

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**Procedura a carico di:****Procedura RGE: 42/2023**


**LOTTO UNICO:** Appartamento in Crispano, Via John Kennedy civ. 33 (ex 17) piano terra posto immediatamente sul lato sinistro entrando nel cortile composto da tre camere con angolo cottura e doppi servizi  
Valore a base d'asta: Euro 82000 (ottantaduemila)

**PERIZIA DI STIMA**

**SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare, se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** sostitutiva redatta per notar Vincenzo Calderini in Maddaloni

Questa perviene ad una compravendita del terreno su cui edificato il fabbricato, atto di tipo derivativo a titolo oneroso

Date significative desunte dalla sua lettura:

Pignoramento:

*Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 25/1/2023 con RP 3074 RG 4159 a favore del \_\_\_\_\_ srl gravante sui bene catastalmente individuato come Crispano Foglio 3 particella 440 subalterno 101 di categoria A3*

Provenienza all'esecutato:

- Per i 67/1000 della piena proprietà l'immobile è pervenuto per successione dalla madre, \_\_\_\_\_ – Successione apertasi il 9/6/2008 – Denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Casoria il 19/1/2009 con repertorio 35/61/9. Atto **Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 23/6/2009 con RP 23833 RG 34504**. L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta con atto per notar Giovan Domenico Iodice del 29/5/2018 repertorio 32162/15182 **Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2018 con RP 22611 RG 29306**

Per i 667/5000 della piena proprietà l'immobile è pervenuto per successione dal padre, - Successione apertasi il 11/2/2017 - Denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Casoria il 19/1/2009 con repertorio 35/61/9. Atto **Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 27/9/2017 con RP 32097 RG 41284**. L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta con atto per notar Giovan Domenico Iodice del 29/5/2018 repertorio 32162/15182 **Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2018 con RP 22612 RG 29307**

- La piena proprietà in testa a si consolidava con l'atto di Divisione redatto sempre per lo stesso atto di notar Giovan Domenico Iodice del 29/5/2015 con cui veniva assegnata all'esecutata la piena proprietà del bene de quo. Atto **Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2018 con RP 22612 RG 29308**

Atto ultraventennale a titolo oneroso:

*Atto di compravendita per notar Mario Maffia del 28/7/1970 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 3 il 25/8/1970 con RP 26944 e RG 36559.*

I dati catastali attuali e storici originari del terreno su cui edificato il fabbricato in cui insiste il bene sono indicati nella certificazione.

La certificazione riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni del ventennio.

**QUESITO 1**  
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Deve poi precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente. In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovraposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi. L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Diritti reali contenuti nell'atto di pignoramento e posseduti dall'esecutato: **100% della piena proprietà**

**Lotto unico**

Immobile a destinazione abitativa sito in Crispano, Via John Kennedy Nenni civico 33 piano terra posto sul lato sinistro per chi entra nel cortile, composto da ingresso in soggiorno living con angolo cottura, due camere da letto e due bagni oltre. Superficie lorda catastale di mq. 80

Individuato catastalmente come Crispano (Na), Foglio 3 Particella 440 sub 101 di categoria A3 classe 3 per 5 vani catastali.

Intestato catastalmente all'esecutato per il 100% della piena proprietà.





L'indicazione catastale contenuta nel titolo di pignoramento corrisponde a quella attuale.

Il titolo di provenienza, ovvero la divisione patrimoniale, è stata allegata alla relazione preliminare.

Lotto unico.

## **QUESITO 2 – BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE**

**Comune:** Comune situato nell'area metropolitana di Napoli che fa parte dell'area nord della provincia, posto in una zona pianeggiante e densamente popolata, caratterizzata da un forte sviluppo urbano. Nonostante sia uno dei comuni più piccoli della regione in termini di estensione territoriale (ha una superficie di circa 1.7 kmq), Crispano ha una popolazione di soli 12mila con una densità abitativa elevata (7059 abitanti al mq).

Comune confinante con Caivano, Cardito, Frattamaggiore, Frattaminore ed Orta di Atella

Per quanto riguarda il valore immobiliare, Crispano presenta prezzi inferiori rispetto alla media provinciale, sia per quanto riguarda le compravendite che per le locazioni.

**CAP** 80020

**Codice catastale** D170

**Sismicamente** classificato in zona "2"

**Zona climatica** valida ai fini dell'APE "C" – con 1030 gradi giorno

**Ubicazione del fabbricato:** semicentrale

Codice zona per OMI: C2 - semicentrale

Per detta zona l'OMI indica i seguenti valori medi (refer.to I Semestre 2024)

Abitazioni civili min 980 max 1500

Abitazioni di tipo economico min 660 max 1000

Box min 550 max 840

Magazzini min 230 max 460

**Descrizione del fabbricato dove inserito l'immobile:**



Fabbricato non intensivo, composto da due piani in elevazione (piano terra e primo) per sole quattro unità abitative, oltre ad un piano seminterrato composto da cantinole.

Il fabbricato, che in pianta ha una sagoma ad L con lato frontale verso la pubblica via, si sviluppa su un'ampia area cortilizia che viene generalmente usata per il rimessaggio delle auto, senza alcuna regolamentazione contrattuale.



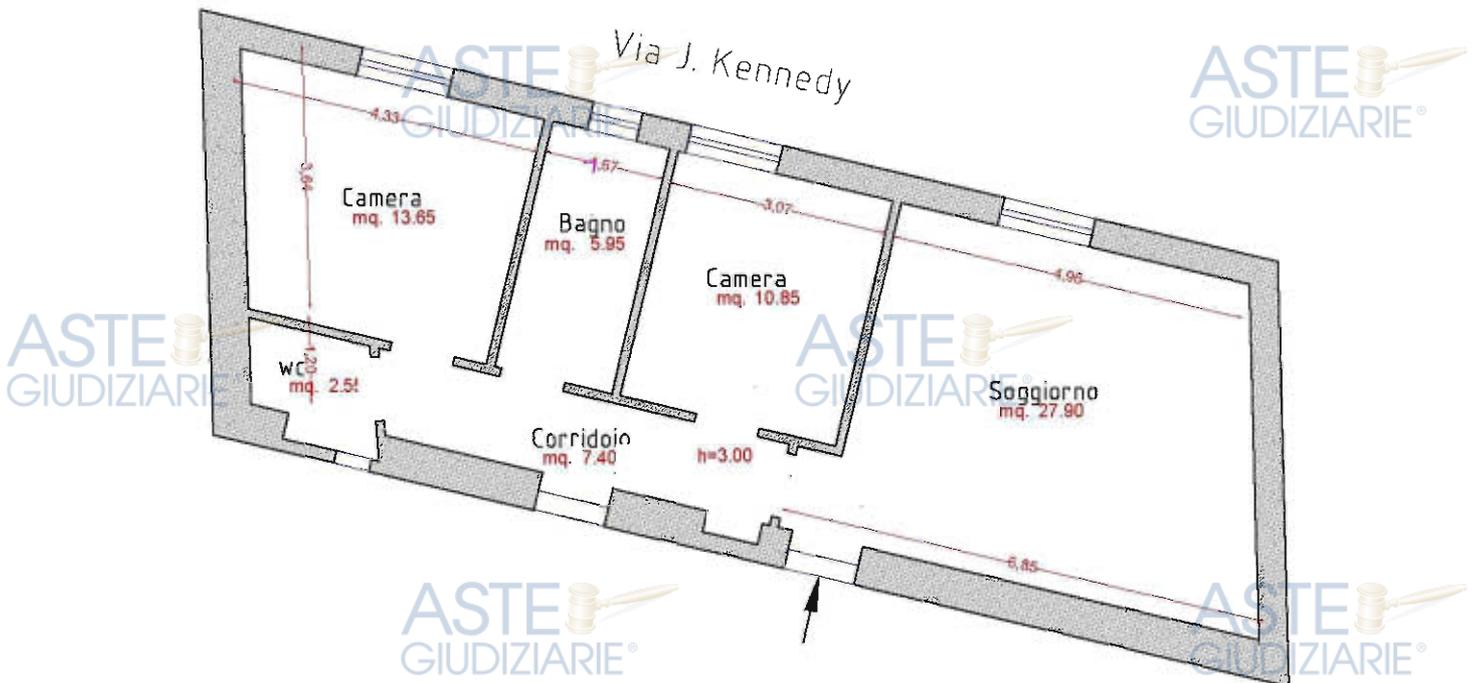
Fabbricato privo di impianto citofonico e di ascensore.  
Il condominio NON risulta costituito.

Descrizione bene pignorato:

Immobile a destinazione abitativa posto al piano terra del fabbricato, sviluppantesi sul lato sinistro del cortile per chi entra dall'androne condominiale.



Appartamento a sagoma irregolare, della superficie utile calpestabile interna pari a mq. 68.30



La planimetria dello stato dei luoghi, riprodotta qui sopra, è inserita tra gli allegati

L'immobile si presenta in buone condizioni conservative, con un finiture semplici di recente riattazione; la porta d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in MDF di colore bianco (per la gran parte scorrevoli a scomparsa del tipo "Scrigno"), pavimenti in piastrelle di monocottura smaltate ad effetto marmorizzato.

Le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate di colore bianco.

I serramenti esterni in PVC con vetrocamera e napoletane metalliche di protezione.

L'ingresso nell'appartamento avviene in un ampio soggiorno living, della superficie di circa mq. 27,90 sul cui fondo è posto l'angolo cottura.



Da detto ambiente si accede, per una porta a battente, al corridoio della superficie di circa mq. 7.40 su cui si aprono le camere da letto ed i bagni, sul cui lato dexto si aprono tre porte.



La prima porta, di tipo scorrevole a scomparsa, da accesso alla prima camera da letto che ha una estensione di circa mq. 10.85,



La seconda porta, pure di tipo scorrevole a scomparsa, da accesso al bagno principale, della superficie calpestabile di mq 5.95, che vede montato lavandino, bidet, vaso e vasca da bagno. Buone condizioni conservative (di evidente recentissima fattura).



La terza porta, sempre di tipo scorrevole a scomparsa, invece da accesso all'altra camera da letto, della superficie di circa mq. 13.65



Sulla fine del corridoio si apre la porta a battente di un piccolo servizio igienico (mq. 2.55) che vede montato un piatto doccia oltre a lavandino e wc.

Questo nel dettaglio le superfici rilevate:

Superfici utili calpestabili

Soggiorno	Mq. 27.90
Camera 1	Mq. 10.85
Camera 2	Mq. 13.65
Bagno 1	Mq. 5.95
Bagno 2	Mq. 2.55
Corridoio	Mq. 7.40

Totale superfici utili calpestabili interne mq. 68.30

La superficie commerciale invece viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede, per immobili a destinazione ordinaria:

*"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

*4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.*

*Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

*a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

*b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;*

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;*

*d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).*

*Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono*

*computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%*

*3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.*

**Superficie commerciale totale: mq. 80**

Risulta depositato negli archivi regionali l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) come da risposta ottenuta dall'ente che attribuisce al bene la classe energetica D.

Confini:

A nord fabbricato particella 543  
Appartamento sub 102 ed area cortilizia  
A sud Androne  
Ad ovest Via John Kennedy

Altre caratteristiche determinanti per la stima:

- su pubblica via
- privo di riscaldamento
- Doppio affaccio
- Orientamento Est ed Ovest
- Altezza interna = 3.00 mt
- Area condominiale comune

L'immobile viene indicato nell'atto di pignoramento con i dati catastali che storicamente e dalla sua edificazione lo identificano univocamente:

Comune di Crispano Foglio 3 particella 440 sub 101 – di categoria A3 classe 3 – 5 vani catastali con una superficie catastale totale di mq. 80 e senza aree scoperte di mq. 80.

La storia catastale, già indicata nel modulo di controllo preliminare, viene di seguito riassunta:

- Dal 12/2/2001 al 9/6/2008 il bene, individuato catastalmente con l'attuale identificativo catastale, è intestato a
- Dal 9/6/2008 al 11/2/2017 è intestato a
- Dal 11/2/2017 al 29/5/2018 è intestato a
- Dal 29/5/2018 è intestato all'esecutata

Copia della visura storica dell'appartamento e della documentazione catastale sono inserite come allegati al Modulo di Controllo preliminare

Lo stato dei luoghi raffigurato nella planimetria catastale corrisponde in linea di massima con il reale stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi tranne che per una diversa conformazione delle aperture verso l'area cortilizia interna, per la apertura di un finestrino verso la pubblica via e per una diversa distribuzione interna.

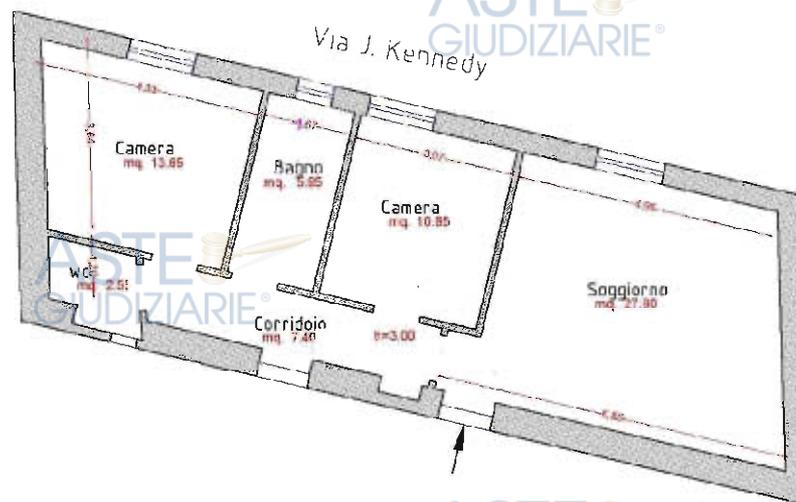
Via Kennedy



Cortile

Stagno

Estratto della pianta catastale



Reale stato dei luoghi

**QUESITO 4**  
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO**Lotto unico:**

Immobile ad uso abitativo sito in Crispano (NA) Via John Kennedy civico 33 (ex 17) piano Terra con ingresso dalla porta a destra per chi accede nel cortile

Confinante a nord con mappale 543, ad est appartamento sub 102 ed area cortilizia a sud con androne fabbricato e ad ovest con Via John Kennedy

**Dati catastali:**

CF Crispano Foglio 3 particella 440 sub 101 di categoria A3 classe 3 per una consistenza di 5 vani catastali – Superficie catastale totale mq 80 – Rendita Euro 271,14

Fabbricato realizzato a seguito di Concessione edilizia – Necessita presentare SCIA a sanatoria per la modifica di alcune aperture verso l'esterno e per modifiche interne (restano a carico dell'aggiudicatario i relativi oneri).

Immobile allo stato occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura – Liberabile dalla procedura

Prezzo base Euro 82'000,00 (ottantaduemila)

**QUESITO 5**  
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Si procede ad una ricostruzione lineare nel tempo come da mandato. L'immobile de quo perveniva all'esecutata nella piena proprietà come bene personale in virtù di due successioni e di una divisione patrimoniale tra i coeredi.

- Successione dalla madre, registrata all'Ufficio del Registro di Casoria il 19/1/2009 con repertorio 35/61/9 e **Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 23/6/2009 con RP**

**23833 RG 34504.** L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta con atto per notar Giovan Domenico Iodice del 29/5/2018 repertorio 32162/15182 **Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2018 con RP 22611 RG 29306**

- Successione dal padre, registrata all'Ufficio del Registro di Casoria il 28/4/2017 con repertorio 473/9990/17. Atto **Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 27/9/2017 con RP 32097 RG 41284.** L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta con atto per notar Giovan Domenico Iodice del 29/5/2018 repertorio 32162/15182 **Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2018 con RP 22612 RG 29307**

- Atto di Divisione redatto sempre per lo stesso atto di notar Giovan Domenico Iodice del 29/5/2018 con cui veniva assegnata all'esecutata la piena proprietà del bene de quo. Atto **Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2018 con RP 22612 RG 29308**

A nuda proprietà del terreno su cui successivamente edificato il fabbricato, identificato come Foglio 3 particella 440 di are 3.54, è pervenuto con atto per notar Mario Maffia in Napoli del 28/7/1970 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 3 il 25/8/1970 con RP 26944 e RG 26944

#### **QUESITO 6** **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile oggetto di perizia risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

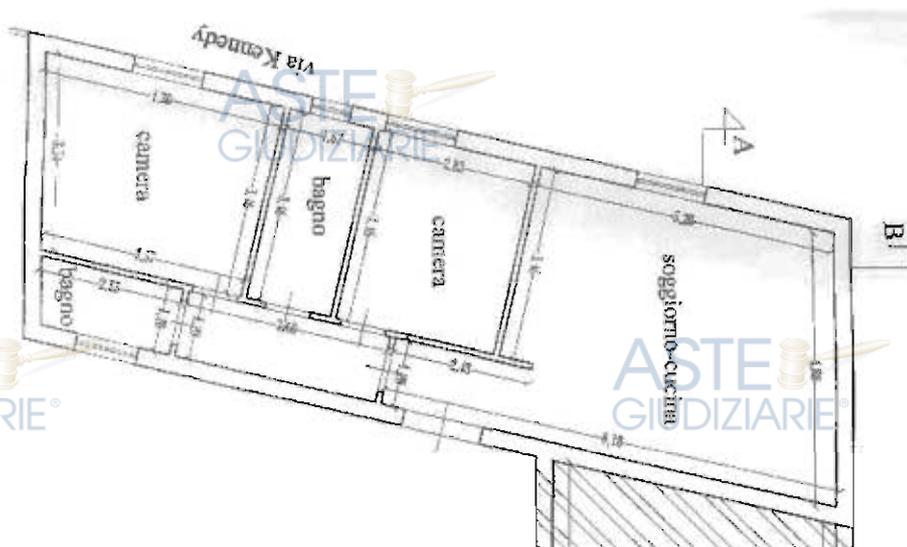
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 23 del 8/3/2001
  - o All'allegato 05 il titolo
  - o All'allegato 06 il grafico
- SCIA 6543 del 19/7/2018 prot. 6543
  - o All'allegato 07 la segnalazione

- All'allegato 08 estratto del relativo grafico

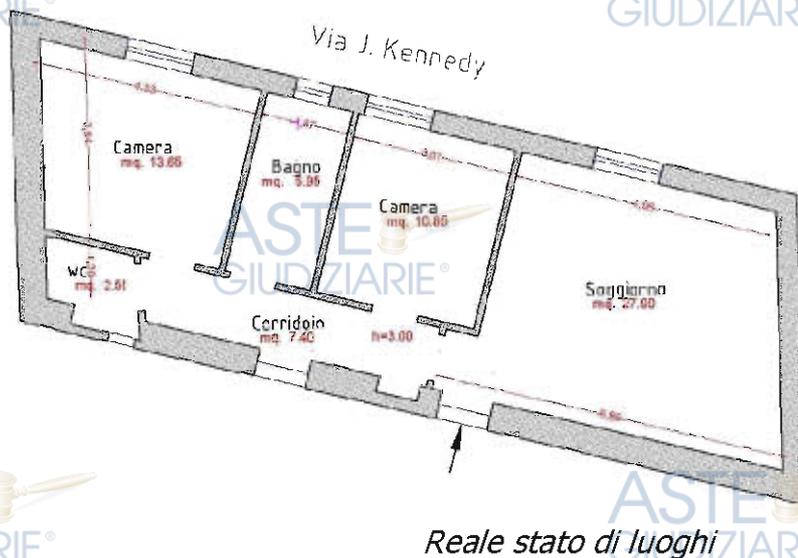
Dal raffronto tra stato attuale dei luoghi e il grafico allegato alla SCIA si evincono delle lievissime differenze:

- Diversa distribuzione interna (spostamento del tramezzo del bagno e della porta inizio corridoio)
- Creazione di una nicchia nella muratura perimetrale verso il cortile
- Apertura di una finestra/balcone verso l'area cortilizia

Opere tutte sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria (art. 37 del DPR 380/01) del costo di circa 2200 euro comprensive di spese tecniche.



ASTE GIUDIZIARIE® Grafico di SCIA



### **QUESITO 7**

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile allo stato è occupato dalla signora che vi ci abita con il suo nucleo familiare.

Immobile locato con contratto **non opponibile alla procedura** essendo stato stipulato **dopo** il pignoramento

( data stipula e registrazione fitto 10/7/2024 presso l'UT di Aversa  
Data della trascrizione del pignoramento 25/1/2023).

Detto contratto prevede il pagamento di un canone mensile di **Euro 450,00** e contempla il fitto del bene de quo e di una cantinola non staggita (il fitto della cantinola può incidere **massimo** per il 10% dell'importo totale).

Importo congruo con i canoni del posto.

Valore locativo determinato ai sensi della L **431/1998** di cui agli allegati porta ad importi più bassi.

### **QUESITO 8**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive.

Sul bene in questione e sul terreno originario non risultano trascritte domande giudiziali, vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici o amministrativi.

Non risultano gravare sul bene vincoli di origine condominiale.

Non risultano trascritti sequestri penali.

Le visure conservatoriali effettuate sull'identificativo catastale nonché sul nominativo sono state allegate alla "Relazione preliminare - Modulo dell'Esperto"

Dalle ispezioni presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 sul bene non risultano gravare ulteriori formalità oltre al pignoramento per cui si procede

### **UESITO 9**

#### **INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI**

Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale

### **QUESITO 10**

#### **ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici

### **QUESITO 11**

#### **SPESE DI GESTIONE**

Condominio non costituito Le spese vengono suddivise all'occorrenza senza alcuna tabella millesimale.

### **QUESITO 12**

#### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto ( **Comparabili** ).

**I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili,** ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte

quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

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

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

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

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

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

Le caratteristiche sono di tre tipi:

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

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

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

Analizzando gli elementi delle tre tipologie caratteriali che intervengono nella determinazione dei comparabili che andremo a prendere in esame:

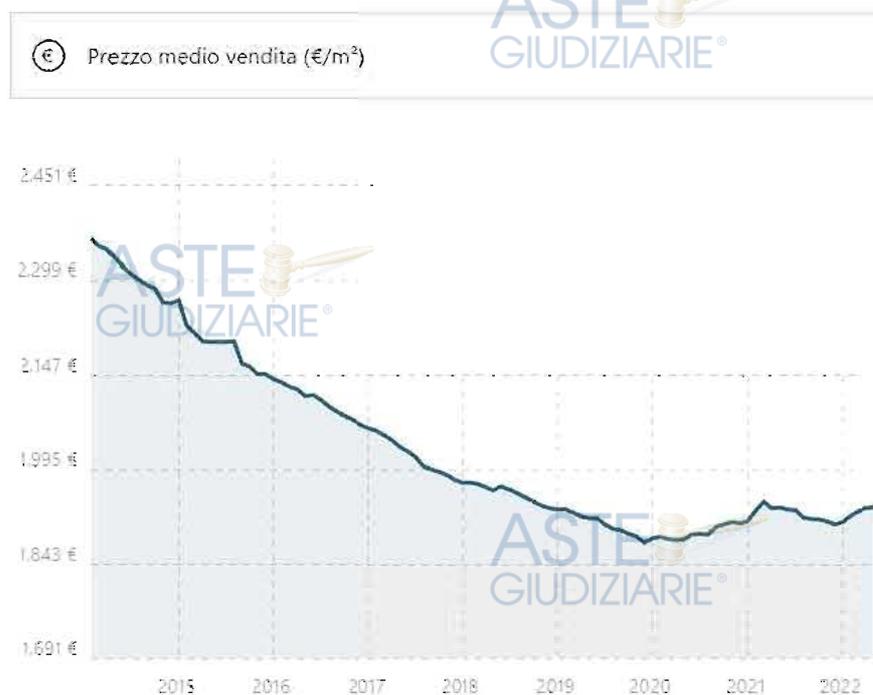
#### Caratteristiche temporali

La caratteristica basilare è la DATA in cui è avvenuta la transazione essendo nel comparabile determinato il prezzo al momento storico in cui è avvenuta la trattazione e la transazione. Necessita quindi riportare il valore di vendita all'attualità ( ovvero al momento della stima ) analizzando l'andamento che ha avuto il mercato nel mentre. L'elemento correttivo che corregge detta caratteristica nella stima viene raffigurato con il **DAT** che nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, viene applicato al prezzo del comparabile (**PRZ**) e considerati per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile (anche se sarebbe più corretto dalla data della contrattazione che è sempre preliminare alla vendita) e la data

della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

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

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone anche a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento, considerato inoltre che i comparabili sono stati tutti cercati e ritrovati nel brevissimo periodo (non oltre i tre anni) viene da considerare nulla detta caratteristica.



### Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive

(sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).

- Superficie Balcone (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- Superficie Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, non è direttamente collegata alla superficie principale.

- Superficie BOX AUTO (BOX): la misura della superficie dell'ambiente destinato a rimessaggio auto e moto che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio, interamente recintato e dotato di ingresso carrabile, idoneo per il parcheggio di autovetture e motociclo, solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, è collegato, anche tramite rampe carrabili comuni, alla rete viaria cittadina.

- Superficie Corte (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza collegato direttamente alla SUP. Trattasi di strutture recintate, pavimentate, le cui caratteristiche ne vedono un utilizzo in piena esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente raggugliata col proprio rapporto

mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

- Superficie Terrazzo (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del terrazzo collegato direttamente alla SUP. Trattasi di strutture recintate, pavimentate, prive di copertura, le cui caratteristiche ne consentono un utilizzo in piena esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

- Superficie Area Scoperta pertinenziale (AREA): la caratteristica rappresenta la misura della superficie secondaria del giardino, o terrazzo a livello o cortile collegato direttamente alla SUP. Trattasi di struttura interamente recintata, pavimentata o ad aiuola, con possibile ulteriore accesso esterno. Il suo utilizzo avviene in esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

I rapporti mercantili superficiali che ci si presta ad utilizzare sono quelli già enunciati dall'allegato "C" del DPR 138/1998 e considerati nella seguente misura:

- Rapporto Superficie BAL/SUP = 0.30 (fino a 25 mq poi 0.10)
- Rapporto Superficie CAN/SUP = 0.50 se collegato alla SUP altrimenti 0.25
- Rapporto Superficie BOX/SUP = 0.50
- Rapporto Superficie TER/SUP = 0.10 (fino a mq=SUP poi 0.02)
- Rapporto Superficie AREA/SUP = 0.10 (fino a mq. SUP – ulteriore 0.02)

Caratteristiche qualitative e delle dotazioni:

Sono le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior

o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

Livello (LIV): La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; è positiva, in presenza di ascensore, negativa in assenza dell'ascensore. Misurata in chiave ordinale crescente per palazzi con ascensore e decrescente per palazzi senza ascensore (considerando il piano primo come punto di partenza) Viene considerato secondo la seguente tabella:

LIVELLO DI PIANO		
ASCENSORE		
	CON	SENZA
T	0	0
1	2	2
2	3	1
3	4	0
4	5	-1
5	6	-2
6	7	-3
7	8	-4
8	9	-5

e considerato nel 5% per singolo valore

- Orientamento (ORI): La caratteristica orientamento stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova. Viene misurato in chiave ordinale crescente e viene considerata come Nord =0 – Est ed Ovest = 1 – Sud = 2 e considera un 3% per ogni classe di merito.

- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci dell'immobile verso l'esterno e rappresenta il maggior / minor valore che può assumere un bene rispetto ad un altro in

base in merito alla caratteristica che viene determinato nella misura del 3% del prezzo totale

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

$$pSER = C \cdot \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

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

$$pSER 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n;}$$

- Riscaldamento (RISC): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo; il prezzo marginale viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pRISC = C \cdot \left(1 - v/t\right)$$

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

$$12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000 \text{ €.}$$

**Comparabili – caratteristiche – determinazione del valore a mq**

Detta situazione e circostanza è ottimale e consente l'automatica correzione di eventuali errori per circostanze condominiali ed ubicazionali non conosciute e non conoscibili.

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione dopo una attenta operazione di filtering:

----- OMISSIS -----

Oltre detti comparabili sono stati esaminati, e scartati, una ulteriore nutrita serie di compravendite, scartati in quanto o riportanti valori medi non allineati con gli importi medi, o in quanto avvenuti tra consanguinei o per altre motivazioni tali da far ritenere il prezzo di vendita determinato da fattori non conosciuti e non conoscibili.

Mediando i valori unitari di cui sopra determiniamo il VM (valore medio unitario della superficie principale). **Euro 1'153,23**

Moltiplicando il VM per i coefficienti di ragguaglio superficitari precedentemente visti:

Valore Unitario Balcone (VBal) = Euro 1'153,23 \* 0.30 = Euro 345,97

Valore Unitario Terrazza (VTer) = Euro 1'153,23 \* 0.10 = Euro 115,32

Valore Unitario Box (VBox) = Euro 1'153,23 \* 0.50 = Euro 576,62

Valore Unitario Cantina (VCan) = Euro 1'153,23 \* 0.25 = Euro 288,31

<b>CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET</b>	
Superficie principale SUP (mq)	80
Superficie balcone	0
Superficie Cantina o Deposito	0
Superficie Terrazzo collegato	0
Piano	T (senza ascensore)
Affacci	2 lati
Orientamento Est/Ovest	1
Bagni	2
Manutenzione bagno	Buona (0.75)
Riscaldamento	No

### **Calcolo del valore di mercato**

Con valore di mercato (V) si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

#### **TABELLA DEI DATI**

	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. B</i>	<i>Comp. C</i>	<i>Comp. D</i>	<i>Subjet</i>
Prezzo (€)	90'000	160'000	90'000	177'000	???
Mediazione		1'000	0	2'500	
Costo totale	90'000	161'000	90'000	179'500	
SUP (mq)	80	128	78	130	80
BAL (mq)	15	0	16	25	0
TER (mq)	0	0	0	15	0
CAN (mq)	10	0	0	0	0
AREA (mq)	0	0	0	65	0
LIV	1°sa (2)	T (0)	1° sa (2)	T (0)	T (0)
AFF	2	3	2	3	2
ORI	Est/ovest	Est/ovest	Est/ovest	Est/ovest	Est/Nord/ovest
SERVIZI	1*0.50	2*0.50	1*0.75	1*0.70	2*0.75
RISC	0	0	1*0.50	1*0.50	0

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

Si considerano esclusivamente quelle caratteristiche qualitative e dotazionali che presentano delle variazioni.

#### **Prezzo marginale della caratteristica LIVELLO**

Il valore viene determinato dalla formula:  $P * 0.05$  dove P rappresenta il prezzo corrisposto dall'acquirente maggiorato dei costi di agenzia.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
90'000 * 0.05	161'000 * 0.05	90'000 * 0.05	179'500 * 0.05
€ 4'500,00	€ 8'050,00	€ 4'500,00	€ 8'975,00

#### **Prezzo marginale della caratteristica AFFACCI**

Il valore viene determinato dalla formula:  $P * 0.03$  dove P rappresenta il prezzo corrisposto dall'acquirente maggiorato dei costi di agenzia.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile E
90'000 * 0.03 € 2'700,00	161'000 * 0.03 € 4'830,00	90'000 * 0.03 € 2'700,00	179'500 * 0.03 € 5'385,00

### Prezzo marginale della caratteristica ORIENTAMENTO

Il valore viene determinato dalla formula:  $P * 0.03$  dove  $P$  rappresenta il prezzo corrisposto dall'acquirente maggiorato dei costi di agenzia.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile E
90'000 * 0.03 € 2'700,00	161'000 * 0.03 € 4'830,00	90'000 * 0.03 € 2'700,00	179'500 * 0.03 € 5'385,00

### TABELLA DI VALUTAZIONE

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate (atti notarili) ubicati nella stessa zona. Nel nostro caso siamo andati su immobili insistenti nello stesso parco.

	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
PREZZO	90.000,00 €	161.000,00 €	90.000,00 €	179.500,00 €

SUP VMM =1153,2325	80-80*VMM 0,00	80-128*VMM <b>-55.355,16</b>	80-78*VMM 2.306,47	80-130*VMM <b>-57.661,63</b>
BAL VBAL =345,97	0-15*VBAL <b>-5.189,55</b>	0-0*VBAL 0,00	0-16*VBAL <b>-5.535,52</b>	0-25*VBAL <b>-8.649,25</b>
TER VTERR =115,32	0-0*VTERR 0,00	0-0*VTERR 0,00	0-0*VTERR 0,00	0-15*VTERR <b>-1.729,80</b>
CAN VCANT =288,31	0-10*VCANT <b>2.883,10</b>	0-0*VCANT 0,00	0-0*VCANT 0,00	0-0*VCANT 0,00
AREA VGIAR =115,32	0-0*VGIAR 0,00	0-0*VGIAR 0,00	0-*VGIAR 0,00	0-65*VGIAR <b>-7.495,80</b>

LIVELLO	0-2* (4500) <b>- 9.000,00 €</b>	0-0* (8050) - €	0-2* (4500) <b>- 9.000,00 €</b>	0-0* (8975) - €
AFFACCI N.	2-2* (2700) - €	2-3* (4830) <b>- 4.830,00 €</b>	2-2* (2700) - €	2-3* (5385) <b>- 5.385,00 €</b>
ORIENTAMENTO	1-1* (2700) € 0	1-1* (4830) € 0	1-1* (2700) € 0	1-0,67* (5385) <b>1.777,05 €</b>

SERVIZI	$[(2*0,75)-(1*0,5)] *10000$	$[(2*0,75)-(2*0,5)] *10000$	$[(2*0,75)-(1*0,75)] *10000$	$[(2*0,75)-(1*0,75)] *10000 = 7500$
---------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	-------------------------------------

	10000	5000	7500	
RISCALDAMENTO			-5000	-5000

TOTALI 82.927,35 € 105.814,84 € 80.270,95 € 102.855,57 €

Mediando i valori cui sopra avremo il prezzo atteso che avrebbe assunto il nostro bene, scevro da vizi, se fosse stato compravenduto in un'ottica di libero mercato e dopo una normale trattativa tra acquirente e venditore consenziente: Euro 92'967,18

Da detto valore devono essere poi applicate le decurtazioni per compensare le situazioni estrinseche ed intrinseche individuate nell'ambito della perizia e per quelle di fatto non individuabili:

- Per presentazione di SCIA a sanatoria: Euro 2'200,00
- Per aggiornamento pianta catastale 300,00

Per cui: 92967,18 - 3'000,00 = 89'967,18

Da detto importo necessita detrarre il 10% per compensare tutti gli ulteriori maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene non riscontrati nella presente relazione, non conosciuti o sottaciuti dagli enti e personalità coinvolte;
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta, in cifra tonda, sarà pari a Euro

**Euro 82'000 (Euro ottantaduemila)**

**Q - VALUTAZIONE QUOTA**

Trattasi di quota unica di immobile indiviso.

**R CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE**

Il certificato storico di residenza ed il certificato di stato civile dell'esecutato con note marginali sono stati recuperati dagli uffici competenti e vengono inseriti tra gli allegati.

**S CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE**

Dalla lettura della ispezioni conservatoriali non si evince l'esistenza di altre procedure esecutive nei confronti dei medesimi beni pignorati.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e, in versione anonimizzata, anche alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico