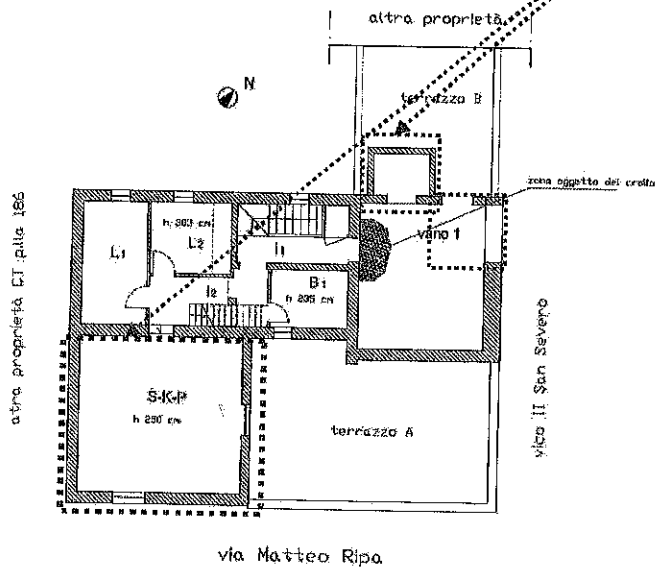
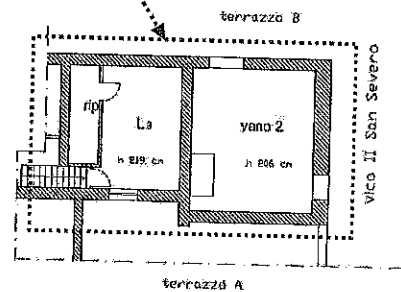


Planimetria del 1939

(b) aumento di volumetria



Planimetria dello stato di fatto

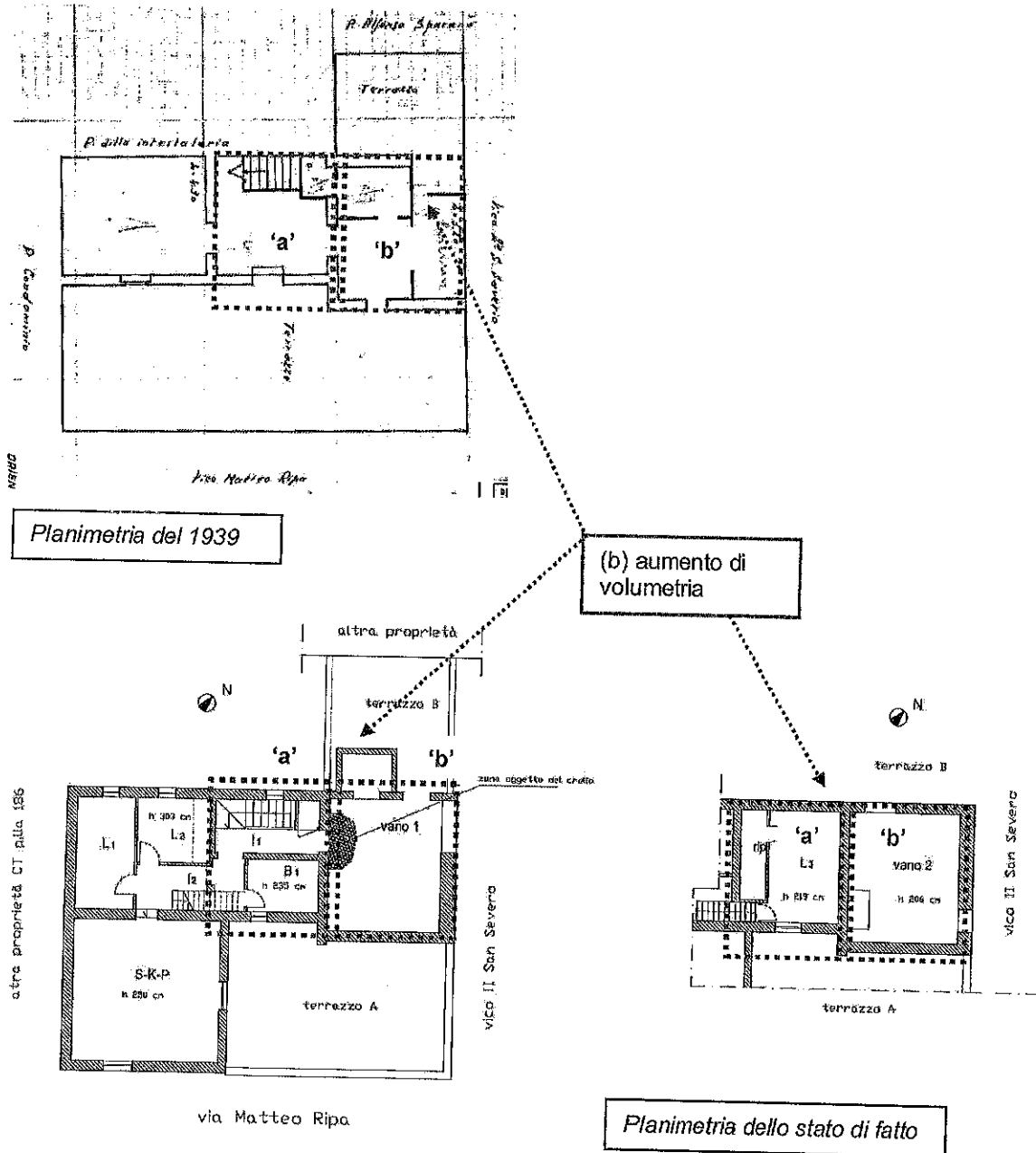


L'aumento di volumetria, come indicato in figura, non può essere sanato:

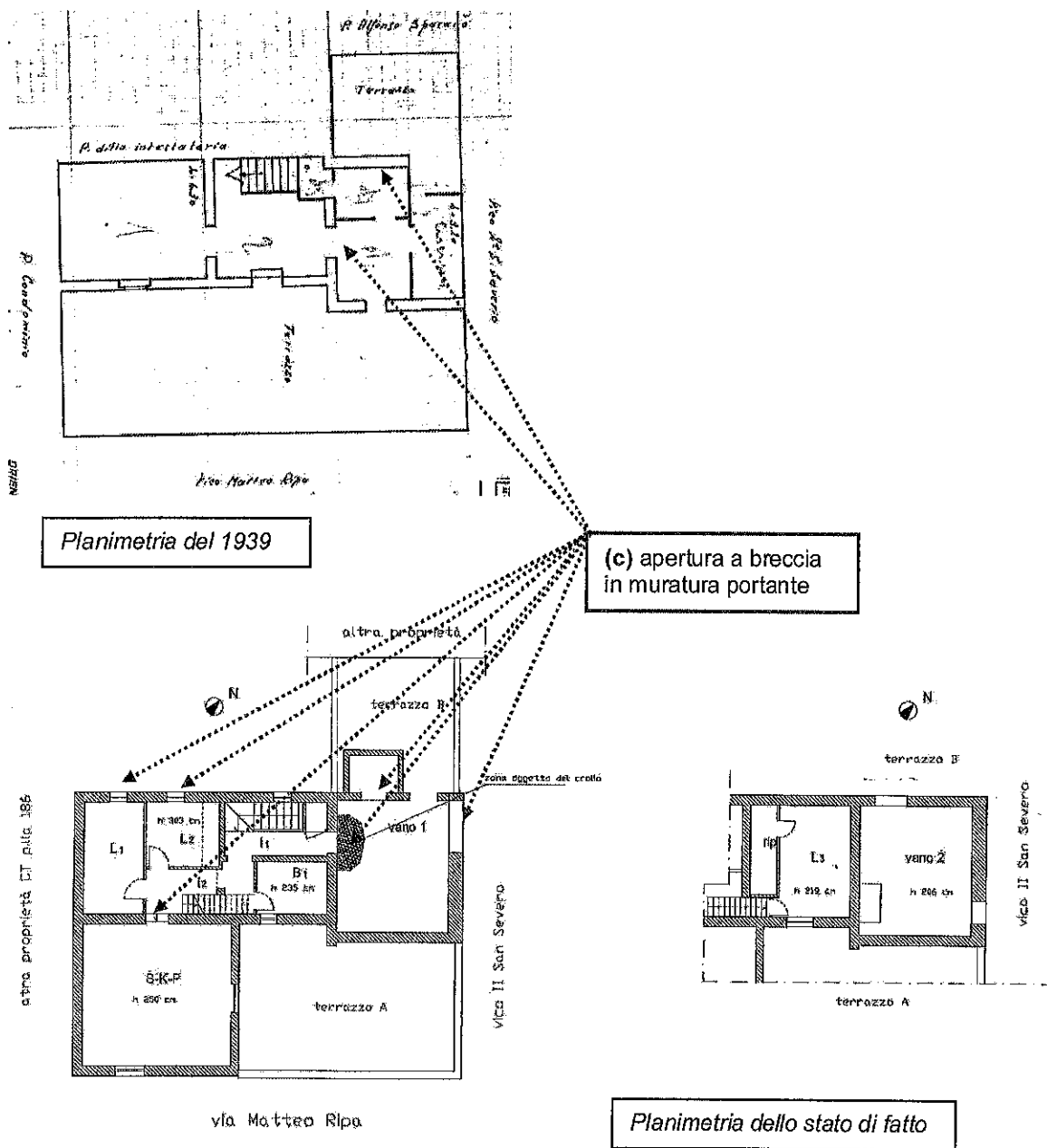
il volume occupato allo stato dal soggiorno-cucina-pranzo insistente su una parte del terrazzo A dovrà essere demolito, così come i volumi realizzati sul terrazzo B.

Si segnala inoltre che è stato rilevato un aumento di volumetria anche sulle superfici indicate di seguito.

La planimetria catastale riporta un'altezza libera pari a 430 cm per la zona 'a' ed un'altezza libera pari a 320 cm per la zona 'b', mentre durante il sopralluogo è stata rilevata un'altezza pari a circa 480 cm per la zona 'a' e 470 cm per la zona 'b'.

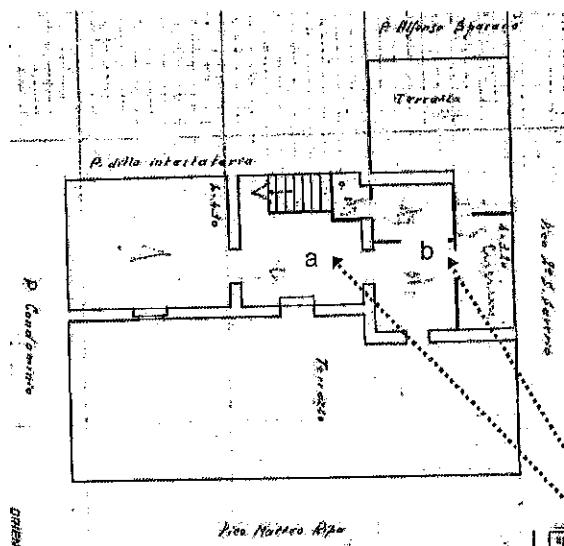


Gli aumenti rilevati non possono essere sanati pertanto si prevederà la demolizione dei solai di copertura, di parte della muratura e la ricostruzione del solaio di copertura.



Le aperture praticate in muratura portante potranno essere sanate mediante presentazione di autorizzazione sismica in sanatoria, soggetta comunque alla verifica sismica della struttura e dei materiali da costruzione.

Le aperture praticate lungo il lato NordOvest (finestre) dovranno essere ripristinate in quanto nel centro storico non è possibile apportare modifiche ai prospetti ed alle vedute.



Planimetria del 1939

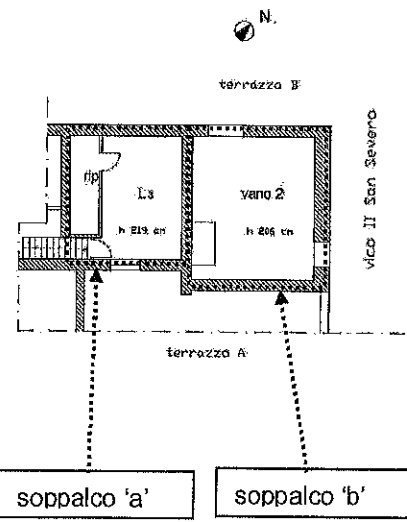
(d) realizzazione di soppalchi



proiezione del soppalco 'a'

proiezione del soppalco 'b'

Planimetria dello stato di fatto



soppalco 'a'

soppalco 'b'

I soppalchi realizzati non soddisfano i requisiti sanciti dal DM 75/1975 il quale stabilisce che le altezze degli ambienti destinati ad abitazione dovranno essere pari a minimo cm 270.

Il soppalco 'a', al quale si accede dal disimpegno i2 e che attualmente ospita la camera da letto L3 ed un ripostiglio, dovrà essere demolito: l'altezza rilevata tra il piano di calpestio dell'appartamento e l'intradosso del solaio del soppalco è pari a cm 235 (bagno e parte del disimpegno i2), mentre l'altezza rilevata nella L3 è pari a cm 219.

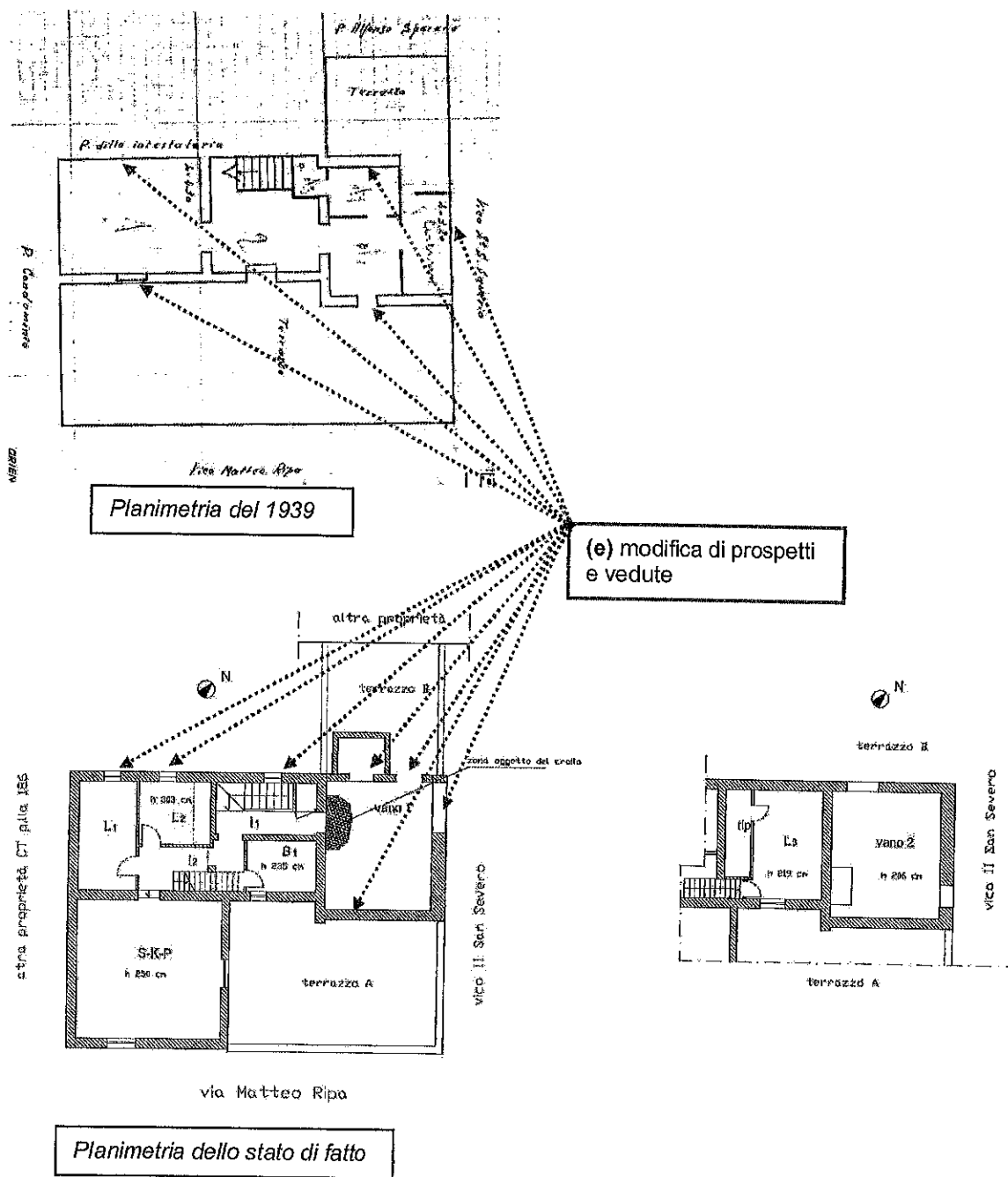
Inoltre, come si legge dalla planimetria catastale ultima agli atti, l'altezza in questa parte dell'immobile sub 17 dovrebbe essere pari a cm 430; l'altezza libera totale, dal piano di calpestio al solaio di copertura del soppalco 'a', rilevata in sede di sopralluogo è pari a circa cm 480. La copertura supera l'altezza originaria, pertanto sarà necessario prevedere anche la demolizione del solaio di copertura e la ricostruzione a quota inferiore.

Il soppalco 'b', al quale si accede dal vano 1 tramite botola praticata nel solaio dovrà essere demolito: l'altezza rilevata tra il piano di calpestio dell'appartamento e l'intradosso del solaio del soppalco è pari a cm 220, mentre l'altezza rilevata nel vano 2 è pari a cm 195. Inoltre, come si legge dalla planimetria catastale ultima agli atti, l'altezza in questa parte dell'immobile sub 17 dovrebbe essere pari a cm 320; l'altezza libera totale, dal piano di calpestio del vano 1 al solaio di copertura del vano 2, rilevata in sede di sopralluogo è pari a circa cm 470. La copertura del vano 2 supera l'altezza originaria, pertanto sarà necessario prevedere anche la demolizione del solaio di copertura e la ricostruzione a quota inferiore.

Decreto ministeriale 5 luglio 1975 "DM 75" (g.u. 18-7-1975, n. 190): altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione.

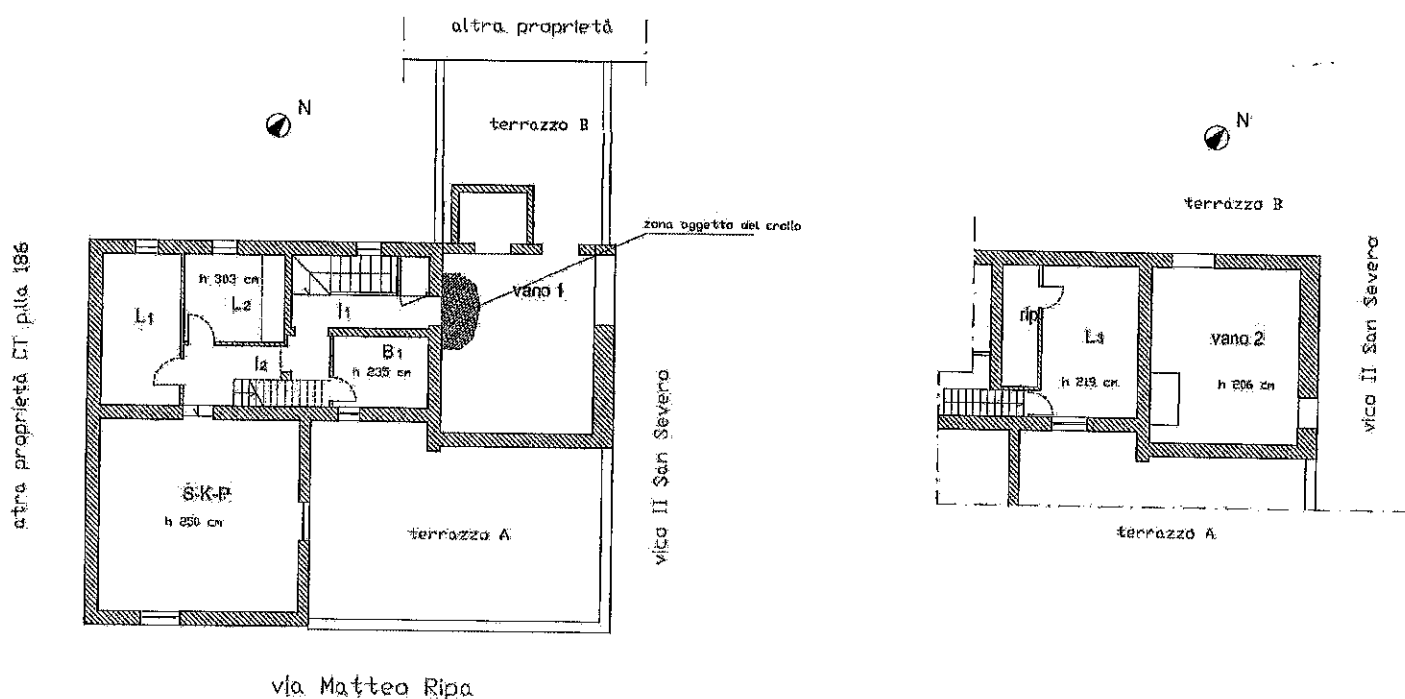
Art. 1 Altezze dei locali principali, bagni, corridoi, gabinetti e ripostigli

- L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m **2,70**, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.



La modifica ai prospetti ed alle vedute non è sanabile perché tale cambiamento non è consentito negli immobili siti nella zona A – centro storico , pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello status quo ante.

Si evidenzia, inoltre, come già esposto nelle depositate relazioni preliminari, che il solaio di calpestio del vano 1 ha subito un parziale crollo. Il vano 1 si presenta allo stato grezzo privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, pittura, serramenti interni ed esterni), così come il vano 2, posto sul vano 1 sottostante, ed al quale si accede tramite botola nel solaio che li separa.



Dalla relazione dello strutturista depositata nel fascicolo telematico in data 17.02.24 emerge che è necessario operare la messa in sicurezza dell'area ai fini di scongiurare la possibilità di un ulteriore crollo e per la salvaguardia dell'incolumità delle persone. Le operazioni di messa in sicurezza sono propedeutiche alle operazioni di definitivo ripristino della staticità del solaio (attività che richiedono le necessarie ed indispensabili autorizzazioni sismiche ed edilizie).

- Per le difformità riscontrate che potranno essere oggetto di sanabilità si può prevedere la presentazione di accertamento di conformità seguito da aggiornamento catastale e presentazione di attestato di Prestazione Energetica, mentre per le difformità che non presentano i requisiti per la sanabilità sarà necessario prevedere la demolizione e la messa in pristino.

Per sanare o eliminare le Difformità urbanistico-edilizie riscontrate e per la messa in pristino delle parti non sanabili sarà necessario sostenere le seguenti spese:

Costi per la redazione dell'Accertamento di conformità con opere a farsi (demolizione delle parti non sanabili, messa in pristino)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 5.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori (salvo ulteriori variazioni che allo stato non è possibile prevedere)

TOT € 9.621,20

Autorizzazione sismica in sanatoria

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 3.806,40 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 9.633,60

(NB. Nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico).

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la messa in sicurezza (cfr. Allegato G - Produzione Ing. Palma Giulio strutturista depositata agli atti il 17/02/2024)

€ 7.512,72 + IVA

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori e certificato di eliminato pericolo

TOT € 12.337,52

Costi per la demolizione degli abusi e per la messa in pristino (cfr. Allegato F - Preventivo di spesa)

€ 23.500,00 + IVA (salvo ulteriori variazioni che allo stato non è possibile prevedere)

TOT € 28.670,00

NB: non sono stati computati i costi per il ripristino del solaio oggetto di crollo in quanto in questa sede, prima della messa in sicurezza, non è possibile prevedere gli interventi necessari ai fini del ripristino strutturale.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli Nord RGE 1_2023

**Totale: € 9.621,20 + € 9.633,60 + € 430,64 + € 634,40 + € 12.337,52 + € 28.670,00 =
61.073,60**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE AUTORIZZATIVE CHE ALLO STATO LA
SOTTOSCRITTA NON PUO' PREVEDERE.**

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. 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 soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà 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 soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) 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:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali: nessuno

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) trascrizione del **04/01/2023** ai nn. 325/284 – **pignoramento immobiliare a favore di Amco-Asset Management Company SpA con sede in Napoli e ~~_____~~**
~~_____~~ per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà e gravante sull' immobile oggetto di esecuzione;

- 2) **Ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 1 il **04/12/2007** nn. 48370/14746, nascente da concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio Maria Luisa D'Anna del 28/11/2007 rep. 96202/35360 a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro ~~_____~~ e ~~_____~~ ~~_____~~ per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà e gravante sull' immobile oggetto di esecuzione;
- 3) **Ipoteca legale** ai sensi art.77 DPR 602/73 modif. dal D.lgs. 46/99 iscritta a Napoli 1 il 15/04/2009 nn. 18530/3134, a favore di Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli e contro ~~_____~~ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e gravante sull' immobile oggetto di esecuzione;

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie).

- 4) **Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali:** per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 49.**

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Nulla.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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.

Valutazione: sistema analogico-comparativo

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO :

immobile in Napoli (NA) alla via Matteo Ripa civ. 17 - scala unica - piano terzo
appartamento nel C.F. sez. STE foglio 4 p.IIa 164 sub 17 cat. A/4 cl.3 consistenza 4,5
 vani, superficie catastale mq 97, rendita € 167,33 - piano terzo.

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2023 Napoli	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
ZONA SANITA' OSS. ASTRONOMICCO, STELLA MIRACOLI, NOCELLE	ZONA SANITA' OSS. ASTRONOMICCO, STELLA MIRACOLI, NOCELLE
Appartamenti : abitazioni civili	Appartamenti: abitazioni civili
€/mq 1.200,00 - €/mq 1.850,00	Fascia media €/mq 1.482,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.200,00 + 1.850,00 = 3.050,00/2 = 1.525,00 \text{ €/mq}$$

$$1.482,00 \text{ €/mq}$$

$$1.525,00 + 1.482,00 = 3.007,00/2 = \underline{1.503,50 \text{ €/mq}}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.95	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE			
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00		
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80		
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60		
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni			
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90				
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80				
UBICAZIONE					
(Per comuni con più di 20.000 abitanti)					
Zona agricola (1)	0.85				
Zona periferica (2)	1.00				
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10				
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20				
Centro storico (5)	1.30				
UBICAZIONE					
(Per comuni con meno di 20.000 abitanti)					
Zona agricola (a)	0.85				
Centro edificato (b)	1.00				
Centro storico (c)	1.10				
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90				

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $0,80 \times 0,97 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00$
 $\times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,20 \times 1,30 \times 0,60 =$
 $0,495 = \mathbf{0,50}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.503,50 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,50 = 751,75 Euro/mq

Valore corretto appartamento = 752,00 Euro/mq

- Superficie commerciale

Appartamento (coeff. 1) Solo superfici legittime	mq 80,20	mq 80,20
Superficie terrazzo A coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 oltre i 25 mq	mq 93,20	mq 7,50 mq 6,82
Superficie terrazzo B coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 oltre i 25 mq	mq 33,82	mq 7,50 mq 0,88
Superficie commerciale		mq 102,90

Il **valore commerciale** degli immobili è pari a:

$$(102,90) \text{ mq} \times \text{€ } 752,00 = \text{€ } 77.380,80$$

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

$$\text{€ } 77.380,8 - 10 \% = \text{€ } 69.642,72$$

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)

valore commerciale del Lotto Unico: € 69.642,72

A detrarre:

Costi per la redazione dell'Accertamento di conformità con opere a farsi (demolizione delle parti non sanabili, messa in pristino)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 5.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori (salvo ulteriori variazioni che allo stato non è possibile prevedere)

TOT € 9.621,20

Autorizzazione sismica in sanatoria

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 3.806,40 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 9.633,60

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico).

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la messa in sicurezza (cfr. Allegato G - Produzione Ing. Palma Giulio strutturista depositata agli atti il 17/02/2024)

€ 7.512,72 + IVA

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori e certificato di eliminato pericolo

TOT € 12.337,52

Costi per la demolizione degli abusi e per la messa in pristino (cfr. Allegato F - Preventivo di spesa)

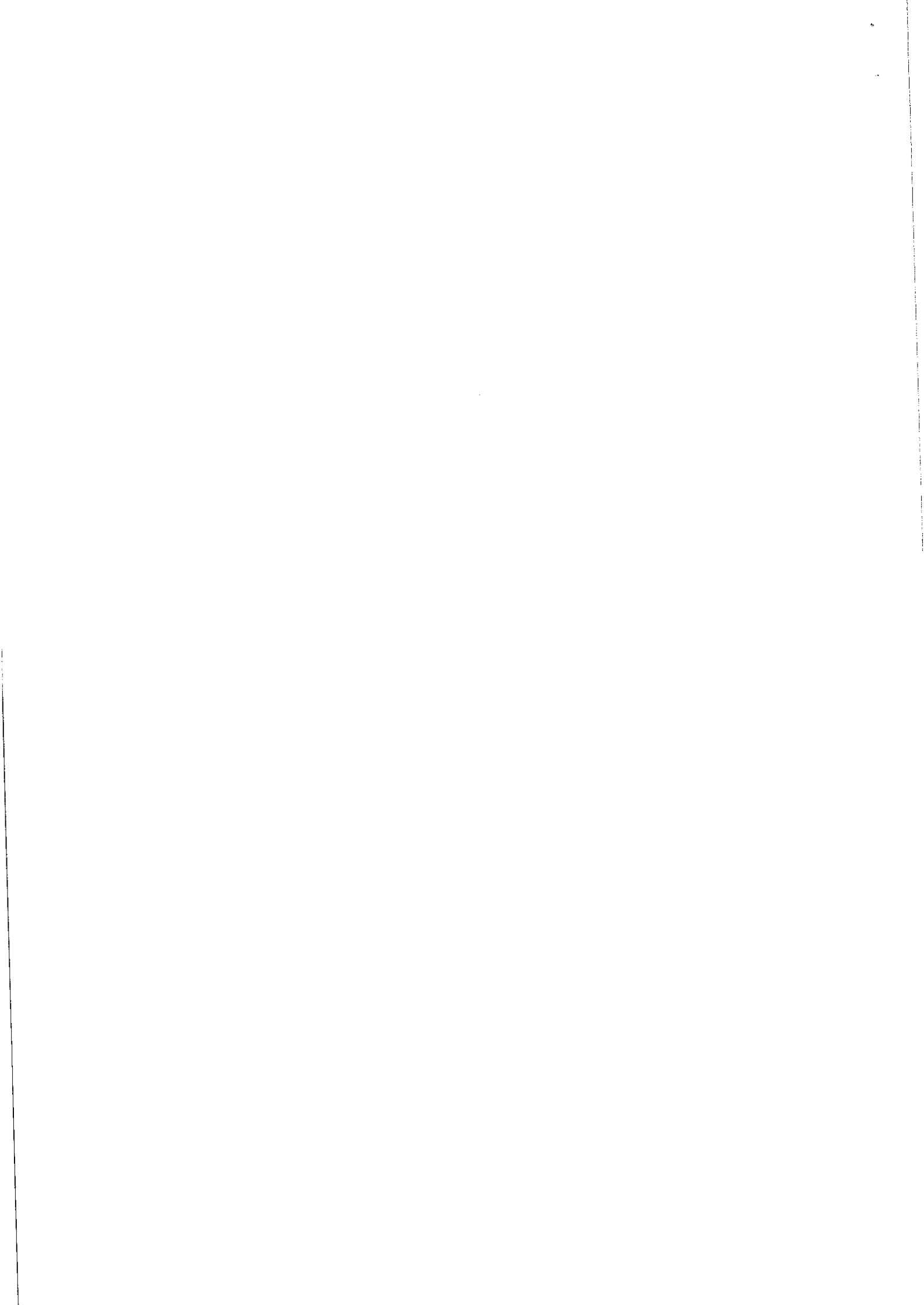
€ 23.500,00 + IVA (salvo ulteriori variazioni che allo stato non è possibile prevedere)

TOT € 28.670,00

NB: non sono stati computati i costi per il ripristino del solaio oggetto di crollo in quanto in questa sede, prima della messa in sicurezza, non è possibile prevedere gli interventi necessari ai fini del ripristino strutturale.

**Totale: € 9.621,20 + € 9.633,60 + € 430,64 + € 634,40 + € 12.337,52 + € 28.670,00 =
61.073,60**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli Nord RGE 1_2023

SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE

RIGUARDO ALLE PRATICHE AUTORIZZATIVE CHE ALLO STATO LA

SOTTOSCRITTA NON PUO' PREVEDERE.

€ 69.642,72 - € 61.073,60 = € 8.569,12

arrotondato € 9.000,00 PREZZO BASE Lotto Unico

Valutazione: sistema per capitalizzazione dei redditi

Vista la particolare caratteristica degli immobili oggetto di esecuzione, ai fini della valutazione la sottoscritta sceglie di applicare anche il metodo della capitalizzazione finanziaria (o **Income approach**).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis). Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore.

Per la determinazione dei benefici economici attesi si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese per servizi, imposte, etc.)

Determinazione del Valore locativo

Per la determinazione del valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali dell'immobile così come nello stato di fatto, pertanto:

$$R_n = (RI - S_p) : R$$

R_n = Reddito netto

RI = Reddito lordo

La determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo del bene alla data della stima.

- **Superficie commerciale**

Appartamento (coeff. 1) Solo superfici legittime	mq 80,20	mq 80,20
Superficie terrazzo A coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 oltre i 25 mq	mq 93,20	mq 7,50 mq 6,82
Superficie terrazzo B coeff. 0,30 fino a 25 mq coeff. 0,10 oltre i 25 mq	mq 33,82	mq 7,50 mq 0,88
Superficie commerciale		mq 102,90

A questo punto si può procedere alla stima per capitalizzazione del reddito.

Le agenzie (cfr. immagine di seguito allegata dal Borsino immobiliare della provincia di Napoli) forniscono un valore locativo di immobili simili pari a 4,17 €/mq (II fascia) (cfr. Borsino Immobiliare della Provincia di Napoli), mentre l'OMI fornisce un valore locativo medio di immobili simili pari a 4,70 €/mq (cfr. OMI della Provincia di Napoli),

Ai fini della valutazione verrà considerato il valore medio che scaturisce dalle due valutazioni e la superficie commerciale legittima:

Valore locativo medio: 4,44 €/mq

Superficie commerciale = mq 102,90

Reddito mensile = € 4,44 x 102,90 mq = € 456,876

Ral (reddito annuale lordo) = € 456,876 x 12 = € 5.482,512

Ral - Spese = Rna (Reddito netto annuale)

Considerando quanto pubblicato nei manuali di Estimo, si considera il valore medio offerto (24%)

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Spese = 24% = € 1.315,80

Rna (reddito netto annuale) = Ral - Spese = € 5.482,51 - € 1.315,80 = € 4.166,71

Determinazione del Saggio di capitalizzazione r

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato. Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	8)	Quota rispetto al piano stradale.
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	12)	Età dell'edificio.
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

NB si prenderanno in considerazione solo le caratteristiche aderenti all'immobile da stimare

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
1a)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. $\pm 0,15$ %
Distanza da una via o piazza principale:	
Meno di 100 metri	-0,15 %
Meno di 250 metri	-0,10 %
Meno di 500 metri	-0,05 %
Meno di 1000 metri	+0,05 %
Oltre i 1000 metri	+0,15 %

1b) *Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti* ± 0,07 %

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03 %
Presenti due o più linee	-0,07 %
Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 metri	-0,02 %
Linea assente: fermata entro 500 metri	+0,02 %
Linea assente: fermata oltre i 500 metri	+0,07 %

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

4) *Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.*

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

5) <i>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.</i>	
Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,03 %
Ottima	-0,06 %

8) <i>Quota rispetto al piano stradale.</i>	
Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %

10) <i>Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.</i>	
Grado di rifinitura interno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Grado di rifinitura esterno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Livello tecnologico degli impianti:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,01 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,04 %

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.

Stato di conservazione interno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Stato di conservazione esterno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

12) Età dell'edificio.

Da -0,10 % a +0,10 %

il giudizio massimo (+0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni.

Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge +0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

dall'applicazione dei coefficienti

saggio di capitalizzazione $r = 2,87 \% = 0,0287$

arrotondo e considero $r = 0.03$

La capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria dei redditi futuri che equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate.

Prendendo n = 10 le annualità di riferimento, la formula di riferimento per redditi costanti e limitati è:

$$V_x = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove $\frac{q^n - 1}{rq^n}$ è preso dalle tavole finanziarie e per 10 annualità è pari a 8,53

$$V = 4.166,71 \times 8,53 \text{ (a 10 anni)} = \text{€ } 35.542,04$$

Valore arrotondato € 35.500,00

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Il Sig. ~~_____~~ ha contratto matrimonio con ~~_____~~
~~_____~~ in data 19/09/1994 scegliendo il regime della separazione legale dei beni (cfr. Allegato C – Certificati).

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli Nord RGE 1_2023

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 90 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 05/03/2024

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

