a favore della Sofigeco Crediti SPA con sede in Roma C.F. 08577651006 e contro i signori: _____, nata _____ il _____ per la quota di 8/12; _____, nato a _____ il _____; _____, nato a _____ il _____; _____, nato a _____ il _____, per la quota di 1/12 ciascuno.
- 2) Ipoteca Legale iscritta il 19/10/2006 ai nn. 76311/29272 a favore della Gest Line SPA con sede in Napoli, C.F. 07843060638 e contro _____, nata a _____, per la somma di Euro 10.801,34 di cui Euro 5.400,67 per sorte Capitale, emessa dalla Gest Line SPA in data 27/09/06, repertorio 178653, gravante su quota di ½ dell'immobile in oggetto.
- 3) Atto di pignoramento del Tribunale Civile di Napoli in data 25/09/1997 e notificato in data 09/07/1997 e 25/07/1997, trascritto il 20/10/1997 ai nn. 31718/24479 a favore della F.I.M. Finanziaria Italiana SPA sede Milano, C.F. 08583220150 e contro i signori: _____, nata _____ il _____ per la quota di 2/3; _____, nato a _____ il _____

, nato a il
 , nata a il
 , nato a il
 , per la quota di 1/12 ciascuno.
 4) Ipoteca iscritta il 22/09/1992 ai nn. 32467/3931 a favore della F.I.M. Finanziaria Italiana Mutui SPA con sede in Milano, C.F.08583220150 e contro i sigg. , nato a e nata a il , per la somma di £. 75.000.000 di cui £ 50.000.000 per sorte Capitale e £ 25.000.000 forfettariamente per interessi, ivi compresi quelli di mora, giusta atto per Notaio Maria Caterina Bellone di Castellammare di Stabia del 14/09/1992, repertorio 133065.

(cfr. Certificazione Notarile agli Atti e all. 3)

Sono stati visionati, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, titoli di provenienza anteriori rispetto a quelli elencati negli atti, dei quali non è stato possibile fare le relative copie, come disposto dai preposti Uffici Si riporta, al succ. par. 7, stralcio ricopiato dell'atto di compravendita del 18.5.1970 rogato dal notaio Sica Salvatore (residente in Marano di Napoli e con studio al Corso Umberto I) - atto trascritto il giorno 8.6.1970 ai nn. 24774/18233 -
 parte alienante: , nato a , nella qualità di procuratore speciale
 del sig. Dr. , nato in / - parte acquirente:
 nata a e , nata a

Quesito n. 3

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 risultante dalla documentazione in atti)

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto alla esecutata signora
 , nata a il in quanto acquistato dal coniuge, signor
 , nato a il - con il quale ella era coniugata in
 regime di comunione legale dei beni – dal signor , nato a
 il , mediante atto rogato dal notaio in Napoli Dr. Nicola Di Giovine in
 data 11/09/1991, repertorio 15622, trascritto il 13/09/1991 al n. 30132/23465.¹

In data 14/10/1993 è deceduto il signor . Con sentenza emessa dal
 Tribunale di Napoli sezione distaccata di Pozzuoli in data 02/04/2008, repertorio 226,
 trascritta il 21/04/2010 al n. 18929/13024, part. quota di 6/12 dell'immobile in
 oggetto si è devoluta per successione in favore dei signori: , nata a

il , per 2/12, nonne
 , nato a il ,
 , nato a il ,
 , nata a il ,

¹ Cfr. Atto di compravendita dell' 11/09/1991, repertorio 15622, rogato dal notaio in Napoli Dott. Nicola Di Giovine –
 parte alienante: - parte acquirente: e - e relativa nota di trascrizione
 nn. 30132/23465 del 13/09/1991

, nato a _____ il _____, per 1/12 ciascuno,
dichiarati eredi del predetto
Sono stati acquisiti i documenti (cfr. all.ti n. 4 e 5) di cui alle sotto indicate note.



Quesito n. 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione – b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene – c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al quesito n. 4

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, distinta dal numero d'interno 1, è posta al piano rialzato del fabbricato B, scala C, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Laudiero" (nominativo del suo costruttore) ubicato in Pozzuoli località Licola, provincia di Napoli, alla Via del Mare n. 14 (già via degli Arenili). Esso complesso residenziale, realizzato intorno agli anni '70 del secolo da poco trascorso, si compone di 6 palazzine disposte in linea lungo tre viali i quali ricalcano la toponomastica della via principale anzidetta. Codesti immobili, tipo logicamente uguali e costruttivamente moderni, si compongono di tre piani fuori terra, sono dotati di impianto citofonico ma non di quello ascensore. Nello specifico il fabbricato B includente l'unità de quo, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione esterna per quanto riguarda lo stato dei muri e le finiture di facciata. (cfr. all.ti 7 e foto dal n. 1 al n. 15)

I dati indicati nel pignoramento consentono un'esatta individuazione del bene, per quanto riguarda, nello specifico, la sua ubicazione e gli identificativi catastali. Gli elementi descrittivi della sua consistenza non risultano corrispondenti allo stato di fatto, rinvenuto in sede di sopralluogo del giorno 28/01/2011.³ Il cespite, nel suo stato reale, rispetto alla descrizione riportata nel pignoramento⁴, descrizione congruente con l'unico elemento di rappresentazione grafica rinvenuto di esso bene, che è l'elaborato catastale, risulta ampliato (in corrispondenza dei suoi tre lati perimetrali) nella superficie residenziale, quindi nella consistenza, ed inoltre frazionato in due distinte ed indipendenti unità, ciascuna con accesso indipendente. (cfr.all.ti 8, 8a, 8b,

² Cfr. nota di trascrizione n.18929/13024 del 21/04/2010 relativo alla sentenza del Tribunale di Napoli del 02/04/08 per riconoscimento della qualità di erede di _____ i signori _____

³ La consistenza del cespite indicata nel pignoramento, di tre vani ed accessori, era corrispondente ad una situazione di detto cespite precedente agli interventi operati su di esso.

⁴ La descrizione del cespite riportata nel pignoramento è congruente con le descrizioni di esso bene riportata nei titoli di provenienza

8c, 9; sono rappresentati graficamente: l'immobile nel suo stato originario, lo stato attuale, il frazionamento nelle due unità, infine i relativi lucidi per raffronto/sovrapposizione)

Il bene nel suo stato originario, come si evince dalla lettura degli atti di provenienza, nonché dal pignoramento citato, era composto di tre vani ed accessori e confinava con: il viale privato per due lati, via Del Mare e cassa della scala C; esso aveva accesso unico dall'androne della scala C anzidetta con porta di capo scala posta alla destra rispetto al portoncino d'ingresso. **(cfr. atto pignoramento; all.ti 4 – 9)**

Gli interventi realizzati su esso immobile, a partire dall'anno 1992 come dichiarato dagli stessi esecutati, possono essere esaurientemente sintetizzati nei seguenti punti:

- 1) perimetrazione orizzontale e verticale di parte dell'ampio terrazzo a sud con costituzione di un vano utile (superficie interna = mq 15,00)
- 2) aggiunta di volume in aderenza al lato nord della parte di terrazzo coperto – per costituzione nuovo ingresso - con invasione del suolo pubblico per fuoriuscita dai limiti propri dell'abitazione originaria. (superficie occupata incluso muri esterni = mq 8,85; volume lordo = mc 33,00)
- 3) inglobamento del balcone ad ovest nella superficie residenziale dell'appartamento con traslazione in avanti del muro perimetrale.
- 4) Inglobamento di porzione del terrazzo anzidetto a sud nella superficie residenziale dell'appartamento con traslazione, in avanti, del muro perimetrale.
- 5) Costituzione di due piccoli volumi accessori invadenti porzioni di superficie del balcone ad est per costituzione piccolo bagno di mq 3,11 e ripostiglio/lavanderia di mq 4,19.
- 6) Elevazione, all'interno dell'abitazione, di un tramezzo a chiusura del corridoio originario. Esso tramezzo è stato realizzato ai fini del frazionamento dell'appartamento originario in due unità.

Si anticipa che essi interventi sono stati attuati in violazione della normativa edilizia – urbanistica vigente e costituiscono, pertanto, abuso.

(cfr. all. 8; 8a; 8b; 8c; 9)

DESCRIZIONE SINGOLE UNITA' FRAZIONATE

A) Descrizione unità a cui si accede dal viale privato mediante il nuovo ingresso ricavato nel volume aggiunto in aderenza al lato nord dell'ex terrazzo (intervento n. 2) – (cfr. all. 8a, 8b, 8c)

Consistenza = 2 vani + accessori

I vani corrispondono attualmente ai due ambienti/letto rispettivamente di mq 15,00, con accesso dal lato est al terrazzo e mq 13,79 dotato di finestra, sempre, al lato est. Sono entrambi sufficientemente areati ed illuminati.

Gli accessori sono costituiti :

- dal piccolo ingresso (volume occupante suolo pubblico in quanto fuoriuscente dai limiti propri dall'appartamento – volume da non computare nella superficie, perchè da abbattere) ;
- dalla cucina/soggiorno (mq 37,61) dotata al lato sud di accesso al terrazzo;
- dal bagno, completo di tutti gli accessori, dotato di finestra al lato ovest (mq 9,48)
- da un ripostiglio /lavanderia di mq 4,19
- La superficie non residenziale si individua nella porzione di terrazzo di mq 24,00.

Codesta unità è, nel complesso, in buone condizioni di manutenzione interna per quanto riguarda i muri, i pavimenti gli infissi e le finiture. I muri sono ben rifiniti, i pavimenti, di grès maiolicato a pezzature medie, sono di recente fattura, gli infissi interni sono di legno di abete e quelli esterni di alluminio dotati, inoltre, di napoletane di ferro. Gli impianti in dotazione dell'appartamento sono quello idrico ed elettrico, non vi è fornitura di gas metano e manca l'impianto di riscaldamento.

Superficie calpestabile (ad esclusione dei muri interni ed esterni) = mq 80,07

(incluso la superficie da eliminare di mq 7,00)

Altezza interna = ml 3,00

Superficie non residenziale = mq 24,00

Confini: la presente unità (frazionata) confina a sud con via del Mare, ad est e a ovest con i viali privati, infine a nord con la sua porzione disgiunta, costituente ulteriore unità.

(cfr. foto n. 8 – dal n. 44 al n. 63 – dal n. 37 al n. 43)

**B) Descrizione unità immobiliare a cui si perviene dall'accesso originario indicato nel pignoramento: fabbricato B, scala C, interno 1.
(cfr. all. 8a, 8b, 8c)**

Varcato l'androne della scala C, si perviene sulla destra alla porta di capo scala dell'altra porzione frazionata dell'immobile de quo.

Consistenza = 1 vano + accessori

L'unico vano è attualmente adibito a camera da letto (mq 13,00) ed è dotato di finestre al lato ovest.

Gli accessori son costituiti da:

- una cucina/soggiorno, costituente con l'ingresso quasi un ambiente unico di complessivi mq 22,40. Essa è dotata di accesso al balcone ad est;

- un piccolo bagno di mq 3,11 (a cui si accede dalla cucina) completo di tutti gli accessori, dotato di finestra al lato est del balcone.

La presente unità, che comunica con la sua parte frazionata mediante il balcone ad est, è anch'essa in buone condizioni di manutenzione interna per quanto riguarda i muri, i pavimenti, gli infissi e le finiture. I muri sono ben rifiniti, i pavimenti, di grès maiolicato a pezzature medie sono di recente fattura, gli infissi interni sono di legno di abete e quelli esterni di alluminio dotati, inoltre, di napoletane di ferro. Gli impianti in dotazione del cespite sono quello idrico, elettrico e citofonico, non vi è fornitura di gas metano e manca l'impianto di riscaldamento.

Superficie calpestabile (ad esclusione dei muri interni ed esterni) = mq 38,51

Altezza interna = ml 3,00

Superficie non residenziale = mq 9,00

Confini: la presente unità (frazionata) confina a nord con androne e vano scala C, ad est e ad ovest con i viali privati, infine a sud con la sua porzione frazionata costituente ulteriore unità abitativa. **(cfr. foto n. 12 e dal n. 16 al n. 36)**

C) DESCRIZIONE DEL CESPITE NELLA SUA TOTALITA', IN ASSENZA DI FRAZIONAMENTO E DECURTATO DEL VOLUME INVADENTE SUOLO PUBBLICO (CON RIPRISTINO UNICO ACCESSO DALL'INTERNO 1 DELLA SCALA C)

L'immobile di seguito individuato verrà considerato ai fini della stima (unico lotto)

Consistenza = 4 vani + accessori (cucina , 2 bagni, ripostiglio/lavanderia, disimpegno/corridoio)

Superficie calpestabile = mq (80,07 – 7,00) + mq 38,51= **mq 111,58**

Altezza interna = ml 3,00

Superficie non residenziale = mq 33,00

Confini - l'unità immobiliare confina realmente a sud con Via del Mare, ad est e ovest con i viali privati, infine a nord con androne e vano scala C.

I confini reali risultano congruenti con quelli indicati nel pignoramento.

Il complesso residenziale "Parco Laudiero" da indagini tratte in loco, nonché su dichiarazione degli stessi esecutati, non è sorvegliato da portiere e non è sottoposto

ad alcuna amministrazione condominiale. Dagli atti di provenienza non si rinvencono i millesimi relativi all'abitazione e né quelli delle parti comuni (viali privati, androni e vani scala); non è mai stata redatta alcuna tabella millesimale.

D) Identificazione catastale attuale:

Il cespite de quo è stato denunziato nel N.C.E.U del Comune di Pozzuoli, in data 20/01/1970 con dichiarazione protocollo n. 98 — indirizzo: Pozzuoli (Na) — Via Degli Arenili — Ditta: _____, nato ad _____ il _____

Esso risulta attualmente individuato con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. Comune di Pozzuoli foglio 7, particella 171, subalterno 2, **categoria A/2, (abitazioni civili)** classe 5, consistenza 6 vani, Rendita euro 759,19 – Indirizzo: Via Del Mare, piano T, interno 1C, scala C.

Intestatari attuali dell'immobile:

- 1) _____, nato a _____ il _____ – C.F. _____ – Diritti _____
e oneri reali: proprietà per 5000/10000
- 2) _____, nata a _____ il _____ – C.F. _____
Diritti e oneri reali: proprietà per 5000/10000.

Le indagini catastali espletate sono congruenti con le medesime rinvenute nell'atto di pignoramento.

I dati del catasto urbano (N.C.E.U.): Pozzuoli, foglio 7, particella 171, corrispondono nel catasto terreni (N.C.T.), con riferimento alla Vax, ai seguenti: Pozzuoli, foglio 7, particelle 128 e 129 **(cfr. all'ti 9, 10, 11, 12, 13)**

Quesito n. 5

Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile di cui si discorre risulta regolarmente accatastato, come unico subalterno, presso l'Ufficio del Catasto – Agenzia del Territorio di Napoli e Provincia - con i dati indicati nel precedente punto 4D che sono congruenti con quelli riportati nel pignoramento. Di esso bene ne è stata rinvenuta, presso il citato Ufficio, la relativa planimetria catastale la quale presenta delle difformità rispetto allo stato reale, a causa delle variazioni e degli ampliamenti realizzati sull'immobile, in assenza, inoltre, di alcun titolo abilitativo (Licenza/Concessione Edilizia ora Permesso per Costruire). Alcuni illeciti potranno essere oggetto di sanatoria, per altri sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi. E' opportuno, prima di un

qualunque aggiornamento planimetrico catastale, regolarizzare la situazione di esso immobile presso gli Uffici Tecnici del Comune di insediamento. (cfr. all. 8a -9)



Quesito n. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito n. 6

La particella n. 171 del foglio 7 Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, corrispondente alle particelle 128 e 129 del foglio 7 Catasto Terreni del medesimo Comune (ove è ubicato l'immobile de quo) secondo il P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale di cui alle Leggi: 17.8.1942 n. 1150; 6.8.67 n. 765; D.M. 2.4.1968 n. 1444; Legge Regione Campania 20.3.1982 n. 14 con le modifiche ed integrazioni di cui alla delibera del Consiglio Provinciale n. 48 del 26.6.2001 e al decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23.1.2002) ricade in **zona omogenea B8** (zona residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi.)

La zona B8 è sita al confine nord occidentale col Comune di Giugliano.

Normativa di zona: non sono in essa consentiti gli interventi di cui al precedente art.5, comma 7, lett. B) e art. 6 comma 6) .Il volume complessivo dei fabbricati residenziali interessati da ciascun piano esecutivo non deve superare quello preesistente. Gli strumenti esecutivi consentiti sono: P.di R.; P.I.I.; P.R.U. Nelle zone B8 sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 73 delle presenti Norme di P.R.G. :

- 1) **Manutenzione ordinaria** = riguarda gli interventi descritti nell'art. 31, lett. a) della L. 457/78 e nel punto 2 dell'art. 7 del P.T.P (Piano Territoriale Paesistico)
- 2) **Manutenzione straordinaria** = riguarda gli interventi così come descritti nell'art. 31 lett.b) della L.457/78 e quelli descritti al punto 3 dell'art. 7 del P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico)

Gli interventi operati sul presente immobile non risultano conformi alle prescrizioni del P.R.G. per la zona B8 in cui tale immobile ricade.

Secondo il vigente Piano Territoriale Paesistico (D.M. del 1957) l'immobile de quo ricade in zona satura privata. Non ricadono su di esso vincoli storico/artistici ai sensi del D.L. 22/01/04 n. 42 ex D.L. 490/99 Titolo I, ex Legge 1089/1939 e né altro tipo di vincolo. (cfr. all. 15 – parti evidenziate)



Quesito n. 7

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Risposta al quesito n. 7

L'unità abitativa de quo, posta al piano rialzato e distinta con l' interno 1, come descritto nel precedente punto 4, è inclusa nel fabbricato B, scala C, di un più vasto complesso residenziale denominato "Parco Laudiero", dal nome del suo costruttore. Dalla lettura - presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 – dell'atto di compravendita del 18.5.1970 rogato dal notaio Sica Salvatore (residente in Marano di Napoli e con studio al Corso Umberto I) - atto trascritto il giorno 8.6.1970 ai nn. 24774/18233 – parte alienante:

, nato a _____ il _____, nella qualità di procuratore speciale del sig. Dr. _____, nato in _____ il _____ - parte acquirente:

, nata a _____ il _____ – emerge la provenienza originaria

degli immobili in questione. Dell'atto stesso se ne riportano testuali parole a conferma dell'esattezza di tutte le provenienze e dei dati citati nel pignoramento e nella certificazione notarile agli atti. "Il Sig. _____ vende alle signore....innanzi

generalizzate....piccolo quartinetto per civili abitazioni in Pozzuoli di Napoli, località Licola, via Degli Arenili...Il Sig. _____ dichiara che...su parte

del suolo sito in Pozzuoli di Napoli, località Licola, via Degli Arenili, pervenuto al suo mandante, dal compianto Comm. _____ con atto per me notaio del

12.4.1969, registrato in Giugliano il 29 detti al n. 586 e trascritto a Napoli il 18 detti al n. 18465/13804, è stato realizzato un piccolo complesso immobiliare per civili abitazioni, non di lusso, senza n.c., denominato fabbricato B del Parco

; che dette fabbriche sono sorte in virtù di REGOLARE LICENZA EDILIZIA N. 143 del 1968 e furono regolarmente denunziate, ai fini dell'imposta sui materiali di costruzione con scheda n. 220 del 14.10.1968....Che il suolo era pervenuto al dante causa dal venditore Gr. Uff. _____ con mio atto in data

31.8.1968, registrato a Giugliano il 16.9.1969 al n. 30045, dai signori _____ e

....che fra i quartini, che fanno parte di quelle fabbriche, esiste ultimato e rifinito, quello di vani 3 ed accessori, sito al piano rialzato, scala C, numero interno 1/C; confinante con viale privato da due lati, via degli Arenili e cassa scala C, denunziato con scheda n. 0524006/P, registrata il 20/01/1970 al n. 98. Mentre il suolo su cui insiste il fabbricato, è riportato nel catasto rustico foglio 7, particella 128 (già particella 2/n e 34/b-t)...."

Le indagini svolte dai tecnici del Comune di Pozzuoli, su istanza del c.t.u., presso gli archivi preposti, hanno consentito di reperire, in merito al complesso residenziale "Parco Laudiero" i dati esatti della relativa Licenza Edilizia. Le seguenti notizie

comunicate con attestazione del 22.3.2011 evincono che in data 31.8.1968 è stata rilasciata al sig. _____, per costruzione palazzina presso Marina di Licola su lotto di particella n. 129/a, Licenza Edilizia n. 143. Di conseguenza si deduce che la Licenza Edilizia n. 142, catalogata anch'essa presso gli archivi comunali, è relativa all'edificazione di parte del medesimo complesso ma su lotto di particella n. 128.⁵

Le Licenze Edilizie e gli ulteriori documenti, di cui si è fatta richiesta, come si evince dall'attestazione del Comune, risultano irreperibili presso gli Archivi Comunali. (cfr. all. 14)

Gli interventi operati, a partire dall'anno 1992 (in tempi brevi), sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come accennato in precedenza, essendo stati eseguiti in assenza di qualunque titolo abilitativo, risultano abusivi. (cfr. all.2)

Per gli illeciti commessi, inoltre, da accertamenti espletati presso l'Ufficio Condono Edilizio, non risultano perpetrate istanze di sanatoria. Di essi interventi, schematizzati nei seguenti punti, se ne può avere immediato riscontro raffrontando la pianta catastale, rinvenuta, con il grafico dello stato attuale. Rispetto al grafico catastale – sicuramente attendibile nel rappresentare graficamente la situazione originaria del cespite⁶ - emergono nello stato reale le seguenti variazioni:

- 1) perimetrazione orizzontale e verticale di parte dell'ampio terrazzo a sud con costituzione di un vano utile (superficie interna = mq 15,00)
- 2) aggiunta di volume in aderenza al lato nord della parte di terrazzo coperto – per costituzione nuovo ingresso abitazione - con invasione del suolo pubblico per fuoriuscita dai limiti propri dell'abitazione originaria. (superficie occupata incluso muri esterni = mq 8,85; volume lordo = mc 33,00) – VOLUME DA ABBATTERE
- 3) inglobamento del balcone ad ovest nella superficie residenziale dell'appartamento con traslazione in avanti del muro perimetrale.
- 4) Inglobamento di porzione del terrazzo anzidetto a sud nella superficie residenziale dell'appartamento con traslazione in avanti del muro perimetrale.
- 5) Costituzione di due piccoli volumi accessori invadenti porzioni di superficie del balcone ad est per costituzione piccolo bagno di mq 3,11 e ripostiglio/lavanderia di mq 4,19.
- 6) Elevazione, all'interno dell'appartamento, di un tramezzo a chiusura del corridoio, realizzato, esso tramezzo, ai fini del frazionamento dell'appartamento originario in due unità.

Il frazionamento di unità immobiliari aumenta il carico urbanistico.

Il cespite, inoltre, è pignorato come singola unità e catastalmente identificato da un solo subalterno. Si ripristina, pertanto, il lotto unico eliminando il tramezzo divisorio anzidetto.

⁵ Il complesso residenziale "Parco Laudiero" è stato edificato su entrambe le particelle 128 e 129. Sussiste nell'atto di compravendita, citato, del 18.5.1970, un errore nell'attribuzione della Licenza Edilizia alla particella del lotto su cui si è edificato.

⁶ Si specifica che relativamente alle predette licenze edilizie non sussistono Varianti, inoltre l'accatastamento del complesso Parco Laudiero è stato espletato immediatamente dopo la sua edificazione.

Per le opere abusive sintetizzate nei punti 1) - 3) - 4) - 5), su parere verbale dei tecnici comunali, non è applicabile l'ultimo Condono Edilizio, in quanto esse non rientrano nell'art. 32, comma 27, lettera D, Legge 326/03.

Esse, comunque, presentano requisiti di sanabilità in base all'art.39 della Legge 724/94 (penultimo Condono Edilizio), in quanto gli ampliamenti operati non comportano un aumento della cubatura superiore ai 750 mc. L'indennità (oblazione + oneri concessori) da corrispondere al Comune di Pozzuoli, a titolo di sanatoria è, orientativamente, non inferiore ad euro 9.000,00.⁷ Gli interessi legali calcolati, su detto importo, a partire dall'epoca di esecuzione dagli abusi, anno 1992 sino all'anno 2010, ammontano a circa € 6.520.

Per quanto riguarda gli illeciti edilizi sintetizzati nei precedenti punti 2) e 6) bisogna ripristinare lo stato originario dei luoghi.

L'ammontare dei lavori, calcolati a corpo, sono orientativamente esplicitati nelle seguenti voci:

- Rimozione porta di capo scala =	€ 25,00
- Rimozione pavimento in grès =	€ 100,00
- Rimozione muro perimetrale =	€ 350,00
- Rimozione massetto =	€ 300,00
- Rimozione solaio =	€ 200,00
- Elevazione muro perimetrale in laterizio =	€ 1.400,00
- Trattamento muro, intonaco, attintatura =	€ 700,00
- Tagli tramezzo per vano porta corridoio =	€ 60,00
- Trattamento tramezzo e attintatura =	€ 70,00

Carico, trasporto e smaltimento dei materiali rimossi = € 800,00

Totale lavori a corpo = € 4.000,00

Le somme innanzi calcolate € (9.000,00 + 6.520,00 + 4.000,00) = € 19.520,00 devono essere detratte dal totale della stima.

Per il caso in esame, ai fini della sanabilità del bene, risultano contemporaneamente soddisfatte le disposizioni degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. ⁸ In relazione a quest'ultimo (art. 40

⁷ E' possibile avere una riduzione dell'oblazione se sussistono i requisiti relativamente ad uno dei commi: 13°, 14°, 15° (o anche tutti e tre) dell'art. 39 della L. 724/94

⁸ **L. 47/85, art. 40, comma 6° :** "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"

DPR. 380/2001, art. 46, comma 5° : " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

ecc.) si precisa che: le ragioni di credito per cui si interviene o procede sull'immobile sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge n. 724/94, art. 39 (penultima legge condono edilizio); esse risalgono infatti all'anno 1992.



Quesito n. 8

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'escuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



Risposta al quesito n. 8

Il bene in questione è individuato nel pignoramento come singola unità immobiliare e identificato catastalmente con un unico subalterno. In relazione a quanto descritto ed esplicitato nel precedente paragrafo n. 7, il bene in questione verrà venduto in un unico lotto.

Quesito n. 9

Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

Risposta al quesito n. 9

Il bene oggetto di giudizio – quartinetto sito in Pozzuoli, località Licola (Na), Via del Mare n. 14 (già via degli Arenili) posto al piano rialzato del fabbricato B del “Parco Laudiero”, scala C, interno 1/C; confinante con il viale privato per due lati, detta via e cassa della scala C – è stato pignorata per l'intero secondo le seguenti quote:

- a) 8/12 della piena proprietà di titolarità della _____, nata a _____ il _____ ;
- b) 1/12 della piena proprietà di titolarità del _____, nato a _____ il _____ ;
- c) 1/12 della piena proprietà di titolarità del _____, nato a _____ il _____ ;



- d) 1/12 della piena proprietà di titolarità della _____, nata a _____ il _____;
- e) 1/12 della piena proprietà di titolarità del _____, nato a _____ il _____.

Anche se il bene risulta nel reale, in violazione della normativa urbanistica – edilizia vigente, ampliato e frazionato in due distinte ed autonome unità abitative, verrà ripristinata, ai fini della stima, la situazione originaria di singola unità abitativa, con unico accesso dall'interno 1 della scala C.

Quesito n. 10

Accerti se l'immobile è libero o occupato, **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Risposta al quesito n. 10

Il bene in questione appartiene, attualmente, in piena proprietà ai succitati signori secondo le loro rispettive quote:

_____, innanzi generalizzata, per la quota di 8/12; _____, innanzi generalizzato, per la quota di 1/12; _____, innanzi generalizzato, per la quota di 1/12; _____, innanzi generalizzata, per la quota di 1/12; _____, innanzi generalizzato, per la quota di 1/12.

Esso bene è pervenuto, inizialmente, alla signora _____, nata a _____ (Na) il 06/04/1944 in quanto acquistato dal coniuge, signor Russo Giosuè, nato a _____ il _____ - con il quale ella era coniugata in regime di comunione legale dei beni – dal signor _____, nato a _____ il _____, mediante atto rogato dal notaio in Napoli Dr. Nicola Di Giovine in data 11/09/1991, repertorio 15622, trascritto il 13/09/1991 al n. 30132/23465.⁹

In data 14/10/1993 è deceduto il signor _____. Con sentenza emessa dal Tribunale di Napoli sezione distaccata di Pozzuoli in data 02/04/2008, repertorio 226, trascritta il 21/04/2010 al n. 18929/13024, part. quota di 6/12 dell'immobile in oggetto si è devoluta per successione in favore dei signori: _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ per 2/12, nonché _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, _____, nato a _____ il _____, C.F. _____.

⁹ Cfr. nota di trascrizione n. 30132/23465 del 13/09/1991 relativa all'atto di compravendita del 11/09/1991 rogato dal notaio in Napoli Dott. Nicola Di Giovine – parte alienante: _____ – parte acquirente: _____ e _____.

, nata a _____ il _____, C.F. _____ e
, nato a _____ il _____, C.F. _____ per 1/12 ciascuno,
dichiarati eredi del predetto _____¹⁰

(cfr. Certificazione Notarile agli Atti e all. ti 3; 4; 5).

Gli esecutati sono in possesso del bene da data anteriore alla trascrizione del pignoramento:

- atto di pignoramento del Tribunale Civile di Napoli in data 13/05/2010, repertorio 475, notificato in data 13/05/2010, trascritto il 13/07/2010 ai nn. 33509/22969 a favore della Sofigeco Crediti SPA con sede in Roma C.F. 08577651006 e contro gli anzidetti signori.

(cfr. Atto di Pignoramento, Certificazione Notarile agli Atti e all. 3).

Il bene, attualmente frazionato in due distinte unità immobiliari con accessi indipendenti, è stabilmente utilizzato come abitazione, per ciascuna unità, rispettivamente:

- 1) dalla signora _____ (titolare della piena proprietà di esso bene, nella sua totalità, per la quota di 8/12) che abita la porzione di superficie più piccola con accesso originario dall'interno 1 della scala C;
- 2) dal signor _____ (titolare della piena proprietà di esso bene, nella sua totalità, per la quota di 1/12) che abita la porzione di superficie maggiore con nuovo accesso dal viale privato ad ovest.

Da accertamenti espletati presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati (Agenzia delle Entrate di Napoli 3) si è riscontrato, mediante indagine informatizzata presso l'anagrafe tributaria, che, in merito al cespite de quo, non risultano registrati, come dichiarato dalla stessa _____, contratti di locazione a nome degli attuali, cinque proprietari innanzi generalizzati. **(cfr. all.2)**

Quesito n. 11

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Risposta al quesito n. 11

Per il caso in esame non sussiste tale problematica.

¹⁰ Cfr. nota di trascrizione n.18929/13024 del 21/04/2010 relativo alla sentenza del Tribunale di Napoli del 02/04/08 per riconoscimento della qualità di erede di _____ signori _____.

Quesito n. 12

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Risposta al quesito n. 12

Il complesso residenziale "Parco Laudiero" non è sottoposto al vincolo alberghiero, quest'ultimo relativo ai soli edifici destinati ad uso di albergo, pensione o locanda, ai sensi del Regio Decreto 16 giugno 1938, n. 1298 e della legge 24.7.1936, n. 1692.

Esso - da notizie tratte presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli - secondo il vigente Piano Territoriale Paesistico (D.M. 1957) ricade in *zona satura privata*.

Non ricadono sugli immobili di esso complesso vincoli storico/artistici ai sensi del D.L. 22/01/04 n. 42 ex D.L. 490/99 Titolo I, ex Legge 1089/1939. **(cfr. all. 15)**

Inesistenti vincoli di inalienabilità ed eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Il c.t.u. si è accertata in merito all'inesistenza di un'amministrazione condominiale e quindi di eventuali vincoli o oneri insoluti della stessa natura. **(cfr. all. 2)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DELL'IMMOBILE

Quesito n. 13

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposta al quesito n. 13

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL CESPITE

Il bene verrà venduto in un unico lotto. Il criterio di stima reputato idoneo alla sua valutazione è il cosiddetto "procedimento sintetico di stima del valore di mercato," che porta alla individuazione di un prezzo medio unitario, perfezionato, a seconda del caso specifico, da particolari coefficienti correttivi.

L'obiettivo di codesta stima è la individuazione del più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare ad uso abitazione di cui alla presente procedura di espropriazione.

PROCEDURA ESTIMATIVA

(Stima del reale valore di mercato)

Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e cioè mediante l'applicazione di specifici **coefficienti differenziativi** che tengono conto dei fattori del caso specifico, consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione dell'immobile in oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) **la comparazione e le indagini di mercato**
- 2) **i parametri per la stima dei fabbricati**

La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima. Infatti tutti gli autori di testi specifici in materia concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene, in un determinato periodo o intervallo di tempo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione ecc.)

I prezzi noti, che sono prezzi unitari, si reperiscono da riviste immobiliari specializzate, e devono riferirsi ad edifici di tipologia simile a quella del bene da stimare, ricadenti nella zona ove tale bene è ubicato. Ad essi si perviene anche da una ricerca diretta, relativa alle offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto di due aspetti fondamentali:

A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo di realizzo.

B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, dei tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci, ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Si considera, per completezza, che i fabbricati – che in termini generali, attualmente possono essere suddivisi in civili, rurali ed industriali, più specificamente secondo il nuovo regolamento previsto dal Comma 154 della Legge n. 662/1996 ed il DPR n. 138/98 – possono essere definiti in due raggruppamenti principali: 1) *categorie di unità immobiliari ordinarie*, 2) *categorie di unità immobiliari speciali per consistenza e caratteristiche*.

A sua volta questi due raggruppamenti sono rispettivamente suddivisi in altri sottogruppi. Nel nostro caso abbiamo una unità abitativa catastalmente individuata con la **categoria A/2**

(abitazioni di tipo civile) Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico edilizio, ecc. Pertanto la comparazione deve tener conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche. E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità.

Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base; si tratta di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Quando si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico** moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo. Ai coefficienti di differenziazione

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti. Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito **sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti di mercato**. E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possono applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. Le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono: la superficie virtuale per essere ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

I coefficienti correttivi di differenziazione principali da applicare alla quotazione media sono i seguenti: (cfr. il testo: Marina Tamborrino, *Come si stima il valore degli immobili*, VI edizione, il SOLE 24 ORE) – Dal presente testo è stata tratta, inoltre, la letteratura in merito alla procedura estimativa applicata



COEFFICIENTI DI LIVELLO DEL PIANO

Da considerare solo per abitazioni plurifamiliari o condominiali

	A) Coefficienti con ascensore	B) Coefficienti senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4° (0,70) – 5° (0,55)
Ultimo piano	1,05	6° (0,40)

COEFFICIENTI DELLE PERTINENZE

Destinazione	Caratteristiche	Coefficienti
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville e villini	0,50
Camere a tetto o soffitte	-----	0,33
Balconi	Scoperti	0,25
Balconi	Coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze a livello		
Scoperte		da 0,25 a 0,15
Terrazze coperte		da 0,45 a 0,30
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna		0,20 – 0,10
Giardini di proprietà esclusiva		0,18



COEFFICIENTI DI ETÀ' QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE

Età e qualità dello edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>Edificio nuovo:</i>				
lusso	1,10			
signorile	1,05	-----	-----	
medio	1,00			
popolare	0,90			
ultrapopolare	-----			
<i>Edificio recentissimo:</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	
signorile	0,90	0,85	0,80	
medio	0,85	0,80	0,75	-----
popolare	0,80	0,75	0,70	
ultrapopolare	-----	-----	-----	
10 – 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	
signorile	0,85	0,80	0,75	
medio	0,80	0,75	0,70	-----
popolare	0,75	0,70	0,65	
ultrapopolare	----	-----	-----	
21 – 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-----	-----	-----	-----
41 – 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-----	-----	-----	-----
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,40

Apprezzamento di mercato:

Unità immobiliare, inclusa in contesto abitativo residenziale, di età 41 anni, localizzato in Pozzuoli (Na) località Licola mare (zona suburbana/periferica). Essa unità, presenta buone condizioni di manutenzione interna, ed è di qualità media per quanto riguarda caratteristiche costruttive e finiture, ma non è dotata di impianto di riscaldamento e gas metano. Il fabbricato in cui è inclusa versa complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione esterna. La situazione della presente unità immobiliare necessita di essere regolarizzata presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di insediamento per gli ampliamenti abusivi di cui è stata oggetto.

INDAGINE DI MERCATO

Da indagine espletata si è dedotto che la quotazione media indicativa dei prezzi delle compravendite - riguardanti alloggi recenti, liberi, in buono stato di manutenzione, o ristrutturati - relative all'area periferica/suburbana Licola mare del Comune di Pozzuoli è al max di 1.950,00 euro/mq.¹ (cfr. all.16)

Tale quotazione verrà utilizzata come base al fine di stimare l'immobile de quo, (di età 41 anni) applicando i predetti coefficienti correttivi i quali, in relazione alle caratteristiche, all'età, allo stato propri del presente cespite ed alle condizioni estrinseche ne determinino il valore medio di mercato corretto.

INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Nel nostro caso sono stati individuati i seguenti: COEFFICIENTI CORRETTIVI DI DIFFERENZIAZIONE PRINCIPALI, di cui alle tabelle prima riportate :

- **coefficiente di livello di piano:** piano rialzato senza ascensore – **coeff. 0,97**
- **coefficiente di età, qualità e stato:** Fabbricato di età oltre 41 – 60 anni di qualità media in mediocre stato – **coeff. 0,60**

Correttivi per ipotesi particolari:

in diminuzione:

- edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti di riscaldamento (centrali o autonomi) – **coeff. 0,95**
- Da cui avremo un **coefficiente globale unico** pari a $(0,97 \times 0,60 \times 0,95) = \mathbf{0,55}$

¹ Il valore medio di mercato (relativo alla zona in esame, corrisponde alla media dei prezzi degli immobili di tipologia simile a quello in questione, di recente edificazione ed in buono stato, ubicati in zona periferica/suburbana Licola mare del Comune di Pozzuoli) è stato rinvenuto dalla consultazione delle Quotazioni OMI (quotazioni della Agenzia del Territorio 2 semestre anno 2010, ancora in vigore). Tali quotazioni risultano congruenti con quelle delle agenzie immobiliari della zona consultate via internet, nonché con quelle riportate nel periodico semestrale "Quotazioni Immobiliari", Napoli e Provincia - Edizioni il Mattone, luglio 2010, I° semestre 2010 (quotazioni ancora in vigore in quanto le quotazioni anno 2011 non sono state ancora pubblicate)

Il valore medio costante, precedentemente individuato, è di **euro/mq 1.950,00**

Moltiplichiamo il precedente valore per il coefficiente correttivo individuato:

$$\text{euro/m} \mathbf{1.950,00} \times \mathbf{0,55} = \mathbf{1.073,00 \text{ euro/mq}}$$

E' possibile adeguare ulteriormente il costo al mq calcolato applicando ulteriori coefficienti correttivi

Coefficienti aggiuntivi correttivi pertinenti l'appartamento ¹¹

		Intervallo di riferimento
Stato conservativo appartamento =	+ 5%	(- 20% / + 10%)
Qualità delle finiture =	+ 4%	(+4% / + 5%)
Luminosità =	+ 5%	(+ 10% / 15%)
Dotazione impianti =	0%	(+4% / 5%)
Affaccio e panoramicità =	0%	(+/- 15% / 20%)
Dotazione pertinenze accessorie =	0%	(+4% / 10%)
Qualità distributiva e funzionalità =	0%	(+ 4% / 5%)
Totale coefficienti =	+ 14%	

$$\text{euro/mq} \mathbf{1.073,00} + \mathbf{14\%} = \text{euro/mq} \mathbf{1.223,22} \text{ (costo al mq del cespite de quo)}$$

STIMA DEL CESPITE :

SUPERFICIE APPARTAMENTO

- Superficie calpestabile = **mq 111,58**
- Superficie non residenziale (complessiva) = **mq 33,00**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

La superficie commerciale è data da:

Superficie calpestabile + muri interni + 100% muri perimetrali non confinanti + 50% muri perimetrali confinanti = alla superficie calpestabile + 16,96% superficie, per cui:

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 111,58 + 16,96\% = \text{mq } 18,92$$

per cui: $111,58 + 18,92 = \mathbf{mq } 130,50$

$$\text{Sup. non residenziale} = \text{mq } 33,00 \times 0,25 \text{ (coeff. Tabel. per balconi scoperti)} = \mathbf{mq } 8,25$$

¹¹ Cfr. "Quotazioni Immobiliari" Napoli e Provincia, il Mattone 1 semestre/2010 p. 26

Totale superficie commerciale = 130,50 + 8,25 = 138,75 mq

Valore dell'immobile attribuito con il procedimento di stima sintetico =

euro/mq 1.223,22 x mq 138,75 = Euro 169.721,78

Tale prezzo è confermato dagli operatori di mercato della zona.

Da quest'ultimo valore bisogna decurtare l'importo totale innanzi calcolato di **euro 19.520,00** (cfr. par. 7 della relazione):

euro (169.721,78 – 19.520,00) = euro 150.201,78

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE= EURO 150.202,00

C.T.U. ARCH. MARZIA CEGLIA VITIELLO