

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ufficio Espropri

G.E. dott. Valerio Colandrea

Custode: avv. Giorgio Parisi

udienza 14/2/2023

Procedura RGE 344/2021 promossa da UNIPOL REC spa

Contro: XXXXXXXXXX

LOTTO UNICO: Immobile ad uso abitativo sito in Pozzuoli, via Del Mare civico 18 Scala A, Piano Terra interno 1/A (porta a destra per chi entra nel palazzo), composto da 5.5 vani catastali

Titoli edilizio: Fabbricato costruito in virtù della Licenza Edilizia 142 del 1968 i cui grafici sono andati smarriti. Dal raffronto tra la piantina catastale originaria e l'attuale stato dei luoghi si rilevano ampliamenti non sanabili removibili con interventi edilizi di lieve entità.

Identificativo catastale: Pozzuoli Foglio 7 particella 128 sub 2 categ A2 di 5.5 vani catastali

Valore a base d'asta: Euro 95'000 (novantacinquemila)

PERIZIA DI STIMA



CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
tel 081-18752994 fax 081-19737975 - PEC: aldo.dacomo@geopec.it

Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con decreto del 11/8/2022 veniva nominato dal signor Giudice dott. Valerio Colandrea della XIV Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Perito Estimatore nella procedura RGE 344/21, promossa da UNIPOL REC spa per l'avv. Ettore Cappuccio.

Con giuramento trasmesso telematicamente il sottoscritto accettava l'incarico e si impegna a svolgerlo con la massima correttezza e precisione.

La presente relazione, redatta nelle modalità previste dal mandato, viene depositata telematicamente.

All' **ALLEGATO 01** il verbale di sopralluogo del 19/9/2022 avvenuto con il custode, avv. Giorgio Parisi.

A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
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.
Precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
Precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Relazione Notarile** ipocatastale redatta per **notar Guido Ferrara** in Napoli datata **30/9/2021** e rinvenibile agli atti nel deposito del **7/10/2021** – **allegato 02**.

Questa perviene ad un atto traslativo ultraventennale a titolo oneroso di tipo derivativo.

Date significative:

Pignoramento: del 3/6/2021 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 23/6/2021 con RP 23213 e RG 31210 a favore di UNIPOLREC s.p.a. sull'immobile come storicamente ed attualmente identificato catastalmente.

Provenienza all'esecutato:

Atto di compravendita del 21/7/2005 redatto per notar Claudio De Vivo in Napoli, repertorio 194676 raccolta 12854, Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 22/7/2005 con Reg. Particolare 23889 e Reg. Generale 42166 – copia del titolo di provenienza all' **allegato 03** – venditore Caianiello Giulia. All'articolo 7 dell'atto la signora XXXX **si è dichiarata di stato libero** mentre, come si evince dall'estratto di matrimonio per riassunto **allegato 04** all'epoca (e sin dal 26/8/1998) era coniugata in regime di comunione dei beni (la separazione dei beni nei rapporti patrimoniali veniva scelta successivamente, con atto per notar Costantino Pratico del 16/9/2008).

– **allegato 04**

Atto ultraventennale

Atto di compravendita del 19/6/1991 redatto per notar Salvatore Sica in Marano di Napoli Trascritto alla conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 11/7/1991 con Reg. Particolare 19440 e Reg. Generale 25172

Nella relazione notarile vengono riportati i dati catastali attuali (che corrispondono a quelli storici) dell'immobile staggito e viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio è inserito tra gli Allegati depositati dal creditore procedente (deposito del 16/7/2021)

QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE E DIRITTI REALI

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.

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.

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" precisare la difformità riscontrata

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

In ogni caso assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con **ortofoto o 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

Bene pignorato: Immobile a destinazione abitativa ubicato in Pozzuoli alla via del Mare civico 18 scala A piano terra interno 1 con accesso dalla porta a destra per chi entra nel palazzo – individuato catastalmente come POZZUOLI Foglio 7 particella 128 sub 2 di categoria A2 per una consistenza di 5.5 vani catastali.

Diritti reali posseduti dagli esecutati: PIENA PROPRIETA' - Esiste rispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento con quello pervenuto con il titolo di provenienza (esecutati entrambi i coniugi).

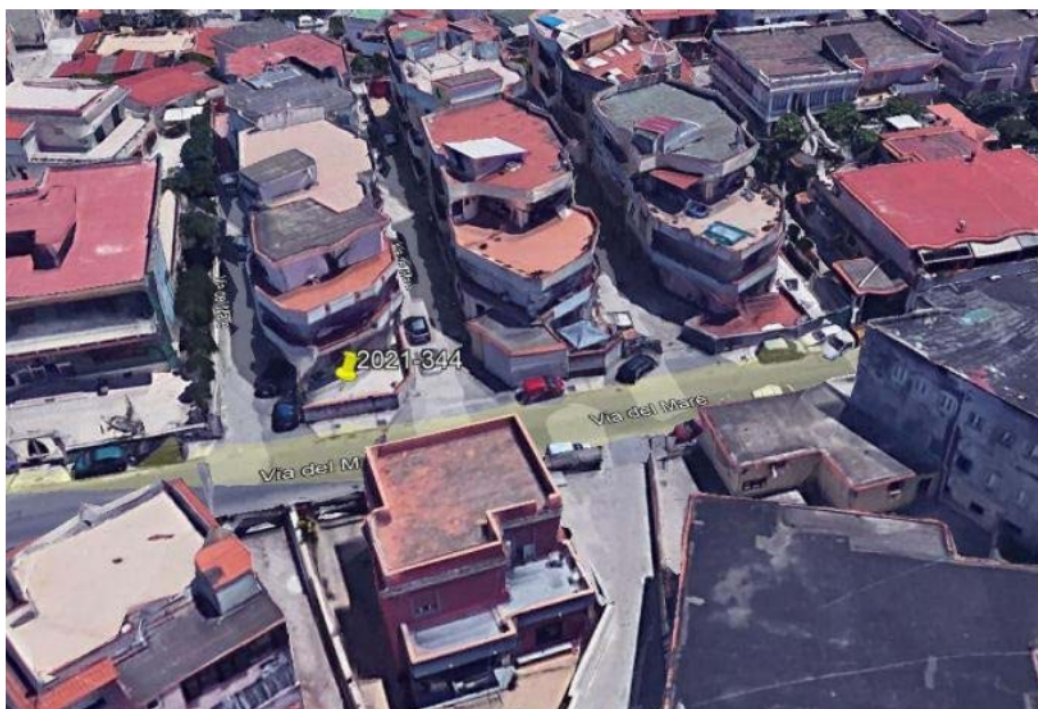
Per quanto i dati ubicazionali e catastali indicati nel pignoramento e nel titolo di provenienza consentono ad un'esatta ed univoca individuazione del bene ed agli ingombri lordi, si rileva che la consistenza dello stato rappresentato nella planimetria catastale non risulta corrispondente con quanto rilevato nel corso degli accessi in quanto il bene risulta essere stato ampliato con la realizzazione di ulteriori volumetrie nell'ambito delle aree scoperte pertinenti.

Esiste rispondenza tra i dati catastali contenuti nel titolo di pignoramento con quelli del bene pervenuto agli esecutati e con gli identificativi attuali

Esiste una difformità sostanziale tra la situazione di fatto e la situazione rappresentata nella planimetria catastale per l'avvenuta chiusura di porzioni dell'area scoperta di pertinenza del bene. (nel relativo capitolo si darà menzione in merito)

Ubicazione:





Confini del bene:

Nord: Traversa Privata di Via del Mare

Est: androne, vano scale, appartamento interno 2 dello stesso fabbricato

Sud: Traversa privata da Via del Mare

Ovest: Via del Mare

Lotto unico per costituzione, funzionalità, conformazione ed indivisibilità

QUESITO 2

BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante indicazione **tipologia, ubicazione, accessi**, eventuali, accessori, millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Riguardo alle **pertinenze** non procedere alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale.

Indicare eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie** a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Predisporre planimetria dello stato reale dei luoghi ed inserirla in formato ridotto nel testo della relazione (in formato ordinario in allegato alla relazione).

Comune: Pozzuoli

Località/Frazione: Licola Mare

CAP 80078

Codice catastale G964

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 979 gradi giorno

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano terra di una palazzina di soli tre piani (piano terra più due in elevazione) all'interno di un complesso residenziale costruito agli inizi degli anni '60 in località Licola mare, e precisamente in via del Mare (già via degli Arenili) civico 18.

Il fabbricato, che si sviluppa su due scale per un totale di sei alloggi per scala, presenta una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento.

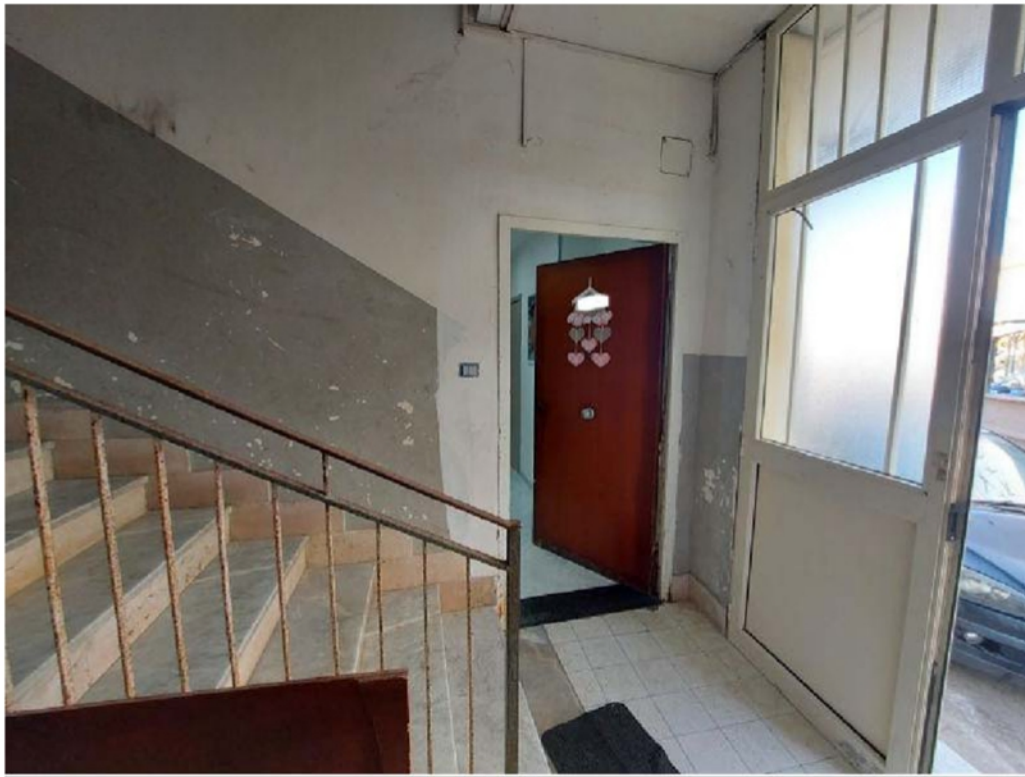
Mediocri le condizioni dell'edificio che mostra un cattivo stato dei frontini e dei sottobalconi (legato all'ossidazione dei ferri per l'evidente esposizione ai solfuri e cloruri dell'aria marina).



Il fabbricato è dotato di impianto citofonico mentre è privo di ascensore.

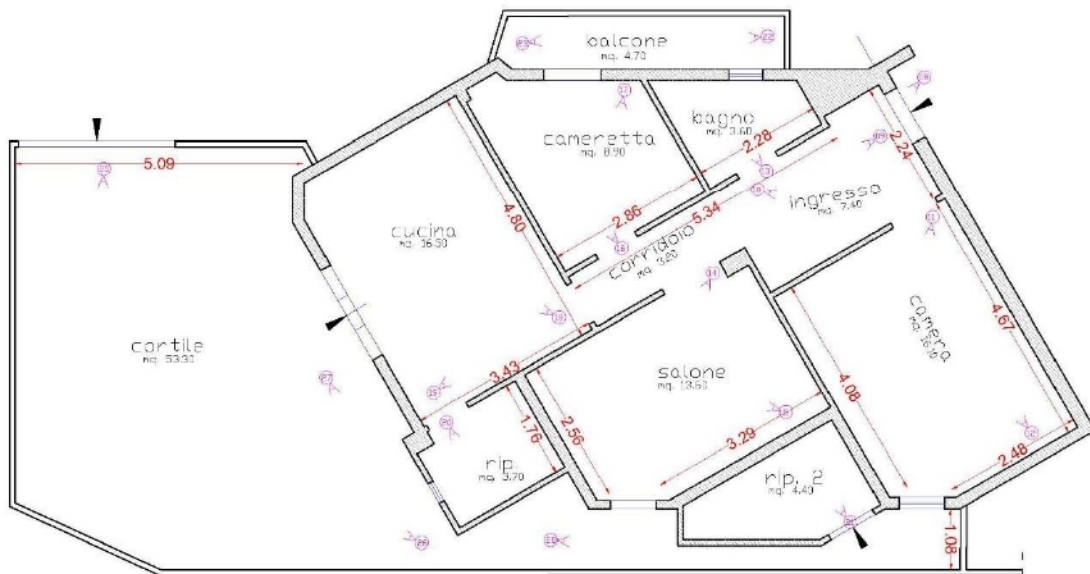


Ingresso palazzo (foto 6 della relazione fotografica)



Androne scala "A" ed ingresso alloggio staggito (foto 7 della relazione fotografica)

Descrizione appartamento



Appartamento a sagoma irregolare composto da tre camere, cucina-soggiorno, bagno e due ripostigli (di cui uno con accesso esterno) oltre ad ampio giardino terrazzato e ad un balcone.

L'appartamento, a contrasto con il fabbricato in cui è inserito, si presenta in ottimali condizioni conservative, frutto di un evidente recente ristrutturazione, con pavimenti di monocottura ad effetto marmorizzato di grossa dimensione montato a cardamone, pareti regolarmente intonacate e tinteggiate in colori chiari, ambienti parzialmente controsoffittati con inserimento di elementi illuminanti

La porta d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato con rivestimento in formica di legno, le porte interne, di tipo commerciale, sono in metacrilato ad effetto finto legno chiaro mentre i serramenti esterni in alluminio sempre ad effetto legno con vetrocamera e napoletane esterne di protezione in metallo.

Il bagno, regolarmente pavimentato e rivestito con piastrelle bianche e marrone, completamente funzionante e funzionale, vede montato un piatto doccia.



Foto 8 della relazione fotografica

Foto 11 della relazione fotografica



Foto 14 della relazione fotografica

Foto 16 della relazione fotografica

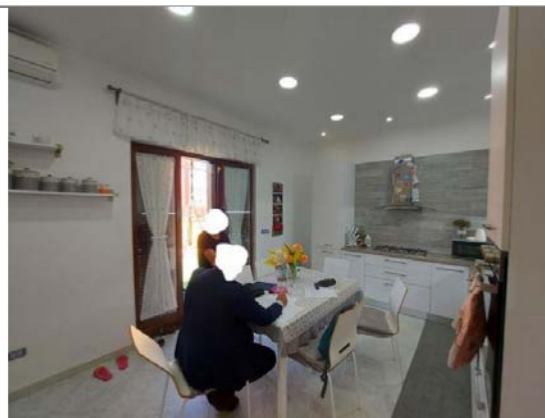


Foto 18 della relazione fotografica

Foto 13 della relazione fotografica



Foto 22 della relazione fotografica

Foto 25 della relazione fotografica



Esternamente all'appartamento, e cingente lo stesso per due lati (verso sud a distacco con altra proprietà e verso ovest a distacco con via del Mare), ampia area cortilizia pertinenziale, regolarmente pavimentata, collegata all'esterno per un cancello scorrevole carrabile.

Foto 26 della relazione fotografica



Su porzioni di detta area cortilizia sono due superfetazioni; un primo manufatto di mq 3.70 utili collegato alla cucina che costituisce un ripostiglio-dispensa-lavanderia

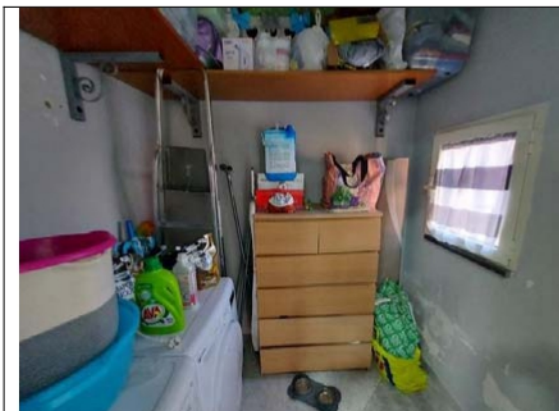


Foto 20 della relazione fotografica



Foto 27 della relazione fotografica



ed un secondo manufatto di mq. 4.40 con accesso esclusivo dal cortile stesso.

Nota: Per la realizzazione di questo ripostiglio è stata murata/chiusa una finestra della camera da letto.

Foto 21 della relazione fotografica

Superfici calpestabili ⁽¹⁾ :

Ambiente	Mq.
Ingresso	7,40
Corridoio	3,20
Camera	16,10
Salone	13,60
Cameretta	8.90
Bagno	3.60
Cucina	16.50
Bagno	4.80
SOMMANO	74,10

(1) Vengono considerate solo le superfici calpestabili ritenute "regolari" – Per maggior chiarezza consultare il capitolo relativo alla Regolarità edilizia

Superfici esterne	Mq.
Balcone	4,70
Cortile (giardino terrazzato)	53,30
Rip (Superfetazione su cortile) ⁽²⁾	4,80
Rip2 (Superfetazione su cortile) ⁽³⁾	3,70

(2) Superficie lorda del ripostiglio, comprensivo dell'ingombro della muratura, realizzato abusivamente sull'area cortilizia pertinenziale (la superficie utile calpestabile è pari a mq 4.40)

(3) Superficie lorda del ripostiglio, comprensivo dell'ingombro della muratura, realizzato abusivamente sull'area cortilizia pertinenziale (la superficie utile calpestabile è pari a mq 3.70 inglobando parte della ex tompagnatura esterna)

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

- comutate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per cui: Superfici commerciali reali e ragguagliate:

Superficie coperta lorda a destinazione abitativa mq. 79 (SUP)

Superficie giardino/terrazzo mq. $(61.80 + 4.70) = 66.50$

$$\text{Mq. } 25 * 0.30 = 7.50$$

$$\text{Mq. } 41.80 * 0.10 = 4.20$$

Superficie commerciale totale (in cifra tonda): mq. 91

All' **allegato 05** la planimetria quotata del reale stato dei luoghi.

L'appartamento non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per quanto risulta dalla risposta ottenuta dalla Regione Campania. **Allegato 06**

All' **allegato 15** completa relazione fotografica con planimetria di richiamo ed individuazione zona.

QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
 Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.
 Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.
 Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità
 Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio
Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Lotto unico

Dati catastali del bene:

Pozzuoli Foglio7 particella 128 sub 2 categoria A2 classe 4 consistenza di vani 5.5 – Superficie catastale totale mq. 91 – senza aree scoperte mq 79 – Rendita Euro 596.51- Indirizzo: Via del Mare n. 18 Interno 1 A piano T – Intestato a XXXXXX nella proprietà per 1/1

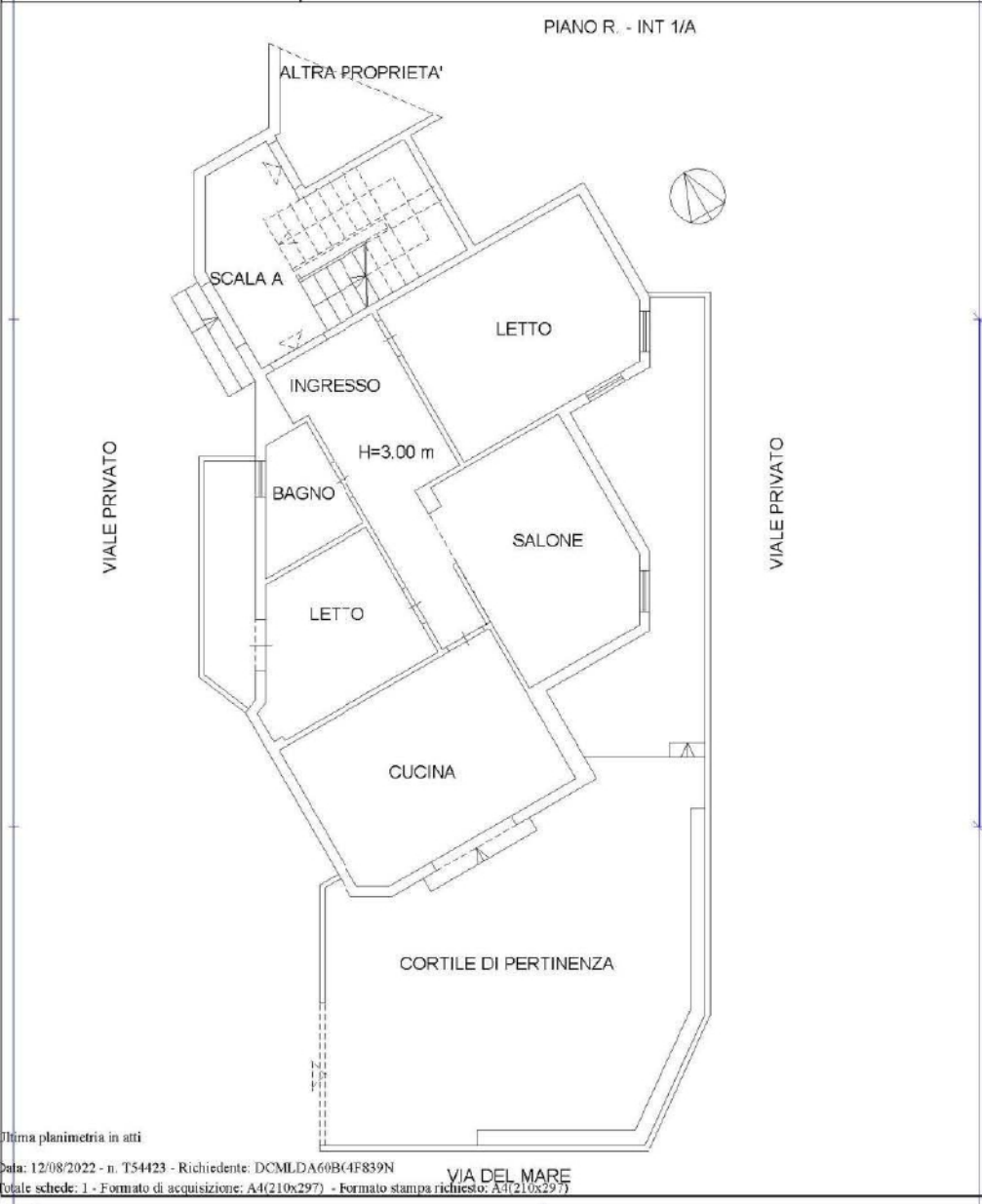
La visura catastale storica, la planimetria catastale attuale (presentata il 24/3/2009) e precedente (datata 20/01/1979), la VAX, l'elenco fabbricato e visura catastale storica sul terreno su cui edificato il fabbricato sono all' **allegato 07** della presente perizia.

Storia catastale: (in grassetto vengono evidenziate le mutazioni da uno stadio e l'altro)

<u>Data evento</u>	<u>Identificazione catastale</u>	<u>Intestatario</u>
impianto meccanografico 1987	Pozzuoli F7 Plla 128 sub 2	XXX
dal 18/9/1990	Pozzuoli F7 Plla 128 sub 2	XXXXXXX
dal 19/6/1991	Pozzuoli F7 Plla 128 sub 2	XXXXXX
dal 26/2/2003	Pozzuoli F7 Plla 128 sub 2	XXXXXX
dal 21/7/2005	Pozzuoli F7 Plla 128 sub 2	XXXXXXX
dal 24/3/2009	Pozzuoli F7 Plla 128 sub 2 (diversa distribuzione interna)	XXXXXXX

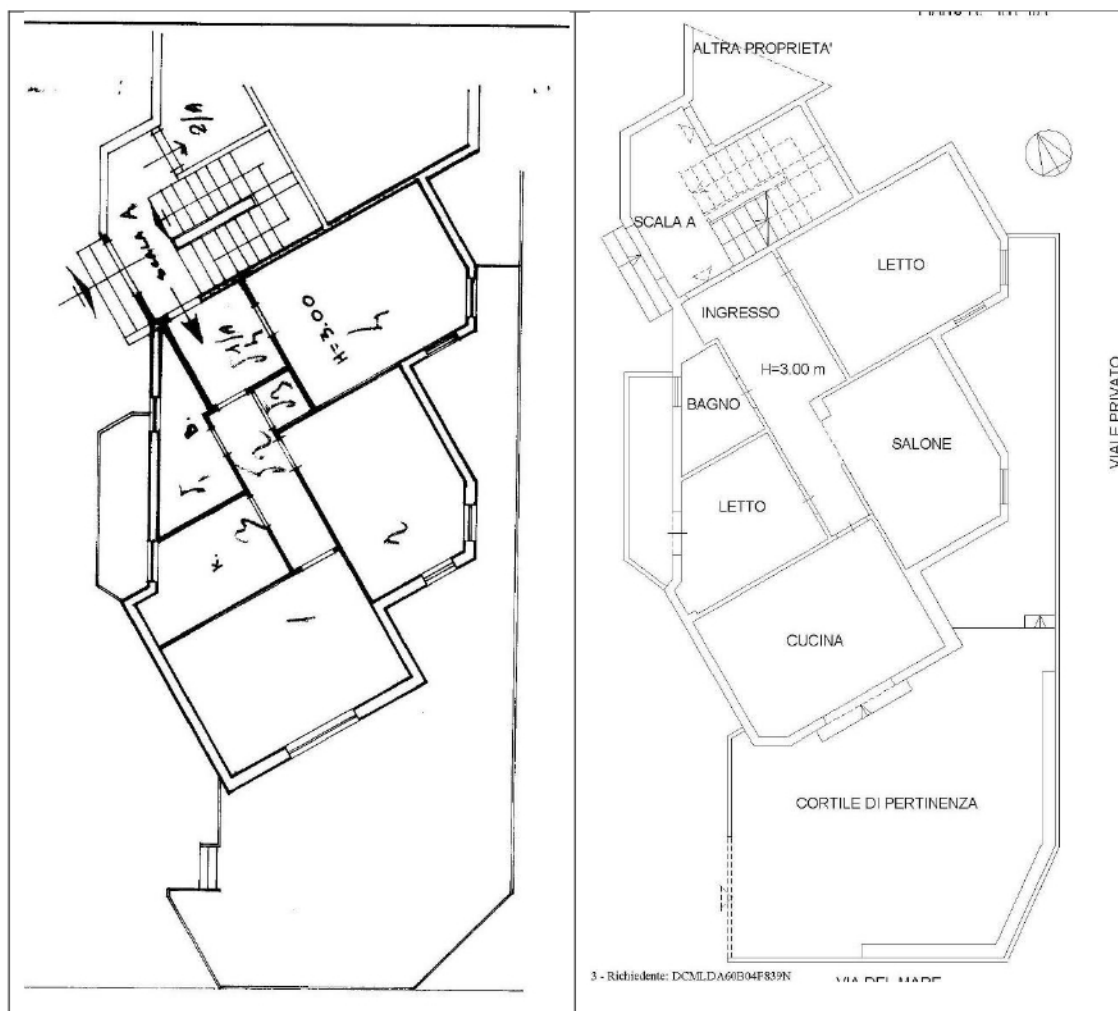
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0268500del 24/03/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzuoli	
	Via Del Mare	civ. 18
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vastola Chiara	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 7	Prov. Napoli	
Particella: 128	N. 6353	
Subalterno: 2		

Scheda n. 1 Scala 1:100



Planimetria catastale del 24/3/2009

Dal raffronto tra le due planimetrie catastali



non si evincono particolari difformità se non per:

- Diversa distribuzione interna
- Diversa conformazione del balcone
- Diversa conformazione dell'area cortilizia nello spigolo inferiore (verso nord)
- Finestra del salone che è raffigurata nella pianta del 1970 manca in quella del 2009 (ed all'attualità)

Dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi da me rappresentato con la planimetria di cui all' allegato 05 con la planimetria catastale attualmente vigente (del 2009) di cui all' allegato 07:



La divisione interna risulta pressocchè identica. All'attualità si rileva la presenza di due ripostigli (rip e rip2) non presenti sulla planimetria catastale del 2009 e la soppressione di finestra della camera da letto.

L'aggiornamento della planimetria catastale non viene effettuato dovendosi procedere alla rimozione dei due locali e dovendosi riaprire la finestra murata per le motivazioni esposte nel capitolo della regolarità edilizia.

QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Pozzuoli – Località Licola Mare – Via del Mare n. 18, scala A piano terra interno 1A, con ingresso dalla porta a destra per chi entra nel palazzo. Appartamento composto da due camere, cucina/soggiorno, bagno e area cortilizia pertinenziale su cui risultano due superfetazioni

Dati catastali:

Pozzuoli Foglio 7 Particella 128 sub 2 di categoria A2 Classe 4 per una consistenza di 5,5 vani catastali. Superficie catastale lorda, escluso aree scoperte mq. 79. Comprensiva di aree scoperte mq. 91 – Rendita Euro 596,51.

Immobile costruito a seguito di rilascio della Licenza Edilizia 142 del 31/8/1968 non più rinvenibile negli archivi comunali.

Dal raffronto tra stato dei luoghi con la situazione rappresentata nella originaria planimetria catastale risultano presenti superfetazioni non condonabili e rimovibili con interventi edilizi di lieve entità, il cui valore è stato defalcato dal prezzo a base d'asta.

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato sine-titolo

Confini:

- Nord: Traversa privata da Via del Mare
- Est: Androne, vano scale, appartamento interno 2 dello stesso fabbricato
- Sud: Traversa privata da Via del Mare
- Ovest: Via del Mare

Prezzo a base d'asta Euro 95'000 (novantacinquemila)

QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà tra trascrizione del pignoramento a ritroso e fino al primo passaggio ultraventennale
Acquisire atto di compravendita a favore dell'esecutato
Eseguire visure ipotecarie pure sul coniuge in caso di comunione legale dei beni

Data ed estremi trascrizione	
23/06/2013 RP 23213 RG 31210	Verbale di pignoramento immobiliare del 3/6/2021 n. 11239 contro XXXX sul bene come precisamente individuato (Pozzuoli Foglio 7 particella 128 sub 2)
22/07/2005 RP 23889 RG 42166	Provenienza agli esecutati con atto per notar Claudio De Vivo del 21/7/2005 (Rep 194676 racc 12854) – XXXXXXXX – NB nell'atto interviene solo la XXXXXXXX che si dichiara coniugata in regime di separazione dei beni – allegato 03 - Dall'estratto di matrimonio con note marginale si evince che invece era coniugata in regime di comunione e la scelta del regime di separazione patrimoniale è avvenuto solo in data 16/9/2008 con atto per notar Pratico) – allegato 04
14/03/2003 RP 8224 RG 10993	Provenienza a XXXXX con atto notar Alfonso Monda del 26/02/2003 – Venditori i signori XXXXXXXXX
11/07/1991 RP 19440 RG 25172	Provenienza ai signori XXXXX) e XXX XXXX con atto per notar Salvatore Sica del 19/6/1991. Venditori i signori XXXXXXXXX

Copia del titolo di provenienza, ovvero atto di compravendita per notar Claudio De Vivo in Giugliano in Campania del 21/7/2005 Repertorio 194676 Raccolta 12854 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 22/7/2005 con RP 23889 e RG 42166, è stato prontamente acquisito dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari e viene inserito tra gli allegati e viene repertoriato come "**Allegato 03**". Dalla sua lettura si nota che si costituiva come acquirente esclusivamente la signora XXXXXXXX che si dichiarava coniugata in regime di separazione dei beni quando poi invece all'epoca era in comunione dei beni con XXXXXXXX – l'altro esecutato (il regime della separazione deiben, come si evince dall'estratto di matrimoni - **allegato 04** -, veniva scelto con atto notarile solo nel 2009)

All' **allegato 08** vengono inserite le visure conservatoriali sintetiche e di dettaglio su tutti i soggetti che si sono succeduti nella proprietà dall'ultimo atto ultraventennale

QUESITO 6 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

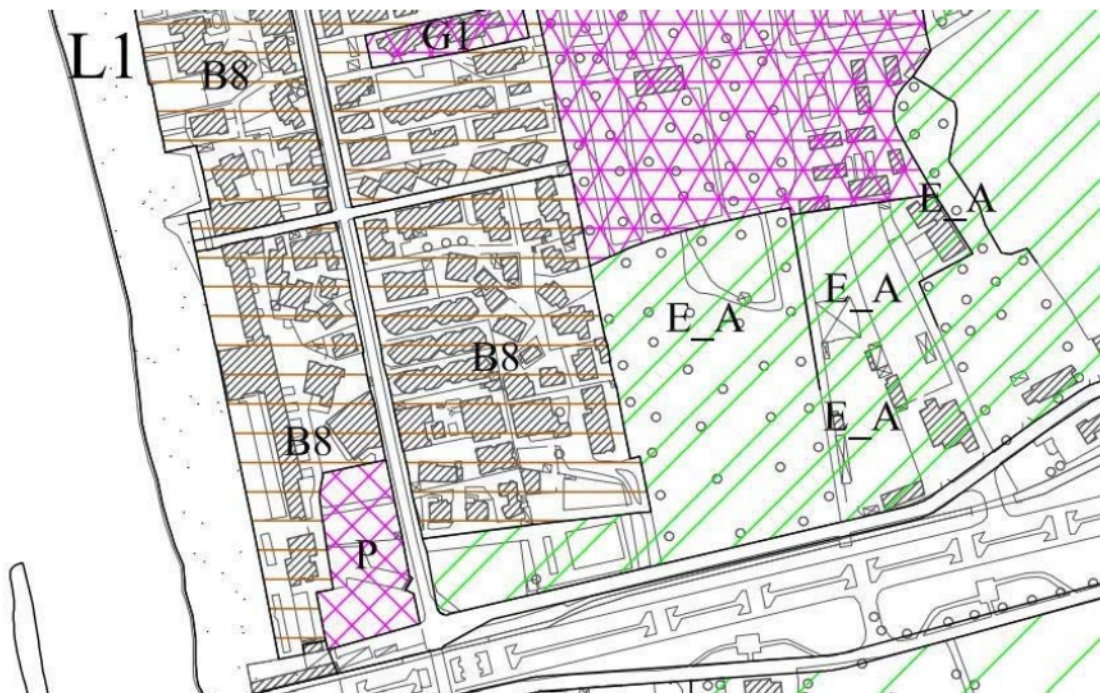
Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.



Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Pozzuoli (approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23/1/2002), il bene ricade in zona omogenea "B8 – Zona residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare. Ristrutturazione e integrazione servizi" la cui normativa viene disciplinata dall'art. 27 delle norme di attuazione: "La zona è sita al confine nordoccidentale col comune di Giugliano. Non sono consentiti gli interventi di cui al precedente art 5 co 7, lett. b) e art 6 comma 6 (*).

I Piani di Recupero devono prevedere un adeguato e regolare impianto viario e la dotazione di spazi pedonali; la distanza minima dalle strade di mt. 6; l'altezza costante pari alla media delle altezze dei fabbricati preesistenti compresi nella zona di recupero. 35 Il volume complessivo dei fabbricati residenziali interessati da ciascun piano esecutivo non deve superare quello preesistente. Strumenti esecutivi: P. di R.; P.I.I.; P.R.U. " (*) – incrementi volumetrici -



Come si evince dalla tavola "Vincoli" del PRG sull'area non ricadono vincoli storico/artistici ai sensi de DL 42/04 nè altri tipo di vincoli.

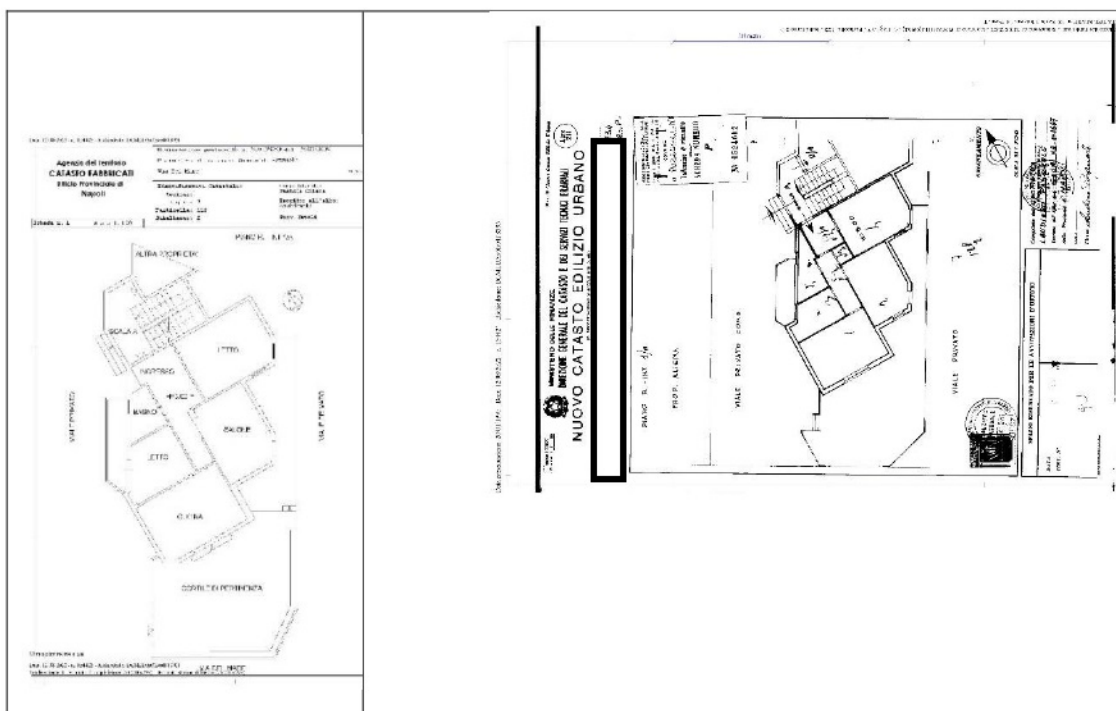
Il fabbricato in cui insiste il bene in questione è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n 142 del 31/8/1968, intestata a XXXXXXXXX;

detti dati sono stati recuperati dalla lettura e studio del titolo di provenienza nonché di atti di trasferimento del medesimo fabbricato nel corso della ricerca dei comparabili.

Ricerche del relativo fascicolo presso la casa comunale hanno però dato esito negativo per cui il Dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli rilasciava idonea Certificazione " ... gli atti della summenzionata Licenza Edilizia non sono più reperibili presso l'archivio comunale ... " (**allegato 09**).

Non risultano presentate al Comune DIA, Condoni o ulteriori pratiche edilizie riferibili ai soggetti intervenuti nella proprietà.

Unici documenti attestanti lo stato dei luoghi all'epoca del rilascio della Licenza Edilizia sono quindi le planimetrie catastali esistenti agli atti (attuale e di impianto – **allegato 07**) che fotografano una situazione leggermente diversa rispetto all'attuale per la presenza di due ampliamenti sull'area cortilizia pertinenziale



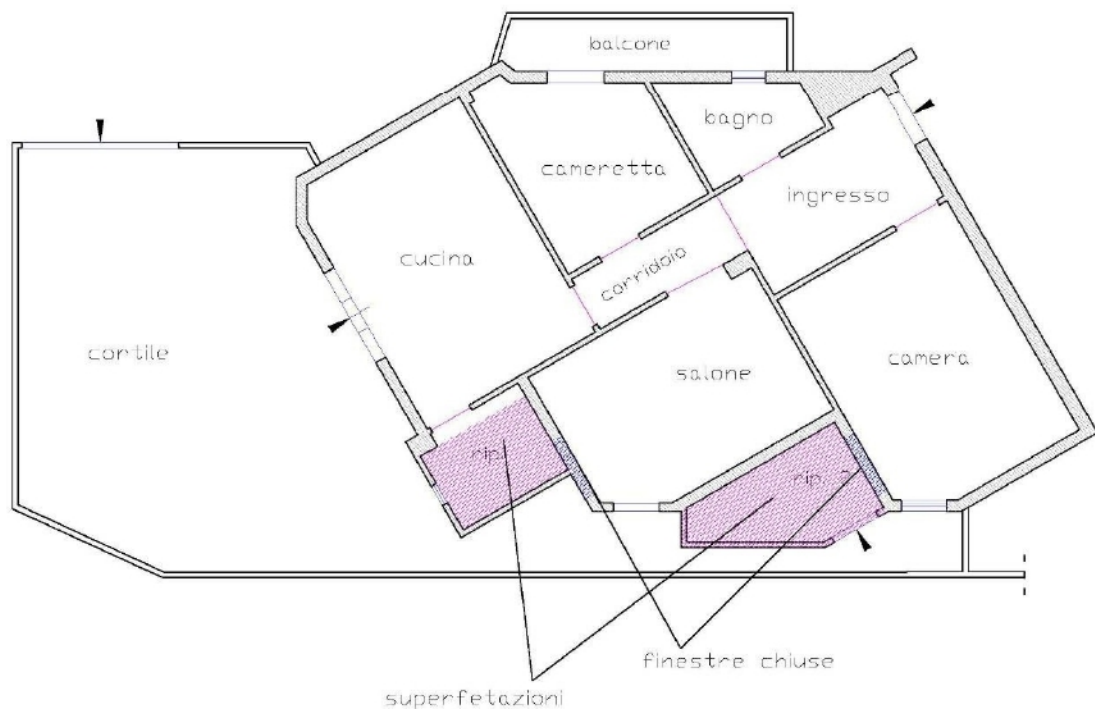
Il raffronto tra le due planimetrie catastali evidenzia lievi modifiche interne, una invariabilità degli ingombri esterni, la soppressione (nel grafico del 2009), di una finestra del salone e la modifica del confine tra "cortile pertinenziale" e "viale privato".

La diversa conformazione del confine tra "cortile pertinenziale" e "viale privato" può essere intesa come "corretta rappresentazione grafica"; la "soppressione" della finestra del salone deve invece essere intesa come un "errore di rappresentazione grafica" della seconda planimetria (2009) in quanto detta reale soppressione della finestra sarebbe entrata in contrasto con le disposizioni previste dall'art. 5 comma 2 del DM del Ministero della Sanità del 5/7/1975 per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione con riferimento al rapporto tra superficie calpestabile e superficie finestrata.

Considerando la rispondenza degli ingombri edificati rappresentati nelle due planimetrie catastali, effettuando un raffronto generalizzato con l'attuale stato dei luoghi, anche alla luce anche delle normative di cui il DM del 5/7/1975, si evince subito la presenza delle due superfetazioni realizzate sul cortile e la chiusura di due finestre (salone e camera da letto) proprio in corrispondenza dell'edificazione delle superfetazioni.

La tavola riportante gli abusi riscontrati è all' **allegato 10** .

La data di realizzazione delle trasformazioni è da imputarsi dopo alla presentazione della planimetria catastale del 2009, e quindi in epoca non condonabile.



Si procede quindi a determinare il valore degli interventi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi:

- Demolizione delle murature delle due superfettazioni: Euro 500
- Taglio di muratura per riforma delle due finestre: Euro 300
- Trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e smaltimento a discarica controllata: Euro 300
- Fornitura di due nuove finestre: Euro 1000
- Chiusura del vano di collegamento tra cucina e ripostiglio: Euro 500
- Spese tecniche Euro 900

Per cui al valore di stima che verrà determinato nei capitoli a seguire dovrà essere detratto un importo di **Euro 3'500**

QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

*Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.
Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:*

- *quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo*

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato sine titolo dal signor XXXXXXX XXXXXX che vi ci abita regolarmente con il suo nucleo familiare.

L'Agenzia delle Entrate, in riscontro alla mia istanza, ha specificato che in capo ai soggetti cui sopra non risultano registrati contratti di locazione **allegato 11**

Nel corso del sopralluogo i presenti riferiscono di un corrispettivo di Euro 300 mensili attualmente pagati per la locazione dell'immobile.

Come da mandato si procede a determinare il valore locativo che viene fissato sulla scorta dei valori indicati per gli "Accordi territoriali" tra organizzazioni sindacali di proprietari ed inquilini ai sensi della L. 431/1998 e DM 16/1/2017.

Calcolo della superficie convenzionale:

La seconda parte dell'accordo sancisce come si determina la superficie da considerare nel calcolo che deriva dalla sommatoria di:

- 100% superficie residenziale utile **calpestabile** = mq
(74.1+3.70+4.40) = 82.2
- 25% Balcone: (mq. 4.70 * 0.25) = mq. 1.1

- 20% Superficie scoperta (mq. $53.30 * 0.20$) = mq 10.7

Per un totale quindi di mq. 94

Determinazione dei canoni minimi e massimi

Per l'allegato "A" dell'accordo l'immobile ricade in "Area 1" e **non** fa parte delle strade di maggiore interesse commerciale per la zona.

Per detta area vengono determinati valori locativi compresi tra un minimo di **Euro 24,00** ed un massimo di Euro **46,00** al metro quadro per annualità.

Elementi caratteristici

Secondo l'accordo sottoscritto tra le parti sindacali, in base alle dotazioni caratteristiche del fabbricato e dell'immobile si va a determinare il valore di applicazione.

L'immobile ha 5 elementi caratteristici (balcone, porta blindata, infissi con vetrocamera, cucina abitabile) per cui rientra in "Fascia 3" con un valore di oscillazione del canone compreso tra il 51% ed il 75% dei valori sopra indicati.

Si considera il valore medio $(51\%+75\%)/2 = 63\%$

Quindi: $[(46 - 24) * 0.63] + 24 = \text{Euro/mq } 37.86$

Per cui il valore locativo annuo sarà: mq. 94 * Euro 37,86 = **Euro 3'558,84**
corrispondente ad un canone mensile pari, in cifra tonda, ad **Euro 300,00 (trecento)**.

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

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) Altri pignoramenti;
- b) Domande giudiziali
- c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge;**
- d) **vincoli storico-artistici;**
- e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
Diffformità urbanistico-edilizie;
- Diffformità Catastali.

All'esito delle ricerche ed indagini si rileva sul bene in oggetto:

Pignoramenti trascritti:

- Trascrizione del 15/1/2008 RP 1498 RG 2367 a favore della UNIPOL Banca e contro XXXXXX sul bene in questione. Detto pignoramento ha generato la procedura espropriativa RGE 10 del 2008 dichiarata estinta con provvedimento del signor Giudice in data 14/7/2016 – **allegato 13**
- Trascrizione del 23/6/2021 RP 23213 RG 21210 a favore di UNIPOLREC s.p.a. contro XXXXXXXXX. Detto pignoramento ha generato la procedura espropriativa in oggetto.

Dalla lettura delle visure conservatoriali estrapolate con sistema informatico gestito dalla Sister per Geoweb non risultano Domande Giudiziali trascritte.

L'immobile non è sottoposto a vincoli artistici, storici alberghieri o idrogeologici.

Da notizie assunte sui luoghi, dalla lettura del titolo di provenienza nonché dai trasferimenti immobiliari di beni insistenti nello stesso complesso (atti recuperati ed esaminati per giungere alla scelta dei comparabili per la stima) il condominio NON risulta costituito e non risulta esistere un Regolamento di Condominio.

Dai Registri immobiliari non risultano atti impositivi di servitù, di convenzione matrimoniale, di asservimento e non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Dalla consultazione dei RRII risultano le seguenti Iscrizioni ipotecarie (che verranno cancellate dalla procedura):

Ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo fondiario venticinquennale per un capitale di Euro 110'000 Iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 22/7/2005 con RP 13595 RG 42167 a favore di Unipol Banca s.p.a. (oggi UnipolRec spa)

Delle difformità urbanistiche si è data descrizione nel relativo capitolo.

QUESITO 9

INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale

QUESITO 10 **ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

QUESITO 11 **SPESE DI GESTIONE**

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Condominio non costituito.

Non si hanno notizie riguardo spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO 12 **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

Procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'OMI; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali :

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;
- precisare i dati forniti da ciascun operatore;
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.

Si potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO LIMITARSI A MERE FORMULE DI STILE

Nella determinazione del valore di mercato procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- nell'ipotesi in cui è stato emesso ordine di demolizione, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non esiste ordine di demolizione, determinare il valore d'uso

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

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

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione

di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un'asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

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

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**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 arriva anche al 40%)

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

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

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

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

Le caratteristiche sono di tre tipi:

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

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

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

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali

DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$p_{DAT} = \frac{-i PR}{12}$$

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento si ritiene considerare nullo detto valore per l'ultimo triennio, visto l'andamento della curva dei prezzi nel breve periodo.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



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 ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, non è direttamente collegata alla superficie principale.
- 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 ragguagliata 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 Balcone / Superficie Principale = 0.30
- Rapporto Superficie Cantina /superficie principale = 0.40
- Rapporto Superficie AREA/ Superficie principale =0.20

Caratteristiche qualitative e delle 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. Considerata la tipologia costruttiva della zona con edifici di massimo due livelli, non viene considerata per la presente stima

- 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.
- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci dell'immobile verso l'esterno.
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- 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.

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione:

- A. Appartamento in Via Mollusco 8 (traversa di Via del Mare), primo piano, compravenduto con atto per notar Carannante del 11/11/2021, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 nel 2021 con RP 41424
Prezzo di compravendita □80.000,00
identificato al C.F. come Foglio 7 particella 43 sub 6 di categoria A2 Piano 1 SC mq. 68 Senza superfici esterne mq. 64
CARATTERISTICHE METRICHE per la stima:
SUP= 64
BAL= 12
CARATTERISTICHE QUALITATIVE per la stima:
Piano = 1
Affacci = 2
Balconi = 2
Esposizione prevalente sud (2)
Riscaldamento NO
Bagni 1
note: fabbricato ante 1967
- B. Appartamento in Via del Mare 78, piano terra compravenduto con atto per notar Federico Pellegrino del 28/2/2022, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 10/3/2022 con RP 8621
Prezzo di compravendita □130.000,00
identificato al C.F. come Foglio 7 particella 166 sub 2 di categoria A2 Piano T SC mq 85 Senza superfici esterne mq. 83
CARATTERISTICHE METRICHE per la stima:
SUP = 83
BAL= 10
CARATTERISTICHE QUALITATIVE per la stima:
Piano = T
Affacci = 3
Esposizione prevalente Sud (2)
Riscaldamento NO
Bagni 1
note: fabbricato 1967
- C. Appartamento in Via del Mare 80, piano primo compravenduto con atto per notar Vincenzo Brienza del 28/2/2019, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 29/3/2019 con RP 13221 al prezzo di □93.000,00
identificato al C.F. come Foglio 7 particella 189 sub 4 di categoria A2 Piano 1 SC mq. 92 Senza superfici esterne mq. 83
CARATTERISTICHE METRICHE per la stima:
SUP= 83
BAL= 27
CARATTERISTICHE QUALITATIVE per la stima:

Piano = 1
 Affacci = 2
 Esposizione prevalente Est (1)
 Riscaldamento NO
 Bagni 1
 note: fabbricato 1969

Ulteriori atti esaminati ma non tenuti in considerazione:

- Atto notaio M.T. Ligozzi del 21/7/2020 – scartato perché immobile locato
- Atto notaio F. Improta del 10/10/2019 – scartato perché immobile locato
- Atto notaio F. Pizzuti del 2/2/2021 – scartato perché vendita fallimentare di intero compendio

Estratto anonimizzato degli atti sopra richiamati all' **allegato 14**

SEGMENTO DI MERCATO	
Localizzazione	Pozzuoli – Licola Mare
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Civile abitazione
Dimensione	Medio
Anno costruzione	1970

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET	
Superficie principale SUP (mq)	79
Superficie balcone	5
Superficie Cantina o Deposito	0
Superficie Area	62
Superficie Box	0
Piano	T
Affacci	3
Orientamento prev.te Sud	2
Bagni	1
Manutenzione	Media
Riscaldamento	NO
Vetustà	➤ 50 anni

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>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>Comparabile C</i>	<i>Subjet</i>
<i>Prezzo (€)</i>	80.000	130.000	93.000	???
<i>SUP (mq)</i>	64	83	83	79
<i>BAL (mq)</i>	12	10	27	5
<i>AREA (mq)</i>	0	0	0	62
<i>LIV</i>	1	0	1	0
<i>AFF</i>	2	4	2	3
<i>ORI</i>	2	2	1	2
<i>VETUSTA</i>	0	0	0	0
<i>SERVIZI</i>	1*0.50	1*0.50	1*0.50	1*0.50
<i>RISC</i>	1*0.50	1*0.50	1*0.50	1*0.50
<i>Vetusta</i>	1960-1970	1960-1970	1960-1970	1960-1970

Analisi dei prezzi marginali superficialitari

Necessita anzitutto trovare il VMM (Valore Minimo Marginale) dividendo il prezzo di vendita per la somma dei prodotti delle singole superfici per il coefficiente di ragguglio di cui alla pagina 39.

Valori marginali unitari:

Comparabile "A" : $\square 80'000 / [64+(12*0.30)] = \square 1'183,43$

Comparabile "B" : $\square 130'000 / [83+(10*0.30)] = \square 1'511,63$

Comparabile "C" : $\square 93'000 / [83+(27*0.30)] = \square 1'020,86$

VMM = 1020.86

VMbal = 306,26

VMArea = 204,17

DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Prezzo marginale della caratteristica AFFACCI

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al numero di affacci. Viene considerato un +/- 3% per ogni affaccio in meno o in più Il valore viene determinato dalla formula: $P * AFF$

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
80'000 * 0.03 € 2'400	130'000 * 0.03 € 3'900	93'000 * 0.03 € 2'790

Prezzo marginale della caratteristica ORIENTAMENTO

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base all'orientamento. Viene considerato per gli immobili con più affacci per la categoria superiore o comunque prevalente

+/- 3% per ogni categoria di merito ordinale così classificata:

Nord= 0 Ovest e Est = 1 Sud = 2

Il valore viene determinato dalla formula: $P * ORI$

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
80'000 * 0.03 € 2'400	130'000 * 0.03 € 3'900	93'000 * 0.03 € 2'790

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espressa in anni).

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

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: $pSER = 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n}$;

Impianto di riscaldamento: il prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento 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).

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

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: $pRISC = 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n}$;

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.

	Comp A	Comp B	Comp C
PREZZO	80.000,00 €	130.000,00 €	93.000,00 €
SUP	79-64*VMM VMM =1020,86 15.312,90	79-83*VMM -4.083,44	79-83*VMM -4.083,44
BAL	5-12*VBAL VBAL =306,26 -2.143,82	5-10*VBAL -1.531,30	5-27*VBAL -6.737,72
AREA	62-0*VAREA VAREA =204,17 12.658,54	62-0*VAREA 12.658,54	62-0*VAREA 12.658,54
AFFACCI N.	3-2* (2400) 2.400,00	3-3* (3900) 0	3-2* (2790) 2.790,00
ORIENTAMENTO	2-2* (2400) 0	2-2* (3900) 0	2-1* (2790) 2.790,00

TOTALI **108'227,62 €** **137'043,80 €** **100.417,38 €**

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni

singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente ed è pari quindi a Euro **115'230,00** da cui però necessita detrarre gli oneri per riportare lo stato dei luoghi alle condizioni raffigurate nella planimetria catastale.

Per cui il bene, nell'ipotesi di piena ed esclusiva proprietà, il bene assume, in cifra tonda il valore di Euro $115'230 - 3'500 = 111'730$

L'importo sopra determinato rappresenta il valore che assume il bene nel libero mercato qualora venisse venduto il 100% della piena proprietà, dopo una normale contrattazione, tra parti consenzienti.

Dal valore così determinato si detrae un ulteriore 15% per compensare sia il minor interesse da parte di un potenziale investitore per l'acquisto di una indivisa che per compensare i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

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

Per cui il valore a base d'asta del Lotto in cifra tonda, considerato nella quota ideale del 100% della piena proprietà è pari ad **Euro 95'000**

(Euro novantacinquemila)

QUESITO 13
VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di quota unica di immobile indiviso.

QUESITO 14
STATO CIVILE

L'esecutato **NON** abita e **NON** è residente presso l'immobile staggito.

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, alla copia anonima della CTU ed all'istanza di liquidazione. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte eseguita.

Napoli, data del deposito telematico