



TRIBUNALE DI NAPOLI



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

UFFICIO ESECUZIONI



PROCEDIMENTO RGE N° 258/2023



GIUDICE ESECUTORE DR. GIULIO CATALDI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



PROCEDURA DI ESECUZIONE PROMOSSA DA



BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP PER AZIONI A RL

CONTRO



L'ESPERTO STIMATORE

ING. FRANCESCO TARABBO



ing. Francesco Tarabbo



ASTE GIUDIZIARIE®
1) PREMESSA

Con ordinanza del 26/04/2023, il G.E., dott.sa Maria Balletti, nominava il sottoscritto ing. Francesco Tarabbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n°20064 (C.F. TRBFNC54B20F832W) con studio in Napoli alla via Luca Giordano n°51, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe. Nei tempi stabiliti dal G.E., lo scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

Il G.E. fissava il termine per la consegna dell'elaborato almeno 30 gg. Prima dell'udienza fissata per il 20/09/2023.

Al sottoscritto venivano posti 13 quesiti ed un controllo preliminare qui di seguito riportati:

- **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**
- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**
- **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
- **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
- **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
- **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
- **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
- **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
- **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
- **QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
- **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**
- **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- **QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

RELAZIONE

La relazione risponde in modo puntuale al controllo preliminare e ai quesiti posti dal GE.

- **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

E' stata verificata la documentazione di cui all' art. 567, comma 20 c.p.c. riscontrando la presenza in atti della Certificazione Notarile del 23/05/2023, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, nella quale vengono attestati i dati catastali, le iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 17/05/2023, fino all'atto derivativo del 12/12/1974 (Certificazione Notarile – Allegato 1).

- 2 Il titolo di provenienza in favore del debitore è costituito da atto di compravendita del suolo su cui è stato edificato del notaio Dott. Giovanni Mainiero del 12/12/1974, trascritto il 30/12/1974 (Titolo di provenienza – Allegato 2)
- 3 Non risulta agli atti l'estratto catastale degli immobili, che il sottoscritto ha provveduto a recuperare. Si precisa che la certificazione notarile di cui all'allegato 1 riporta i dati catastali degli immobili pignorati e, precisamente: Ercolano, foglio 9, part. 169, sub 1-2-101-102-103. Tali dati sono confermati dalle "Visura Storica per Immobile". (Allegato 3)

- 4 Il Pignoramento risulta regolarmente notificato.

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti dagli appartamenti e autorimesse come di seguito identificati:

- Sub 1: appartamento sito in Ercolano alla via vesuvio 22/B int. 1 Piano Terra. Esso è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio e 3 vani, oltre ad un portico esterno.

↓ [REDACTED]

● [REDACTED]

● [REDACTED]

- 3 ing. Francesco Tarabbo



ASTE GIUDIZIARIE®

- temperato. (cambiale - A
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

- ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE e nella certi
GIUDIZIARIE Trattasi di

ASTE GIUDIZIARIE®
isolato circondato da

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: TARABBO FRANCESCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 43183%da747e72aa



In merito allo stato manutentivo degli immobili, gli immobili [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili subb. 1, [REDACTED] sono in pessime condizioni generali. Inoltre:

- Sub 1: appartamento int. 1 Piano Terra composto da: ingresso, corridoio, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio e 3 vani, oltre ad un portico esterno.

Considerandolo nella sua interezza l'immobile è dotato di unico affaccio verso ovest sulla corte comune. Nel complesso risulta abbastanza buio.

L'immobile è provvisto di autonomo impianto idrico, elettrico e del gas e non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e neppure l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile è libero ed è nella disponibilità del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili delle unità immobiliari sono:

- Sub 1: Area netta = 102,4 mq; Area esterna = 23,6 mq

L'edificio presenta struttura in calcestruzzo armato. La parte visibile delle facciate è in cattive condizioni.

L'immobile ricade in area agricola sulle pendici del Vesuvio e lontano da attività commerciali e servizi di trasporto urbani.

Piantine Catastali:



Sub 1



OMISSIS





OMISSIS



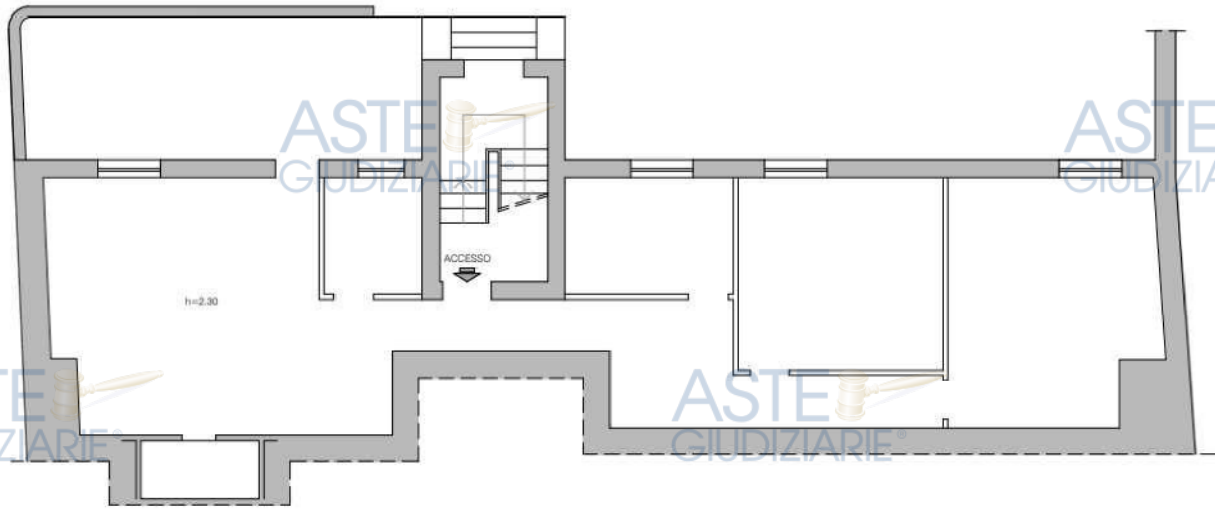
Stato dei luoghi:



ASTE
GIUDIZIARIE®

C O R T I L E

ASTE
GIUDIZIARIE®



sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





OMISSIS



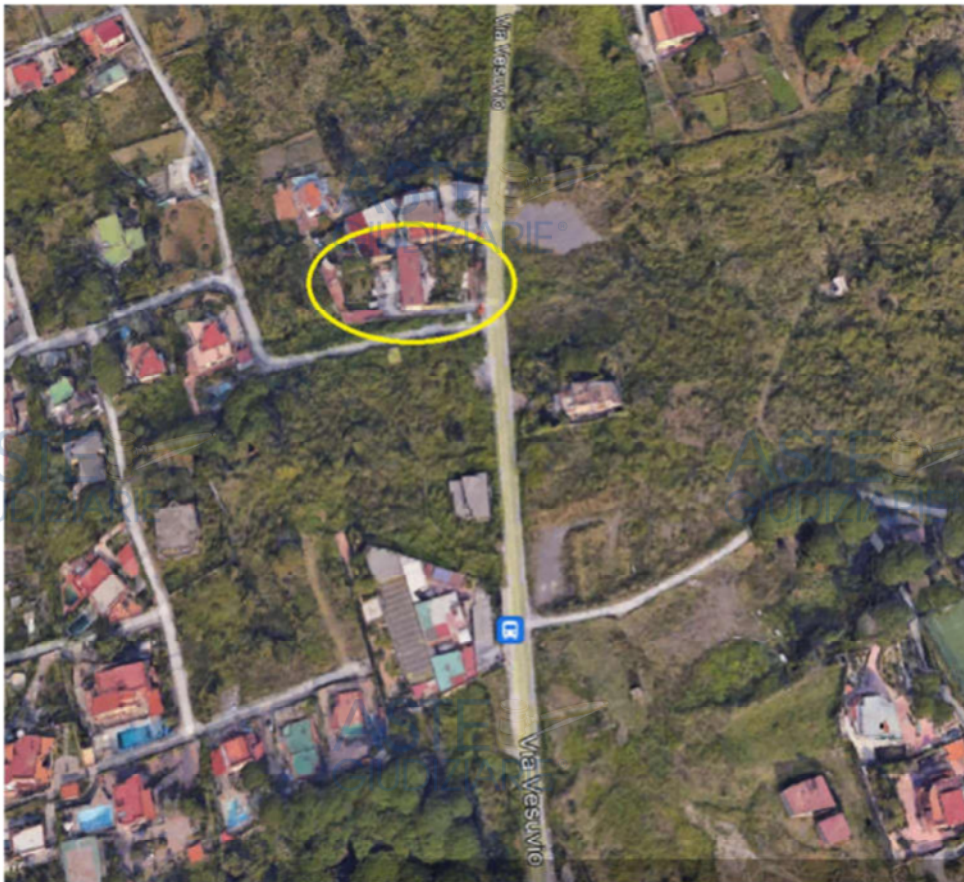


OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica (Allegato 5)

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

Individuazione geografica dell'area dove sono gli immobili

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

Individuazione degli immobili

1-Stabile dove sono allocati i sub 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ing. Francesco Tarabbo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso agli immobili su via Vesuvio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area antistante il fabbricato ad uso comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Edificio principale

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingresso all'edificio principale



Particolare della facciata dell'edificio principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 1 Piano Terra



Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina Tinello

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina abitabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Corridoio



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

○ [REDACTED]
 ○ [REDACTED]
 ○ [REDACTED]
 ○ [REDACTED]
 ○ [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

compartimenti e autorimesse
B:  ASTE GIUDIZIARIE®

- (b) (7)(C), (b) (7)(D)



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile in atti.

Trattasi di immobili appartenenti ad un fabbricato isolato circondato da suolo libero della medesima proprietà. Inoltre, il suolo confina con suoli di proprietà aliene.

Detti confini corrispondono a quelli riportati, nel titolo di provenienza e nelle planimetrie catastali agli atti (All. 5 — Planimetrie Catastali).

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili delle unità immobiliari sono:

- Sub 1: Area netta = 102,4 mq; Area esterna = 23,6 mq

L'edificio presenta struttura in calcestruzzo armato. La parte visibile delle facciate è in cattive condizioni.

L'immobile ricade in area agricola sulle pendici del Vesuvio e lontano da attività commerciali e servizi di trasporto urbani.

- **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Gli immobili in oggetto risultano realizzati su suolo il cui titolo di proprietà è costituito dall'atto di compravendita in favore del sig. [redacted] dal notaio Dott. Giovanni Mainiero del 12/12/1974 repertorio n.28501/25340.

- **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**



In merito alla legittimità urbanistica degli immobili di cui alla presente perizia, allo stato attuale il sottoscritto non ha ricevuto comunicazioni ufficiali da parte dell'ufficio Urbanistica del Comune di Ercolano, nonostante i ripetuti solleciti. Tuttavia, per le vie brevi, il tecnico assegnatario della richiesta ha anticipato la completa assenza di titoli autorizzativi e di domande di condono.

Il sottoscritto si riserva di integrare la presente relazione con documenti ufficiali provenienti dal comune appena in suo possesso.

- **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Il possesso degli immobili è il seguente:

- Sub 1: immobile disabitato.

- [REDACTED]
 ● [REDACTED]
 ● [REDACTED]
 ● [REDACTED]

- **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In merito alla presenza di vincoli urbanistici sugli immobili di cui alla presente perizia, allo stato attuale il sottoscritto non ha ricevuto comunicazioni ufficiali da parte dell'ufficio Urbanistica del Comune di Ercolano, nonostante i ripetuti solleciti.

Il sottoscritto si riserva di integrare la presente relazione con documenti ufficiali provenienti dal comune appena in suo possesso.

- **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

- **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ispezioni effettuate sulla documentazione esistente agli atti e reperita dallo scrivente, non risultano altri pesi o oneri gravanti sull'immobile.

- **QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Gli immobili non risultano essere parte di un condominio in quanto trattasi di edificio plurifamiliare appartenente ad unico proprietario.

- **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Come legittimamente risulta dalla documentazione acquisita il calcolo del valore di mercato dell'immobile viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

Coefficienti Generici

- **K₁ - TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il + 6%.
- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il — 20% e il + 10%.
- **K₃- QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il — 5% e il + 6% del valore quotato.
- **K₄- DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, impianto anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un



analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.



5c) Coefficienti per Dotazioni accessorie

- **K₅ PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più.

5d) Coefficienti per Pertinenze Esclusive.

- **K₆ - LA PRESENZA DI PERTINENZE ACCESSORIE** di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più.
- **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo.
- **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITA'.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati.
- **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più.
- **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere.

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo dei coefficienti individuati per ciascun cespite ed il relativo K_{tot}.

$$K_{Tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

Subalterno	Categoria	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	Ktot
1	A/2	1,03	1	1	1	1,05	1	1	1	1	1	1,08



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale (S_c) è data dalla somma della superficie utile (S_u) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (S_p) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali (S_{nr}) o superfici scoperte.

Le superfici saranno arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie utile o coperta si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei balconi coperti viene valutata con una riduzione al 35%.

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle superfici commerciali di ciascun cespite

Subalterno	Sup. lorda	Sup. balconi	Sup. commerciale
1	127,9	23,6	136,16

Quotazioni medie

Per gli immobili oggetto della presente stima, si assumono le seguenti quotazioni a metro quadro

(Vu):

A/2: 1.250,00 €/mq,

C/6: 600,00 €/mq

tenendo conto delle specifiche condizioni del mercato immobiliare di zona.

Tale quotazione corrisponde al minimo dei valori degli immobili abitativi del tipo civile nella zona in esame della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferita alle vendite nel primo semestre 2023, opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche di quello staggito.

Non è stato possibile trovare altri riscontri poiché non risultano, al momento, altre proposte di appartamenti in vendita che, nella zona interessata, possano confrontarsi con gli immobili da stimare. La ricerca è stata effettuata sia presso alcune agenzie immobiliari che ricercando annunci immobiliari pubblicizzati sui siti internet specializzati.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Periferica/CONTRADA SAN VITO, VIA VESUVIO, CONTRADA PATACCA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1950	L	3,9	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1300	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4	6,2	L

Calcolo del valore di mercato

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$Vm = Vu (\text{€/mq}) \times K_{tot} \times Sc (\text{mq})$$

$$\text{Sub 1: } 1.250,00 \times 1,08 \times 136,16 = \text{€ } 183.816$$

[REDACTED]

In base alle superfici commerciali degli immobili (Sc) si calcola di seguito il valore di mercato unitario (Vu) espresso in €/mq:

$$Vu = Vm / Sc$$

$$\text{Sub 1: €/mq } 1.350$$

[REDACTED]

Calcolo del valore d'uso

Sulla base della documentazione e delle informazioni reperite, i beni oggetto di causa risultano essere completamente ABUSIVI e NON SANABILI. Per questo motivo lo scrivente procede alla determinazione anche del valore d'uso.

Le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai



trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Gli immobili non risultano ancora gravati da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul territorio in questione l'abusivismo totale è diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione non è concreto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso degli immobili per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Ercolano, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso degli immobili oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f = il valore finale del bene
- a = il reddito netto annuo
- q = il montante unitario
- n = le annualità
- r = il saggio di capitalizzazione.

Determiniamo prima il **valore locativo annuo netto**:

adoperando le medesime fonti riportate a pagina 33, e considerando le condizioni specifiche di ciascun immobile, si giunge alla determinazione dei seguenti valori:

Sub 1: $3,9 \text{ €/mq} \times 12 \times 1,08 \times 136,16 \text{ mq} \times 0,7 = \text{€ } 4.817$

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%.

$$n = 20$$

$$q = 1,02$$

$$r = 0,03$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato degli immobili oggetto di causa è pari a:

$$\text{Sub 1: } 4817 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{€ } 78.027$$

[REDACTED]

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi pari al 5%, si riportano in conclusione il più probabile valore d'uso degli immobili oggetto di causa, coincidente con il prezzo a base d'asta:

$$\text{Sub 1} = \text{€ } 74.126$$

[REDACTED]

- **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non esistono quote indivise.

Conclusione

In ottemperanza al mandato conferitomi, attraverso le considerazioni sin qui svolte, il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del valore d'uso degli immobili pignorati e dei conseguenti prezzi a base d'asta, che risultano essere i seguenti:

$$\text{Sub 1} = \text{€ } 74.126$$

[REDACTED]

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V. per qualunque eventuale chiarimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

