

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE**

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 27/2024

Creditore procedente: **Olympia SPV Srl**

Debitore: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Gabriele Montefusco**

**RELAZIONE DI STIMA  
DI BENI IMMOBILI**

Immobile

**Appartamento**

**Via Comunale Ottaviano n. 137 - Napoli**

**L'Esperto Stimatore**

**Arch. Davide Sosaro**

Via Trepiccioni n. 63

80078 – Pozzuoli (NA)

Email: archsosaro@icloud.com

PEC: archsosaro@archiworldpec.it

## **SOMMARIO**

Premessa.....	2
Svolgimento delle operazioni peritali.....	2
Risposte ai quesiti.....	5
Controllo preliminare.....	5
Quesito n. 1) .....	5
Quesito n. 2) .....	7
Quesito n. 3) .....	17
Quesito n. 4) .....	19
Quesito n. 5) .....	19
Quesito n. 6) .....	21
Quesito n. 7) .....	24
Quesito n. 8) .....	25
Quesito n. 9) .....	27
Quesito n. 10) .....	27
Quesito n. 11) .....	27
Quesito n. 12) .....	28
Quesito n. 13) .....	42
Quesito n. 14) .....	42

Formazione del lotto con confini e dati catastali.....	43
Elenco allegati .....	44

**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

**PREMESSA**

Con provvedimento del 8 febbraio 2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco nominava me sottoscritto Arch. Davide Sosaro con studio in Pozzuoli (NA) alla Via Trepiccioni, n° 63 ed iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 7944 e all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Napoli al n° 921, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. RGE 27/2024 promossa da Olympia SPV S.r.l. contro [REDACTED]

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data **13 febbraio 2024** acquisizione copia della documentazione contenuta nel fascicolo della procedura.

In data **15 febbraio 2024** acquisizione mediante richiesta on-line su piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate di visura catastale storica e della planimetria catastale. **(all. 4)**

In data **19 febbraio 2024**, richiesta presso l'Archivio Notarie Distrettuale di Napoli di copia degli atti di provenienza dell'immobile per notaio Improta del 31/07/2006 e per notaio Cesaro dell'8/12/1983. **(all. 3)**

In data **21 febbraio 2024**, acquisizione presso il Comune di Napoli – Municipalità di Bagnoli del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore. **(all. 15-16)**

In data **21 febbraio 2024**, il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato sito in Napoli alla Via Comunale Ottaviano n. 137, congiuntamente al Custode Avv. Carlo Castellano e alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED]. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dettagliato dell'appartamento ed un rilievo fotografico dell'esterno del fabbricato **(cfr. verbale di accesso all. 1)**

In data **22 febbraio, 4 marzo, 7 e 23 aprile**, acquisizione mediante richiesta on-line su piattaforma Sister dell’Agenzia delle Entrate di ispezioni ipotecarie inerenti l’immobile pignorato e i relativi soggetti. **(all. 2)**

In data **28 febbraio 2024**, richiesta a mezzo pec all’Archivio Notarie Distrettuale di Napoli di copia degli atti di provenienza dell’immobile per notaio Sanguigno del 09/02/1948 e per notaio Di Iorio dell’26/04/2004. **(all. 3)**

In data **28 febbraio 2024** presentazione a mezzo pec istanza presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pozzuoli avente ad oggetto la richiesta di certificazione attestante la presenza o meno presso l’Ufficio del Registro di eventuali contratti di locazione gravanti sull’immobile. In data 5 marzo 2024, l’Agenzia ha rilasciato la relativa certificazione **(all. 17)**.

In data **4 marzo 2024** il sottoscritto ha protocollato due istanze indirizzate rispettivamente all’Ufficio Condono Edilizio e all’Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli. Gli uffici hanno rilasciato i relativi certificati rispettivamente in data 13 marzo e 11 aprile 2024 **(all. 11)**.

In data **4 marzo 2024**, il sottoscritto ha protocollato due istanze al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli per l’accesso agli atti amministrativi urbanistico-edilizi e per il rilascio di copie e/o certificati. L’Ufficio ha rilasciato le relative certificazioni in data 20 marzo 2024 **(all. 11)**.

In data **11 marzo**, acquisizione presso Comune di Napoli – Municipalità Bagnoli dei certificato di stato civile del debitore **(all. 16)**.

Sempre in data **11 marzo 2024** invio all’amministratore del condominio di un’istanza a mezzo pec per il rilascio di documenti e attestazioni inerenti l’immobile pignorato. In data 27 marzo 2024 l’amministratore ha rilasciato la relativa attestazione e i documenti richiesti. **(all. 13)**

In data **11-20-22-27 marzo 2024 e 8 aprile** acquisizione mediante richiesta presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli Via Filzi Napoli di copia estratti cartacei di mappa terreni e fabbricati, visure varie, ed assistenza tecnica **(all. 4)**.

In data **15 marzo 2024**, il sottoscritto ha protocollato un’istanza Comune di Napoli per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica. Il certificato è stato rilasciato in data 19 marzo 2024. **(all. 8)**

In data **18 marzo 2024**, presentazione presso il Servizio di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli di un'istanza per il rilascio di copia di ortofoto storiche e stralcio cartografico STR con quote altezze fabbricati. In data 19/03/2024, l'Ufficio ha rilasciato parte della documentazione richiesta. **(all. 10)**.

In data **19 marzo 2024**, presentazione alla 6° Municipalità del Comune di Napoli (Ponticelli Barra San Giovanni a Teduccio) di un'istanza per la verifica del rilascio di DIA precedenti all'anno 2010 sull'immobile pignorato; in data 08/04/2024, l'Ufficio ha risposto con esito negativo. **(all. 11)**.

In data **20 marzo 2024** verifica presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli esito accesso agli atti.

In data **22 marzo 2024**, verifica presso Prefettura di Napoli per modalità di presentazione istanza di accesso agli atti al fine di acquisire copia del progetto dell'immobile. **(all. 11)**.

In data **25 marzo 2024**, acquisizione presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli di copia dello stralcio cartografico STR – serie per la zona dell'immobile in oggetto. **(all. 10)**.

In data **2 aprile 2024**, richiesta on-line sul sito dell'Istituto Geografico Militare di copia della foto aerea serie IV fotogramma 72 volo del 15/10/1966. **(all. 10)**.

In data **2 aprile 2024**, il sottoscritto ha protocollato un'istanza a mezzo pec all'Ufficio del Genio Civile di Napoli per accesso agli atti al fine di acquisire copia del progetto dell'immobile. L'Ufficio ha fornito riscontro in data 17 aprile 2024 **(all. 11)**.

In data **3 aprile 2024**, il sottoscritto ha protocollato un'istanza a mezzo pec alla Prefettura di Napoli per accesso agli atti al fine di acquisire copia del progetto dell'immobile. L'Ufficio ha risposto convocando il sottoscritto in data 22 aprile 2024 in occasione del quale è stato redatto verbale. **(all. 11)**.

In data **7 aprile 2024**, il sottoscritto ha protocollato un'istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli per la specifica delle ragioni della mancata consegna degli atti urbanistico-edilizi. L'Ufficio ha rilasciato le relative certificazioni in data 15 aprile 2024 **(all. 11)**.

In data **24 aprile 2024**, il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria di Napoli 3 per l'acquisizione della nota di trascrizione della denuncia di successione di [REDACTED], originario proprietario del fabbricato. **(all. 2)**.

## RISPOSTE AI QUESITI

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

Il creditore ha depositato **la certificazione notarile sostitutiva del 5 febbraio 2024** redatta dal notaio Niccolò Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Per la verifica della completezza e regolarità della certificazione notarile sono stati analizzati il titolo di provenienza, le visure ipotecarie e gli estratti del catasto.

Da quanto esaminato, tenuto conto che la trascrizione del pignoramento è stata effettuata il 25/01/2024, si espone quanto segue:

- 1) la certificazione risale all'atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito Dott. Cesaro del 08/12/1983 trascritto a Napoli 1 il 06/01/1984 al n. 589. Trattasi di atto avente natura traslativa per la quota di 1/2 oggetto di donazione e dichiarativa per la residua quota di 1/2 oggetto di divisione. Pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il precedente atto di acquisto in favore dei dividendi e nello specifico **atto di compravendita per notaio Sanguigno rep. 18082 racc. 5392 del 09.02.1948**.
- 2) Il creditore non ha depositato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico. Nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati correttamente i dati catastali attuali ma non sono stati riportati quelli storici.
- 3) Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire prontamente il suddetto certificato dal quale si evince che il debitore è di stato libero. Dall'estratto di matrimonio con annotazioni marginali, si evince che alla data dell'acquisto l'esecutato era coniugato in regime di separazione legale dei beni; in data 21/03/2022 risulta annotata cessione degli effetti civili del matrimonio.

\*\*\*\*\*

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

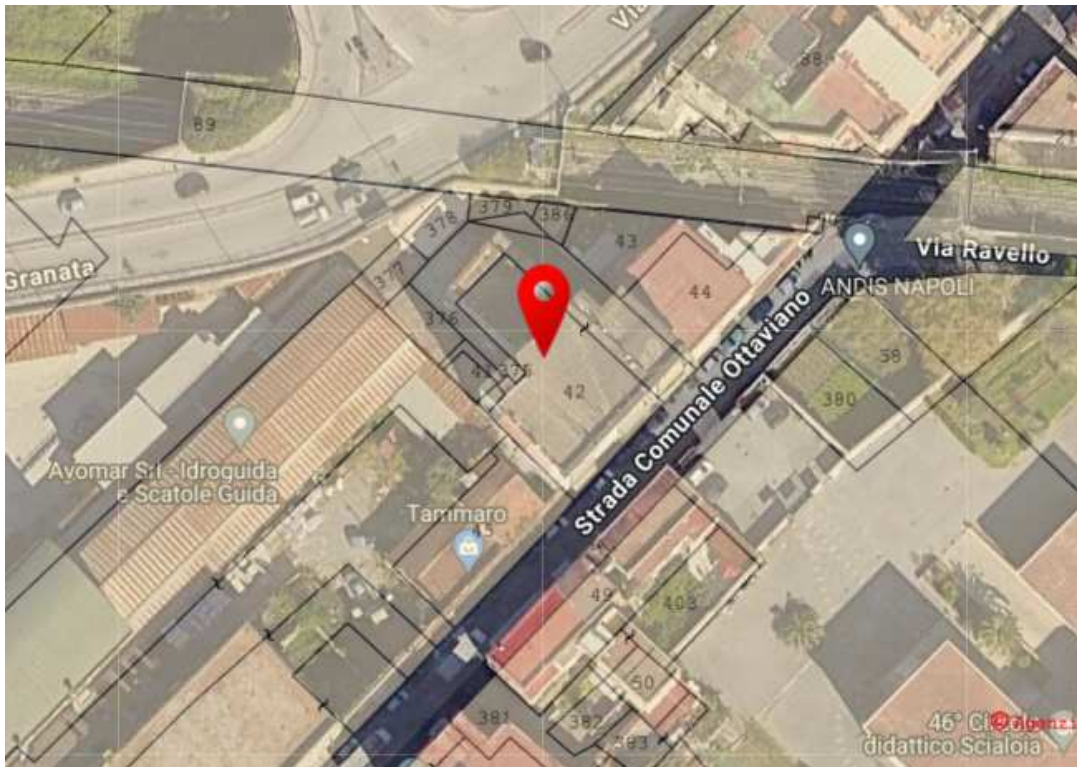
Oggetto di esecuzione forzata è il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili, così descritti nell'atto di pignoramento:

- 1) *Quota 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile sito in Napoli, quartiere San Giovanni a Teduccio, alla Via Comunale Ottaviano n. 137 e precisamente: appartamento posto al terzo piano, composto da due vani ed accessori; confinante con Via Ottaviano, con cortile e con proprietà [REDACTED] o aventi causa. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. [REDACTED] [REDACTED], Via Comunale Ottaviano n. 137, piano 3, z.c. 14, cat. A/4, classe 4, vani 3,5, Rendita Euro 139,19.*

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (compravendita per notaio Flippo Improta del 31/07/2006).

I dati catastali indicati nel pignoramento sono conformi ai dati di identificazione catastale alla data del pignoramento e a quelli attuali, pertanto essi consentono l'identificazione univoca dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Per il fabbricato in oggetto, al Catasto Terreni i dati corrispondenti sono il [REDACTED] [REDACTED]. Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, si riporta sovrapposizione foto satellitare con la mappa catastale.



In base alle caratteristiche del bene pignorato ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, si procede alla formazione di un **lotto unico**:

**Appartamento sito in Napoli, quartiere San Giovanni a Teduccio, alla Via Comunale Ottaviano n. 137 posto al terzo piano, composto da due vani ed accessori; confinante con cortile comune, appartamento sub 28, pianerottolo condominiale. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. [REDACTED], Via Comunale Ottaviano n. 137, piano 3, z.c. 14, cat. A/4, classe 4, vani 3,5 , Rendita Euro 139,19.**

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 2):** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

#### **LOTTO UNICO**

##### **Ubicazione, dati catastali e confini**

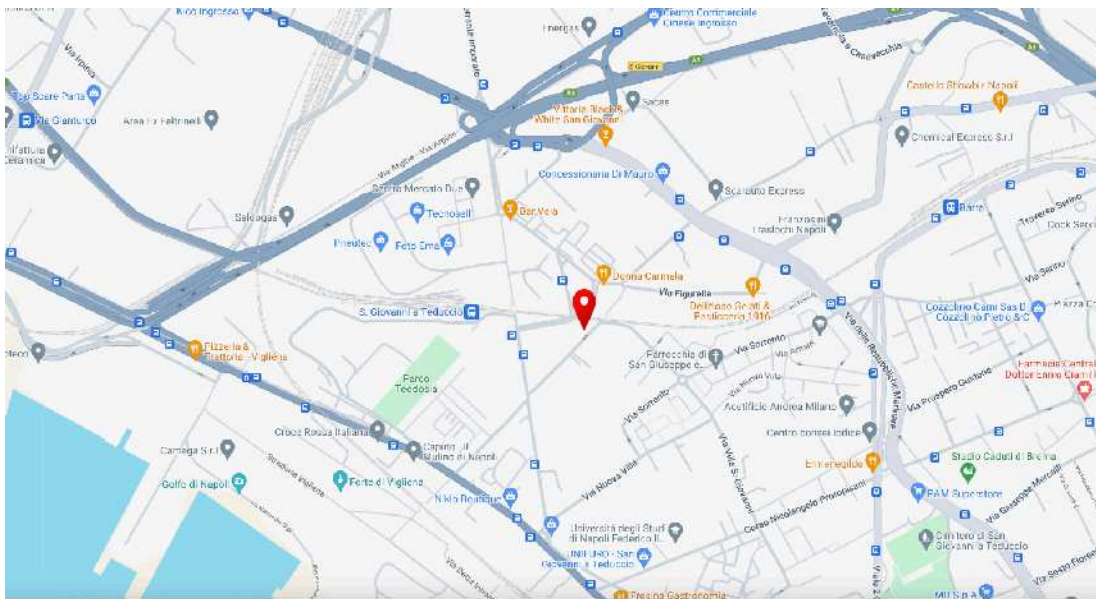
- Comune: *Napoli*
- Quartiere: *San Giovanni a Teduccio*
- Indirizzo: *Via Comunale Ottaviano n. 137*
- Dati catastali attuali: *N.C.E.U. del Comune di Napoli – Sezione [REDACTED] [REDACTED] - cat. A/4 - classe 4 – Consistenza 3,5 vani – Sup. Cat. Tot. 50 mq. - Totale escluse aree scoperte 50 mq. - Rendita € 139,19.*
- Confini attuali: *cortile comune, appartamento sub 28, pianerottolo condominiale*
- Descrizione: *Appartamento posto al terzo piano distinto con il numero interno 23, avente accesso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, composto da ingresso, camera, soggiorno/pranzo, cucina, bagno.*

N.B.: E' presente un soppalco in corrispondenza del bagno che andrà demolito in quanto l'altezza utile residua del bagno sottostante è inferiore a quella minima stabilita dal DM 5 luglio 1975.



### Caratteristiche ubicazionali, strutturali e distributive

L'immobile è ubicato in zona periferica, nell'area orientale di Napoli e precisamente nel quartiere di San Giovanni a Teduccio. La zona fa parte della 6a Municipalità e confina con il quartiere di Barra, con la zona industriale, con i comuni di San Giorgio a Cremano e Portici e verso sud si affaccia al mare. La zona si presenta densamente edificata e popolata, servita da mezzi pubblici, sono presenti attività commerciali, strutture amministrative e scolastiche. Per una migliore comprensione della posizione del fabbricato si allegano la mappa e le viste satellitari **(all. 5)**.

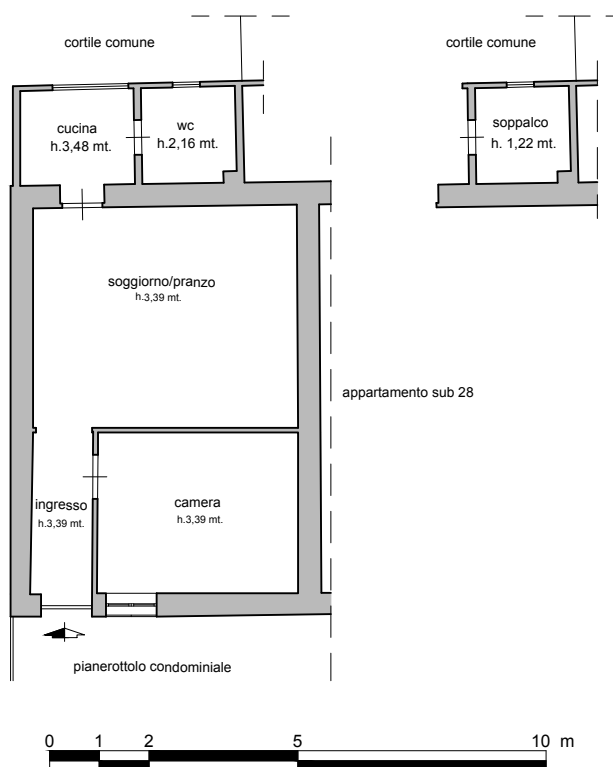


Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ha una forma a T, presenta una struttura in muratura e si compone di un'ala che affaccia sulla strada comunale composta di quattro livelli fuori terra ed un'ala retrostante lato cortile dislocata su due livelli fuori terra, per un totale di n. 23 appartamenti e n. 3 cantine. Dal civico 137 di via Comunale Ottaviano si accede direttamente al fabbricato mediante portone d'ingresso che conduce all'androne, al vano scale e, proseguendo, al cortile comune. Nel cortile comune sono presenti n. 5 garage. All'appartamento pignorato si accede dal vano scale posto sulla sinistra dell'androne. Saliti al terzo piano, si giunge su pianerottolo comune e la porta di accesso all'immobile si trova immediatamente di fronte salendo le scale. Lo stato dei luoghi, così come rilevato in occasione dell'accesso, è stato rappresentato nella relativa pianta dello stato dei luoghi in scala 1:100, in cui ogni ambiente è nominato in modo univoco (**all. 6**).

### LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno 23, composto da ingresso, camera, soggiorno/pranzo, cucina, bagno con soppalco.  
Indirizzo: Via Comunale Ottaviano n. 137 -  
NCEU Sez. SGO Fol. 9 p.lla 377 sub 29

#### PIANTA STATO DEI LUOGHI



L'appartamento presenta due lati liberi aventi esposizione rispettivamente a nord-est e ad nord-ovest, ma solo sul primo sono presenti affacci (solo finestre). L'altezza utile interna (da solaio a solaio) dei vani principali (ingresso, camera e soggiorno/pranzo) è di 3,39 mt. (su planimetria catastale erroneamente riportata di mt. 3,70), mentre quella di cucina e bagno è di 3,48 mt..

Attualmente gli ambienti risultano controsoffittati con altezze utili nette pari a 3,19 mt nell'ingresso e nella camera, 3,26 mt. nel soggiorno/pranzo.

#### Caratteristiche costruttive, finiture e impianti

*Struttura:* muratura portante e solai in latero-cemento

*Pareti esterne:* in parte prive di intonaco e in parte intonacate e tinteggiate

*Pareti interne:* tramezzature in muratura

*Pavimentazione interna e rivestimenti bagni:* piastrelle di gres porcellanato in tutti gli ambienti e nel bagno.

*Infissi esterni:* le finestre sono in alluminio anodizzato.

*Infissi interni:* tutte le porte interne sono in pvc a soffietto.

*Servizi igienici:* è presente un bagno avente accesso dalla cucina dotato di finestra che affaccia sul cortile condominiale.

*Impianto idrico:* è costituito da tubazioni sottotraccia e gli apparecchi sanitari presenti sono collegati agli impianti relativi.

*Impianto elettrico:* è costituito da quadro elettrico indipendente, collegamenti sottotraccia a 220V.

*Impianto termico:* non presente.

*Impianto di aria condizionata:* non presente.

*Ascensore:* non presente.

*Altri impianti:* nessuno

*Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:* risulta istituito un condominio che è fornito di regolamento e sono disponibili le tabelle millesimali. Di seguito i millesimi dell'immobile in oggetto:

Tabella A: Proprietà generale = 27,011 millesimi

Tabella A1: Manutenzione e ricostruz. Terrazza al 2° piano = 9,657 millesimi

Tabella A2: Manutenzione e ricostruz. Lastrico solare al 3° piano = 32,939 millesimi

Tabella A5: manutenzione ampio pianerottolo al 3° piano = 111,531 millesimi

Tabella A6: Mill. di utilizzazione separata attinente le unità abitative = 28,974 millesimi  
Tabella A7: Mill. di utilizzazione separata attinente le abitazioni e i garage = 27,759 millesimi  
Tabella A8: Mill. di utilizzazione separata e differenziata del cortile = 23,772 millesimi  
Tabella A10: Manutenz. e ricostruz. sovrastrutture Terrazza al 2° piano = 28,566 millesimi  
Tabella A19: Mill. di utilizzazione separata attinente la fecale "F9" = 338,438 millesimi  
Tabella A24: Mill. di utilizzazione separata e diff. Rete fognaria lato androne = 2,377 millesimi  
Tabella A25: Mill. di utilizzazione separata e diff. Rete fognaria lato ingresso carrabile = 53,983 millesimi  
Tabella B: cassa scala = 42,687 millesimi  
Non ci sono particolari dotazioni condominiali (per es. posti auto comuni, giardino etc).

#### Stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e dell'edificio

L'appartamento è stato interamente costruito tra il 1956 e il 1966.

**All'interno** l'immobile, a causa di infiltrazioni d'acqua proveniente dal lastrico solare sovrastante, presenta situazioni di degrado solo nella camera che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. A tal proposito il Condominio ha deliberato e dato avvio ai lavori di ripristino del lastrico solare. Una volta eliminata l'infiltrazione, sarà poi necessario rimuovere il controsoffitto esistente, spicconare, risanare ed intonacare la porzione di solaio interessato, posare il nuovo cartongesso e poi tinteggiare; per tale intervento si stima un costo pari a € 90/mq x 13 mq. = **€ 1170** che sarà detratto dal valore di stima. Nei restanti vani (ingresso, soggiorno/pranzo, cucina e bagno) lo stato di manutenzione è tutto sommato accettabile fatta salva la necessità di qualche intervento di manutenzione ordinaria.

**All'esterno**, il fabbricato presenta condizioni che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

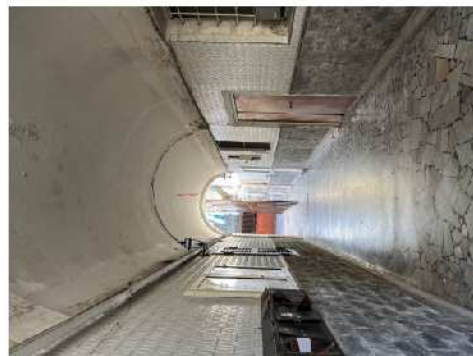
#### Caratteristiche qualitative

L'immobile presenta due lati liberi i quali prospettano rispettivamente su cortile comune e su lastrico solare dell'ala del fabbricato lato cortile; inoltre, l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano. La luminosità è discreta, in quanto l'immobile presenta superfici finestrate ridotte ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento. Presenta una distribuzione degli

ambienti appena sufficiente. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce. La qualità delle finiture e i materiali utilizzati sono ordinari.









Stato qualitativo generale della zona

Il contesto è costituito da immobili prevalentemente di tipo residenziale e produttivi. Di fronte al fabbricato è presente il plesso scolastico A. Scialoja. A poche centinaia di metri è ubicata la Scuola Politecnica e delle Scienze di Base dell'Università degli Studi di Napoli Federico II. Nelle immediate vicinanze sono presenti svariati esercizi commerciali di vicinato

che possono soddisfare gran parte delle esigenze di prima necessità. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e sono altresì presenti le principali utenze pubbliche, quali rete idrica, elettricità, allaccio fognario, gas metano ecc.. Sono presenti e/o facilmente raggiungibili scuole di ogni ordine e grado. Il fabbricato dista circa 650 mt dalla stazione ferroviaria di San Giovanni a Teduccio, da dove partono tutti i collegamenti per la Stazione Centrale di Piazza Garibaldi e verso i paesi vesuviani. Trattandosi di zona fortemente edificata, la sosta delle auto è limitata agli stalli presenti a bordo della carreggiata e nei garage a pagamento. A circa 1,7 km. è presente l'uscita San Giovanni del raccordo dell'autostrada A3 dalla quale si può arrivare all'immobile in pochi minuti. A circa 2,3 km (5 minuti di auto) è presente il Centro Commerciale Neapolis e a circa 6,6 km (circa 10 minuti di auto) il Palavesuvio, struttura sportiva polivalente. Poco distante il Centro Direzionale di Napoli, dove hanno sede anche alcuni enti istituzionali come il Tribunale e la Regione.

#### Superficie netta

La superficie utile calpestabile corrisponde a quella netta destinata a accessori diretti e complementari misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre:

#### **SUPERFICI UTILI NETTE**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie (mq.)</b>
Ingresso	4,0
Camera	13,1
Soggiorno/pranzo	23,8
Cucina	4,4
Wc	3,6

#### Superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie opportunamente ragguagliate mediante un coefficiente (ovvero rapporto mercantile).

La superficie principale è calcolata secondo il criterio della **superficie esterna lorda (S.E.L.)**, definita come l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il filo esterno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una



altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, vani scala, corridoi, ascensore, elevatore, sale impianti interni o contigui, condotti verticali per l'aria o di altro tipo. Include lo spessore dei muri perimetrali e il 50% di quelli in comunione con proprietà confinanti o vani condominiali ed esclude le sporgenze esterne quali i balconi, terrazzi e simili con i lati aperti, porticati e passaggi coperti ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, intercapedini, sporgenze ornamentali, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontale, e altri elementi in funzione del tipo di immobile e fabbricato.

Nel calcolo della consistenza non si è tenuto conto della superficie del soppalco in quanto l'altezza interna utile del bagno sottostante (2,16 mt) non rispetta i requisiti minimi di abitabilità (h. min. 2,40 mt.) fissati dal DM 5 luglio 1975, quindi dovrà essere demolito.

Di seguito il calcolo:

<b>Superficie commerciale</b>			
	Superficie (mq.)	Coefficiente	Superficie (mq.)
Superficie principale	60	1	60
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>60</b>

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE); i costi per la sua acquisizione si stimano in € 150,00.

**QUESITO n. 3):** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

Per l'identificazione catastale dell'immobile sono state acquisite le visure catastali storiche, la planimetria catastale attuale e storiche dell'appartamento e gli estratti di mappa catastali (**all. 4**).

In considerazione delle date dei titoli di provenienza ventennali, sono state acquisite anche visure per partita per il periodo precedente la meccanizzazione del Catasto

Di seguito la storia catastale del bene:

- Costituzione del 04/11/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 7.132/1983). Immobile denunciato con scheda n. 7132 del 04.11.1983. L'immobile viene provvisoriamente censito con Tipo P Anno 1983 Protocollo 7132.
- VARIAZIONE del 19/04/2004 Pratica n. NA0202271 in atti dal 19/04/2004 ATTR. RENDITA CATASTALE (n. 8154.1/2004). La variazione ha causato la soppressione dei dati identificativi provvisori Tipo P Anno 1983 Protocollo 7132 ed ha originato i dati catastali attuali Sez. [REDACTED]

Al Catasto Terreni, il fabbricato insiste sulla [REDACTED].

Nella tavola censuaria acquisita presso l'Ufficio del Catasto, alla data di istituzione del Catasto Urbano si evince che alla [REDACTED] del Catasto Terreni corrispondeva la [REDACTED]. In data 24/06/1983 la particella 111 diventa 377 e passa all'attuale [REDACTED] per unificazione e duplicazione mappa (*cf. all. 4 - visura per partita n. 29827 e legenda mappa sezione [REDACTED]*)

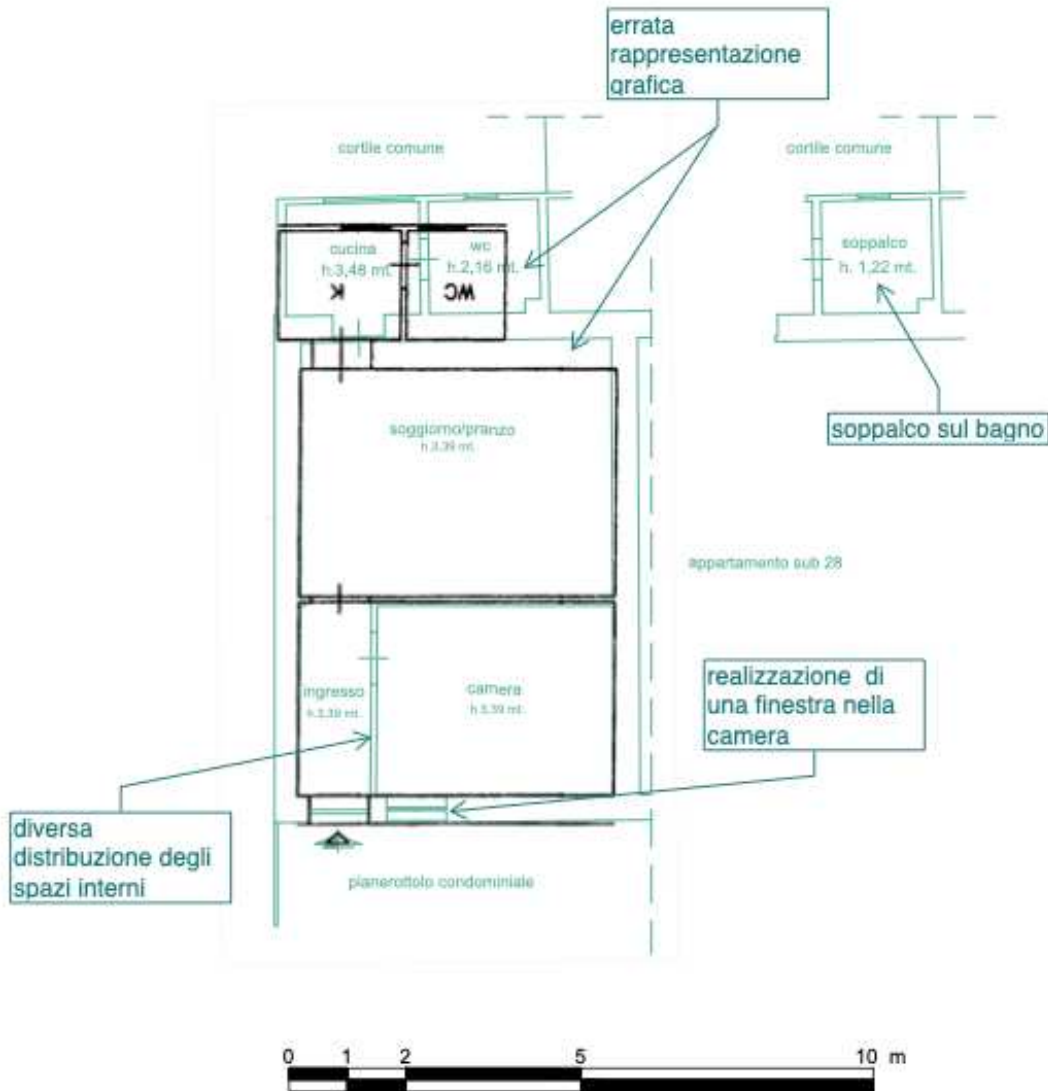
**I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà sono esattamente rispondenti alle risultanze catastali.**

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione nel primo ambiente di un tramezzo con conseguente creazione di un corridoio di ingresso separato dalla camera
- 2) realizzazione nella camera di una finestra che affaccia sul pianerottolo condominiale;
- 3) realizzazione di un soppalco sul bagno,
- 4) errata rappresentazione grafica per lieve sfalsamento e non corretto dimensionamento del soggiorno/pranzo, della cucina e del bagno e per errata indicazione dell'altezza interna (pari a 3,39 mt anziché 3,70 mt).

## PIANTA DIFFORMITA' CATASTALI



Fatta salva la rimozione del soppalco per le motivazioni richiamate in precedenza, sarà possibile presentare un DOCFA di variazione catastale per ristrutturazione-diversa distribuzione degli spazi interni il cui costo comprensivo dell'onorario del Tecnico redattore e dei tributi da versare all'Agenzia delle Entrate può stimarsi in € 500,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima per la determinazione del prezzo a base d'asta. Le risultanze catastali sono, invece, conformi sotto il profilo dell'intestazione e della toponomastica.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 4):** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

In relazione alle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di un **unico lotto** come di seguito descritto:

**LOTTO UNICO:**– Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Napoli (NA) alla Via Comunale Ottaviano n. 137, posto al terzo piano, distinto con il numero interno 23 composto da ingresso, camera, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, confina con cortile comune, appartamento sub 28, pianerottolo condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – [REDACTED] - cat. A/4 - classe 4 – Consistenza 3,5 vani – Sup. Cat. Tot. 50 mq.- Totale escluse aree scoperte 50 mq. - Rendita € 139,19; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una finestra nella camera e di un soppalco sul bagno ed errata rappresentazione grafica. L'immobile è stato realizzato in epoca successiva al regolamento edilizio del 16 novembre 1935 e prima del 1 settembre 1967; vi è licenza edilizia n. 132 del 26/01/1957 per completamento fabbricato di cui il Comune non ha ritrovato il fascicolo pertanto non è stato possibile accertare la legittimità urbanistica dell'immobile. Non può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero mediante condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326. Non risulta ordine di demolizione del bene. Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notar Filippo Improta del 31/07/2006 trascritto a Napoli 1 il 04/08/2006 ai nn. 37369/18653---- PREZZO-BASE: euro 15.000 (euro quindicimila/00)

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

Di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la data di trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa:

- 1) *la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato*

[REDACTED]

*(all'epoca coniugato in regime di separazione dei beni) per acquisto fattone da*

[REDACTED], *con*

*atto del notaio Filippo Improta rep. n. 83647 racc. n. 8889 del 31.07.2006 trascritto*

*a Napoli 1 ai nn. 37639/18653 il 04.08.2006 e registrato a Napoli 3 il 04.08.2006 al*

*n. 7868 serie 1T. Nell'atto di provenienza i dati catastali sono conformi a quelli*

*attuali.*

2) Al suddetto [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto fattone dal sig. [REDACTED] nato a Napoli (NA) il 14.01.1947 con atto per notaio Leonardo Di Iorio, in data 26.04.2004, rep. 165193 racc. 11821 registrato a Napoli 4 il 29.04.2004 al n. 1T/2577 e trascritto a Napoli 1 il 03.05.2004 ai nn. 11851/7479. Nell'atto di provenienza i dati catastali sono conformi a quelli attuali.

3) Al suddetto [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuto:

- quanto alla quota di piena proprietà per 5/30 e nuda proprietà per 1/30 per successione legittima dal padre [REDACTED] nato a Napoli il 17.02.1903 deceduto senza testamento in Napoli il 24.09.1963, giusta dichiarazione di successione registrata al n. 3221 vol. 1755 trascritta a Napoli il 10.08.1964 al n. reg. part. 28669 reg. gen. 38616. Nella nota di trascrizione della successione, è riportato che oggetto dell'eredità erano i diritti immobiliari pari a 1/2 del fabbricato originario composto da piano terreno e 3 piani sovrastanti spiazza ed accessori partita 29827 al quale furono apportate successivamente le modifiche per ampliamento e sopraelevazione che hanno generato l'immobile oggetto di esecuzione denunciato all'U.T.E. di Napoli con scheda n. 7132 del 04/11/1983.
- quanto alla quota di nuda proprietà per 24/30 in parte per donazione dalla madre [REDACTED] e in parte per divisione dai germani sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con atto di donazione e divisione per notaio Giovanni Cesaro, in data 08.12.1983, rep. 10362 racc. 2324 registrato a Napoli il 23.12.1983 al n. 18006 e trascritto a Napoli 1 il 5 gennaio 1984 ai nn. 682/590. Nell'atto di provenienza l'immobile non risulta ancora censito ma denunciato per l'accatastamento all' U.T.E. con [REDACTED]  
[REDACTED], invece dell'attuale sez. [REDACTED], in

*seguito a variazione per attribuzione rendita catastale del 19/04/2004 n. 8154.*

- *quanto alla quota di usufrutto per 25/30 per consolidamento alla nuda proprietà a seguito della morte della madre [REDACTED] avvenuta il 19.01.1985*

4) *Ai suddetti [REDACTED] le quote di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in oggetto erano pervenute per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Armando Sanguigno, in data 09.02.1948, rep. 18082 racc. 5392 registrato a Napoli il 01.03.1948 al n. 11582 e trascritto a Napoli il 12 marzo 1948 al n. 4389. Oggetto dell'atto è il fabbricato originario composto da piano terreno e 3 piani superiori, in complesso venti vani nonchè spiazzo retrostante al fabbricato stesso e vicoletto privato in testa alla venditrice alla partita 244 al quale furono apportate successivamente le modifiche per ampliamento e sopraelevazione che hanno generato l'immobile oggetto di esecuzione denunciato all'U.T.E. di Napoli con scheda n. 7132 del 04/11/1983.*

Per il riscontro di quanto riportato sopra si consultino la certificazione notarile, gli atti di provenienza, le ispezioni ipotecarie e la documentazione catastale **(all. 2-3-4)**.

\*\*\*\*\*

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

Dal confronto tra le foto storiche dell'Istituto Geografico Militare degli anni 1943, 1956, 1966 e 1986, la cartografia STR di Napoli, le risultanze catastali e gli atti di provenienza, si è potuto accertare che **l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato tra il 1956 e il 01.09.1967 a seguito di intervento di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato preesistente edificato in data antecedente al 1935.**

Se è vero che ai fini della vendita sarebbe sufficiente stabilire se la costruzione è stata effettuata in data anteriore al primo settembre 1967, per determinare la sua piena commerciabilità (quesito richiesto all'Esperto Stimatore) è necessario che l'immobile sia conforme alla normativa edilizia in considerazione del fatto che sul territorio napoletano occorre munirsi di licenza edilizia sin dal 1935, anno in cui venne adottato il Regolamento

Edilizio che introduceva proprio l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio di tale titolo abilitativo necessario per edificare.

Pertanto si è provveduto alla verifica dell'esistenza di licenze/concessioni edilizie rilasciate sull'immobile oltre che alla richiesta della licenza edilizia desunta dall'atto di donazione e divisione per notaio Cesaro dell'8.12.1983, che testualmente così recita:

*...che giusta licenza edilizia di ampliamento e sopraelevazione n. 132, prot. 1039/56, rilasciata dal Comune di Napoli a favore del sig. ██████████ furono apportate alla consistenza del fabbricato le modifiche di cui alla concessione, attualmente denunciate all'UTE di Napoli con schede dal n. 7107 al n. 7134 tutte del 4 novembre 1983...(nello specifico, l'immobile in oggetto era stato denunciato con scheda n. 7132 del 4 novembre 1983).*

A seguito di istanza, lo Sportello Unico Edilizia (d'ora in poi SUE) del Comune di Napoli, con nota PG/2024/263748 del 20/03/2024, ha attestato che per l'immobile in questione è stata presentata una **pratica edilizia n. 599/1954 per ampliamento e priva di licenza edilizia**, e successivamente risulta rilasciata **licenza edilizia n. 132 del 26.01.1957 per completamento del fabbricato**.

Il SUE ha poi dichiarato che, "**...pur sussistendo la prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente l'immobile in esame.**"

**Il SUE non ha specificato la presenza della dichiarazione di agibilità.**

Per quanto richiesto nel mandato, nonostante il Dirigente del SUE di Napoli sia stato esortato ad indicare le motivazioni della mancata consegna della licenza edilizia (per es. per smarrimento, inagibilità dell'archivio, sequestro penale, ecc) questi non ha provveduto ad indicarle nelle sue risposte limitandosi ad affermare di non aver rinvenuto i fascicoli negli archivi.

**Il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli** ha certificato che non risultano pervenute istanze di condono edilizio per l'immobile in oggetto.

**Il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli** ha certificato che risulta il contenzioso n. 1654/84 che però ha come oggetto solo la realizzazione di alcuni box auto nel cortile retrostante il fabbricato e quindi non è riferito all'immobile in oggetto.

Al fine di reperire copia della licenza edilizia e del progetto approvato, sono stati esperiti altri tentativi mediante richieste di **accesso agli atti sia all'Ufficio del Genio Civile che alla**

**Prefettura di Napoli. In entrambi i casi la ricerca ha avuto esito negativo.** Infatti il Genio Civile ha dichiarato che per le opere in muratura prima del 1983 e in cemento armato prima del 1971 non c'era una norma che prevedeva il deposito del progetto presso gli uffici del Genio Civile, mentre negli elenchi tenuti dalla Prefettura non è stata trovata alcuna corrispondenza con il fabbricato in oggetto.

In conclusione, **nei registri del Comune di Napoli risulta una pratica edilizia per ampliamento del fabbricato (n. 599/1954) ma per la stessa non è stata rilasciata alcuna licenza edilizia. La licenza edilizia n. 132 del 26/01/1957, contrariamente a quanto riportato nell'atto di donazione e divisione per notaio Casaro del 08.12.1983, non ha come oggetto l'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato bensì il suo completamento. Vista tale incongruenza e l'impossibilità di verificare il contenuto della pratica riferita alla licenza rilasciata, il sottoscritto non è in condizione di poter accertare la legittimità nonché la conformità urbanistica dell'intero cespite pignorato; pertanto, ai fini estimativi, l'immobile sarà valutato come interamente abusivo.**

**In base all'art. 36 e 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 l'immobile non è sanabile.** Infatti, **non sussiste la "doppia conformità"** e cioè non vi è la conformità delle opere abusive sia allo strumento urbanistico vigente al tempo di realizzazione dell'abuso sia a quello vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Nel PRG del 1939, vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso, il fabbricato ricadeva in Zona Industriale (O) per la quale erano *"...vietate le costruzioni ad uso esclusivo di abitazione. La costruzione di case ad uso di civili abitazioni sarà permessa soltanto quando ne sia fatta richiesta dai proprietari di stabilimenti già sorti o in corso di costruzione e quando ne sia dimostrata la necessità per il migliore rendimento dell'industria in detti stabilimenti esercitata o da esercitare."*

Nella Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell'11.06.2004, vigente all'attualità, l'immobile ricade (***cf.*** **certificato di destinazione urbanistica e NTA PRG all. 8-9):**

- per la maggiore estensione in **zona D – insediamenti per la produzione di beni e servizi – sottozona Da – insediamenti per la produzione di beni e servizi – riqualificazione** disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle NTA.
- In piccola parte nella sede stradale disciplinata dall'art. 55 delle NTA



- **Nell’ambito “16 – rione Baronessa – rione Villa “ disciplinato dall’art. 147**
- **È classificata, come risulta dalla tavola 12- vincoli geomorfologici, come area “stabile”**
- **non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs n. 42/2004 parte terza**

Tra le trasformazioni fisiche ammissibili non vi è la possibilità di ampliare e sovrapporre fabbricati esistenti.

**Anche in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche) le predette opere abusive non sono sanabili.** Infatti, con riferimento all’art. 40 comma 6° della L. 47/85, le ragioni di credito (contratto di mutuo stipulato in data 31/07/2006) sono sorte dopo l’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono edilizio Legge 326/2003 (2 ottobre 2003).

Alla luce di quanto esposto, l’immobile potrebbe potenzialmente essere raggiunto da un’ordinanza di demolizione il cui costo sarebbe a carico dell’aggiudicatario. Si stima un costo di **€ 40/mc vuoto per pieno**, comprensivo del trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

Il volume vuoto per pieno dell’immobile da demolire è pari a:

Superficie lorda (mq.)	Altezza media (mt.)	Volume Vpp (mc)
60	3,69	221,40

Pertanto, **il costo per la demolizione totale dell’immobile pignorato è pari a:**

**€ 40/mc x 221,4 mc = € 8.856,00.**

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 7):** *indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile*

Al sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode nominato, l’immobile risultava libero da persone.

A seguito di istanza, l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Pozzuoli ha certificato che a nome di XXXXXXXXXX, originario proprietario dell’immobile, risulta registrato a

Milano un contratto di locazione. Dalla copia del contratto richiesta al predetto Ufficio, si evince che il contratto in parola ha avuto per oggetto la locazione di una porzione di lastrico solare del fabbricato di Via Comunale Ottaviano n. 137 ma comunque non quella sovrastante l'immobile in oggetto. Pertanto, per quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione sull'immobile pignorato. **(all. 17)**

\*\*\*\*\*

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

Lo scrivente ha accertato che sugli immobili pignorati:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa
- b) non risultano trascrizioni di domande giudiziali
- c) non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale
- d) non insistono vincoli storico-artistici
- e) esiste un regolamento condominiale ma non si ha evidenza della sua trascrizione
- f) non risultano dai registri Immobiliari atti impositivi di servitù
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale

Risulta trascritto in data 30.12.2013 ai nn. 22746/30667 atto amministrativo della Regione Campania di delimitazione dei perimetri di contribuenza di comprensorio consortile del 13/09/1934 rep. n. 4984. Da informazioni assunte presso l'Ente interessato (Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla), l'atto amministrativo non impone vincoli particolari sull'immobile in oggetto, fatto salvo l'obbligo di versamento di un contributo annuo non specificato ma comunque irrisorio.

Di seguito si indicheranno schematicamente in sezioni separate gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che invece saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

**Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

<b>Descrizione onere o vincolo</b>	<b>Presente /Non presente</b>
Domande giudiziali	Non presente
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	Non presente
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non presente
Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale	Presenti oneri condominiali non pagati negli ultimi due anni
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	Non presente

Per la quantificazione degli oneri condominiali si veda la risposta al quesito n. 11).

**Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

<b>Descrizione onere o vincolo</b>	<b>Presente /Non presente</b>	<b>Costo regolarizzazione</b>
Iscrizioni ipotecarie	Presente	
Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc)	Presente - solo pignoramento procedura in oggetto	
Difformità urbanistico-edilizie	Presenti	€ 8.856,00
Difformità catastali	Presenti	€ 500,00

I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistiche sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

\*\*\*\*\*

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

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Nello specifico, nell'intero Comune di Napoli gli usi civici sono stati aboliti in ottemperanza all' "Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici di archiviazione atti" del 21/03/1928.

\*\*\*\*\*

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

Dall'analisi della comunicazione e relativa documentazione fornita dall'amministratore di Condominio, fatto salvo errori e/o omissioni, sono state ricavate le seguenti informazioni:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:** = € 246,84/anno pari a € 20,57/mese.
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** è attualmente in riscossione il saldo dell'importo di € 795,41 per i lavori di rifacimento del lastrico solare con decorrenza da febbraio 2024 per n. 7 rate per euro 113,63/cad.
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** le spese condominiali ordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia (2023-2024) sono pari a  $20,57 \times 16 = \mathbf{€ 329,12 \text{ euro}}$

L'amministratore di Condominio p.t. ha inoltre dichiarato che esiste un disavanzo sino al 31.12.2021 per quote ordinarie 2009-2015 di € 1515,00 e quote ordinarie 2015-2021 di € 572,07, quote ordinarie 2022 per un totale di € 246,84, fondo cassa deliberato in data 11.11.2021 per € 162,07, un fondo lavori straordinari acconto per € 243,10 e un fondo per la transazione dei compensi professionali dovuti al precedente amministratore dott. Pesce (rimasto in carica fino al 31.12.2021) di € 216,00 per un totale di € 2.955,08.

- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** non

presenti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla nota di riscontro e i verbali di assemblea forniti dell'amministratore di condominio p.t. ***(cfr. all. 13)***

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12)** *procedere alla valutazione dei beni*

Premessa

In considerazione del carattere totalmente abusivo del bene pignorato, il sottoscritto Esperto provvederà a eseguire una doppia valutazione.

In primo luogo, la valutazione commerciale dell'immobile edificato al pari di un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi, vincoli e da persone e cose.

In secondo luogo, il valore effettivo del bene che tenga conto della possibilità che l'immobile possa essere demolito, e che il periodo di disponibilità sia riferito ad un arco temporale limitato.

**1. Valutazione al pari di un immobile perfettamente commerciabile**

Criterio di stima

In linea con gli Standards Internazionali di Valutazione, è stato utilizzato il criterio di stima del Market Comparison Approach (d'ora in poi MCA). Trattasi di un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si attua attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili di prezzo noto (comparabili). Quando il mercato è attivo e sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, l'MCA è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. L'MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche

dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Affinché la valutazione sia affidabile, dovranno essere analizzati non meno di due comparabili. I prezzi dei comparabili, in seguito agli aggiustamenti, non dovranno avere una divergenza superiore al 10%.

### Analisi di mercato

L'analisi di mercato è composta di due parti: **segmento di mercato e dato immobiliare**. In base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, si analizzano i parametri del **segmento di mercato**. I comparabili dovranno avere caratteristiche simili all'immobile da valutare; qualora i dati fossero diversi, dovranno essere valutati gli opportuni aggiustamenti. Nella tabella sono riportati i parametri del **segmento di mercato**:

<b>ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO</b>						
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	Napoli	Provincia	NA	CAP	80146
	Zona	periferica	Quartiere	San Giovanni a Teduccio	Foglio	
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	compravendita		<b>DIMENSIONE</b>	piccola		
<b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b>	medio		<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>			1° livello	fabbricato		
Destinazione attuale	residenziale		2° livello	condominio		
Destinazione alternativa	residenziale		Tipo costruzione	usato		
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>			<b>DOMANDA E OFFERTA</b>			
Tipologia edilizia	appartamento		Compratori	privati		
Tipologia costruttiva	muratura ordinaria		Venditori	privati		
			Motivo dell'acquisto	prima abitazione		
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>			<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>			
Prezzo medio (€/mq)	1000		Prossimità ad autostrada	no		
Fase del ciclo immobiliare	contrazione		Prossimità di attività commerciali	si		
			Servita dai mezzi pubblici	si		
			Prossimità a strade di grande comunicazione	no		
			Prossimità di strutture amministrative	si		
			Prossimità di strutture ricreative	no		
			Prossimità di strutture sanitarie	no		
			Prossimità di strutture scolastiche	si		
			Prossimità di strutture sportive	no		

<b>INDICI DI MERCATO</b>	Rapporto complementare area/immobile	
	Prezzo medio terreno (€)	
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	-0,02
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-0,01

Il campo concernente il “tipo costruzione” è stato scelto secondo il seguente criterio:

- *nuovo*: costruito negli ultimi 5 anni
- *seminuovo*: costruito da 5 a 10 anni
- *usato*: costruito oltre 10 anni o ristrutturato oltre 5 anni
- *ristrutturato/restaurato*: ristrutturato/restaurato negli ultimi 5 anni
- *da ristrutturare/restaurare*: immobile fatiscente che richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

L’attuale fase del ciclo immobiliare è di *contrazione*, per cui il saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili è negativo.

Il *saggio di variazione del livello di piano* è negativo in quanto l’immobile è ubicato oltre il secondo piano senza ascensore e nello specifico pari a -0,02.

I parametri del **dato immobiliare** riguardano le caratteristiche quantitative e qualitative dell’immobile da stimare. Le caratteristiche quantitative sono la superficie principale e secondarie annesse e collegate, superfici esterne, livello di piano, numero di servizi, impianti, stato di manutenzione esterno e interno. Le caratteristiche qualitative sono inquinamento, prospicienza, esposizione, panoramicità, luminosità, funzionalità, qualità delle finiture.

In linea con gli Standards Internazionali di Valutazione, il criterio di misurazione della superficie principale prescelto è quello della *S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)* che include i muri perimetrali (sia liberi che di confine) e quelli interni. *La superficie convenzionale* si ottiene dalla somma tra la superficie principale e quelle secondarie annesse e collegate (balconi, terrazzi, cantine, soffitte, etc) opportunamente ragguagliate con rapporti mercantili. Per l’immobile in oggetto essa è **pari a 60 mq..**

Nella tabella che segue, sono riportati i parametri del **dato immobiliare** concernente l’immobile da stimare:

<b>DATO IMMOBILIARE</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI</b>	
<b>TIPO DI MISURA</b>	da planimetria

	Elaborato grafico utilizzato	rilievo metrico	Fornito da	
<b>CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI</b>	S.E.L. Superficie Interna Lorda			
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>	Totale superficie principale (mq.)	60		
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	
	1.			
	2.			
	3.			
	3.			
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ.)</b>	60,00			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>	60,00			
<b>CARATTERISTICHE QUALITATIVE - QUANTITATIVE</b>				
<b>CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>		<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>		
Anno di costruzione	1967	Riscaldamento centralizzato	<i>vetustà (anni)</i>	
Livello di piano	3	Riscaldamento autonomo	<i>vetustà (anni)</i>	
N. totale piani	1	Riscaldamento a pannelli solari	<i>vetustà (anni)</i>	
N. vani utili	2	Impianto aria condizionata	<i>vetustà (anni)</i>	
N. servizi	1	Impianto elettrico	<i>vetustà (anni)</i>	20
Data di stima	Apr-24	Impianto idraulico	<i>vetustà (anni)</i>	20
		Ascensore	<i>vetustà (anni)</i>	
<b>STATO DI MANUTENZIONE</b>	Edificio	mediocre		
	Immobile	sufficiente		
<b>CARATTERISTICHE QUALITATIVE</b>	Prospicienza dell'edificio	normale		
	Prospicienza dell'immobile	normale		
	Esposizione	normale		
	Panoramicità	normale		
	Luminosità	normale		



	Funzionalità	presente
	Qualità delle finiture	normale
<b>STATO LOCATIVO</b>	libero	

Lo *stato di manutenzione* è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed è riferito all'immobile e all'edificio; esso è definibile con l'attribuzione di un giudizio qualitativo, conformemente alla descrizione espressa dal relativo nomenclatore, cui corrisponde un punteggio:

<b>5 - buono:</b> Presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
<b>4 - discreto:</b> Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.
<b>3 - sufficiente:</b> Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.
<b>2 - mediocre:</b> Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale
<b>1 - scarso:</b> Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturali.

Sulla base della predetta nomenclatura e con riferimento alle considerazioni fatte nelle pagine precedenti, si ritiene che lo stato di manutenzione è "**mediocre**" per l'edificio (punteggio = 2) e "**sufficiente**" per l'immobile (punteggio = 3).

#### Scelta dei comparabili

Per la scelta dei comparabili è stato analizzato a fondo il mercato immobiliare locale e l'indagine si è concentrata su annunci di vendita di immobili inseriti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e posti nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato. Di tutti gli immobili analizzati, ne sono stati selezionati tre (**all. 14**), considerati non solo i più rappresentativi del campione ma anche i più attendibili sia per la completezza sia per la qualità delle informazioni.

Il **comparabile A** è un appartamento di tre vani ed accessori ubicato in Via Comunale Ottaviano n. 148, posto al piano quarto con ascensore, con struttura in cemento armato, avente una superficie esterna lorda di 64 mq. con un bagno, impianto elettrico, idrico,

riscaldamento autonomo, aria condizionata, stato di manutenzione dell'edificio "sufficiente", stato di manutenzione dell'immobile "discreto", qualità delle finiture "normale", non panoramico, prezzo richiesto € 85.000.

Il **comparabile B** è un appartamento di due vani ed accessori ubicato in Via Ferrante Imparato al piano rialzato, senza ascensore, con struttura in muratura portante, avente una superficie esterna lorda di 110 mq., un balcone di 6 mq. con un bagno, impianti elettrico, idrico, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione dell'edificio "sufficiente", stato di manutenzione dell'immobile "sufficiente", qualità delle finiture "normale", non panoramico, prezzo richiesto € 130.000.

Il **comparabile C** è un appartamento di due vani ed accessori ubicato in via Corso San Giovanni a Teduccio al piano rialzato, senza ascensore, con struttura in muratura portante, avente una superficie esterna lorda di 55 mq., un balcone, con un bagno, impianti elettrico, idrico, stato di manutenzione dell'edificio "sufficiente", stato di manutenzione dell'immobile "mediocre", qualità delle finiture "normale", non panoramico, prezzo richiesto € 55.000.

Trattandosi di comparabili tratti da annunci immobiliari, i prezzi di vendita pubblicati saranno ridotti di un 10% per operare la trattativa.

Di seguito i calcoli:

#### Prezzi di vendita

Comparabile A =  $85.000 \times 0,90 = € 76.500$  che si approssima a € 76.000

Comparabile B =  $130.000 \times 0,90 = € 117.000$

Comparabile C =  $55.000 \times 0,90 = € 49.500$  che si approssima a € 49.000

#### Valore di mercato

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach è composta delle seguenti parti:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali
- Tabella di valutazione
- Sintesi conclusiva

La **tabella dei dati** contiene valori riguardanti le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto (comparabili); soltanto per i comparabili è indicato anche il prezzo di mercato. Per gli impianti, la presenza è indicata con "1", l'assenza con "0".

<b>TABELLA DEI DATI</b>				
<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>	<b>Immobile da stimare</b>
Prezzo di mercato (euro)	76000	117000	49000	0
Data (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale (mq)	64	110	55	60
Sup. Sec. Balcone (mq)	15	6	5	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	15	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	0	12	0	0
servizi (n)	1	1	1	1
stato di manutenzione imm(n)	4	3	2	3
stato di manutenzione ed.(n)	3	3	3	2
livello di piano (n)	4	0	0	3
riscaldamento autonomo	1	1	0	0
aria condizionata	1	0	0	0
impianto elettrico	1	1	1	1
impianto idraulico	1	1	1	1
ascensore	1	0	0	0

<b>Rapporti mercantili</b>	
Balcone	0,25
Cantina	0,30
Posto auto	0,40

La **tabella dei prezzi marginali** riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Si applica il 1° teorema del prezzo, perché i comparabili scelti non hanno una superficie esterna.

Pertanto, il **prezzo marginale della superficie principale  $P_{sp}$**  è uguale a:

$$P_{sp} = \min [\text{prezzo del comparabile} / (\text{sup. principale} + \sum \text{sup. secondaria } i * \mu_i)]$$

dove  $\mu_i$  = rapporto mercantile della superficie secondaria i

La formula utilizzata per il calcolo del *prezzo marginale della data* è:

$$p_{data} = sp \times \Pi_i / 12$$

dove:

**p<sub>data</sub>** è il prezzo marginale della caratteristica data;

**sp** è il saggio di variazione annuale dei prezzi;

**$\Pi_i$**  è il prezzo del comparabile i.

La formula utilizzata per il calcolo del *prezzo marginale della superficie secondaria* è:

$$p_{sup. sec.} = \Pi_i \times p_{sup. princ.}$$

dove:

**p<sub>sup. sec.</sub>** è il prezzo marginale della caratteristica superficie secondaria;

**$\Pi_i$**  è il rapporto mercantile della superficie secondaria;

**p<sub>sup. princ.</sub>** è il prezzo marginale della superficie principale.

Il *prezzo marginale dei servizi e degli impianti* è pari a  $C_{imp} \times (1 - t/n)$  dove

**C<sub>serv</sub>** è il costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto;

**t** è la vetustà dell'impianto;

**n** è la vita utile dell'impianto.

Il costo di ricostruzione a nuovo del servizio igienico è pari € 2.500.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto elettrico è pari € 3.000.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto idrico è pari € 3.000.

Il costo di ricostruzione a nuovo del riscaldamento autonomo è pari € 3.500.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto di aria condizionata è pari € 1.500.

La quota condominiale per il costo a nuovo dell'impianto ascensore è pari € 5.000.

La vita utile dei servizi è pari a 15 anni.

La vita utile degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento autonomo è pari a 20 anni.

La vita utile dell'impianto di aria condizionata è pari a 10 anni.

La vita utile dell'ascensore è pari a 40 anni.

Qualora la vetustà sia maggiore o uguale della vita utile ( $t > n$ ) il prezzo marginale della caratteristica è pari a 0.

La formula utilizzata per il calcolo del *prezzo marginale del livello di piano* è:

$$p_{liv.} = sl \times \Pi_i$$

dove:

**p<sub>liv.</sub>** è il prezzo marginale della caratteristica livello di piano;

**sl** è il saggio di variazione del livello di piano;

**$\Pi_i$**  è il prezzo del comparabile i.

Il *prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio* è stato determinato calcolando il costo necessario perché l'immobile oggetto di stima passi dalla classe attribuita allo stato di manutenzione del comparabile a quella definita per l'immobile oggetto di stima.

<b>STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE</b>			
	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>
	-10000	0	10000

<b>STATO DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO</b>			
	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>
	-3000	-3000	-3000

La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Gli aggiustamenti sono le correzioni del prezzo del comparabile in funzione dei diversi ammontari delle caratteristiche prese in esame. L'aggiustamento è il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica medesima. Il prezzo "corretto" di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto.

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media aritmetica, ovvero dalla media ponderata, nel caso in cui si ritenga uno dei due comparabili più simile all'immobile oggetto di stima. Di seguito **le tabelle dei prezzi marginali e di valutazione:**

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>
Prezzo di mercato (euro)	76.000,00	117.000,00	49.000,00
Data (mesi)	63,33	97,50	40,83
Superficie principale (mq)	871,11	871,11	871,11
Sup. Sec. Balcone (mq)	217,78	217,78	217,78
Sup. Sec. Cantina (mq)	261,33	261,33	261,33
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	348,44	348,44	348,44
Servizi (n)	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	10.000,00	0,00	10.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Livello di piano (n)	1.540,00	-1.181,82	-494,95
Riscaldamento autonomo	1.750,00	0,00	3.500,00
Aria condizionata	0,00	1.500,00	1.500,00
Impianto elettrico	1.500,00	0,00	0,00
Impianto idraulico	1.500,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	5.000,00	0,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>
Prezzo di mercato (euro)	76.000,00	117.000,00	49.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-3.484,44	-43.555,56	4.355,56
Sup. Sec. Balcone (mq)	-3.266,67	-1.306,67	-1.088,89
Sup. Sec. Cantina (mq)	0,00	-3.920,00	0,00
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	0,00	-4.181,33	0,00
Servizi (n)	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	-10.000,00	0,00	10.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
Livello di piano (n)	-1.540,00	-3.545,45	-1.484,85
Riscaldamento autonomo	-1.750,00	0,00	0,00
Aria condizionata	0,00	0,00	0,00
Impianto elettrico	0,00	0,00	0,00
Impianto idraulico	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>52.958,89</b>	<b>57.490,99</b>	<b>57.781,82</b>

Pesi	34	33	33	
Valore (arrotondato)		<b>56.000</b>		euro
Divergenza		9,1		%
Prezzo unitario SEL (€/mq.)		€ 930		

I prezzi unitari sono coerenti con i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riportano, per la zona, un intervallo di valore per le abitazioni di tipo economico che varia da un minimo di € 880/mq. ad un massimo di € 1.350/mq. Il prezzo unitario è altresì coerente con i dati riportati sul Borsino Immobiliare, che riporta per abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore) un intervallo di valore che varia da un minimo di € 946/mq ad un massimo di € 1.430/mq **(all. 14)**.

Il valore di € 56.000 è relativo all'immobile con condizioni di manutenzione "sufficiente" in tutte le sue parti, ma, allo stato attuale, la camera non è abitabile e necessita di lavori di risanamento del solaio e del controsoffitto per essere ricondotta alla stessa condizione del resto dell'appartamento. In considerazione dei lavori da effettuare, si applica una **riduzione di € 1.170** pari al costo stimato dell'intervento.

Inoltre, al valore stimato saranno detratti gli oneri per la regolarizzazione catastale, per le spese condominiali insolute e per la rimozione del soppalco del bagno:

Risanamento solaio e controsoffitto camera	1.170,00
Oneri regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese condominiali insolute	€ 1.124,53
Rimozione soppalco	€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.294,53</b>

Pertanto, **il valore dell'immobile in piena proprietà, qualora fosse perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi e vincoli da persone e cose sarebbe pari a:**

$$V = € 56.000 - € 3.294,53 = € 52.705,47$$

Prezzo a base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un **prezzo a base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando al valore dell'immobile un'ulteriore riduzione del 10%.

Prezzo a base d'asta

$$€ 52.705,47 - (€ 52.705,47 \times 0,10) = € 47.434,92 \text{ che si approssima ad } \mathbf{€ 47.000}$$

## **2. Valutazione al pari di un immobile interamente abusivo**

Trattandosi di un immobile considerato totalmente abusivo, si provvederà a calcolare il valore effettivo del bene che tenga conto della possibilità che l'immobile possa essere demolito, e che il periodo di disponibilità sia riferito ad un arco temporale limitato.

A tal fine si utilizzerà il Criterio Finanziario consistente nel calcolare il valore attuale del bene mediante attualizzazione dei flussi di cassa attesi che scaturiscono dall'utilizzo continuativo dell'immobile e dalla sua alienazione al termine della vita economica.

Il Valore Attuale è definito quale somma di tutti i flussi di cassa attualizzati ad un adeguato Tasso di Attualizzazione. In altre parole, è il processo finanziario che consente di stimare ad oggi il valore di un capitale disponibile ad una data futura.

Per il calcolo del tasso di attualizzazione si adotta il metodo additivo del *build up approach*, mediante l'esplicitazione, una volta definita una base di partenza, ovvero un tasso *free risk*, di un *risk premium* per il settore immobiliare.

Per il calcolo del tasso risk free sono stati utilizzati i tassi di rendimento netti dei BTP a 5 anni (media aste ultimo semestre): 2,88 %.

Tale rischio è stato aumentato del premio per il rischio del settore immobiliare (cd. rischio non diversificabile) che corrisponde al differenziale per investire nel mercato immobiliare rispetto ad un'attività priva di rischio (rischio liquidità, normativo etc). Tale rischio è stato complessivamente stimato nel 5,00%.

Il tasso complessivo è quindi pari a  $2,88\% + 5,00\% = 7,88\%$ .

Durante il periodo di utilizzo dell'immobile, si assume che:

- i tempi di emissione/esecuzione di un eventuale ordine di demolizione sia pari a 7 anni, non essendo stato allo stato emesso alcun ordine di demolizione del bene;
- nell'anno di acquisto si dovranno sostenere i costi per il risanamento del solaio di copertura della camera pari a € 1.170 al fine di rendere l'immobile utilizzabile e/o locabile
- dal 2° anno ha inizio la locazione dell'immobile al canone di mercato di € 400/mese per una durata di 5 anni e quindi fino al 6° anno di detenzione, con canone opportunamente rivalutato in base all'inflazione;



- al 7° anno si ipotizza che il bene sarà demolito a spese dell'aggiudicatario e che il costo stimato sia di € 8.856 e che il valore di rivendita finale del lastrico risultante dalla demolizione sia pari a € 5.580; entrambi i valori saranno rivalutati in base all'inflazione stimata a regime di circa il 2% all'anno.

Di seguito tutte le assunzioni poste alla base della valutazione:

Data di riferimento della valutazione (mese/anno)	apr-24	
canone di locazione annuo (€/anno)	4.800,00 €	
Sfitto ed inesegibilità	2,00%	
canone di locazione di mercato netto (€/anno)	4.704,00 €	
Decorrenza della locazione (anno)	gen-25	
Scadenza della locazione (anno)	gen-30	
Primo anno flusso di cassa (anno)	2025	
Oneri manutenzione straordinaria annui (€)	144,00 €	3%
Assicurazione immobile (€)	150,00 €	stimata
IMU	250,00 €	
Percentuale imposta di registro (%)	1,00%	
Tasso di attualizzazione	8,21%	
Valore in uscita (€)	5.580,00 €	
Agency (%)	3,00%	
Capex iniziali (€)	1.170,00 €	
Capex finali (€)	8.856,00 €	

Nella figura seguente si riporta lo schema di applicazione del Criterio Finanziario (DCF) da cui si evince che il valore dell'immobile pari a **€ 16.493,90**

Periodo (anni)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2031
Periodo (anni)	1	2	3	4	5	6	7
Tasso di inflazione	0,012	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
1 + Tasso di inflazione	1,012	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Tasso di inflazione incrementale	1,012	1,032	1,053	1,074	1,095	1,117	1,140
Canone	0	5.880,00 €	5.997,60 €	6.117,55 €	6.239,90 €	6.364,70 €	6.047,66 €
Valore Finale							
<b>Totale flussi di cassa attivi</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 5.880,00</b>	<b>€ 5.997,60</b>	<b>€ 6.117,55</b>	<b>€ 6.239,90</b>	<b>€ 6.364,70</b>	<b>€ 6.047,66</b>
Manutenzioni straordinarie	- €	182,16 €	185,80 €	189,52 €	193,31 €	197,18 €	
Assicurazione	- €	150,00 €	153,00 €	156,06 €	159,18 €	162,36 €	
IMU	- 250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €
Imposta registro	0	58,80 €	59,98 €	61,18 €	62,40 €	63,65 €	- €
Capex	-1.170,00 €						- 9.895,07 €
<b>Totale flussi di cassa negativi</b>	<b>-€ 1.420,00</b>	<b>-€ 640,96</b>	<b>-€ 648,78</b>	<b>-€ 656,75</b>	<b>-€ 664,89</b>	<b>-€ 673,19</b>	<b>-€ 10.145,07</b>
<b>Flussi di cassa netti</b>	<b>-€ 1.420,00</b>	<b>€ 5.239,04</b>	<b>€ 5.348,82</b>	<b>€ 5.460,80</b>	<b>€ 5.575,01</b>	<b>€ 5.691,51</b>	<b>-€ 4.097,41</b>
Tasso di sconto	0,0788	0,0788	0,0788	0,0788	0,0788	0,0788	0,0788
1+ Tasso di sconto	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788	1,0788
Tasso di attualizzazione complessa	1,0788	1,1638	1,2555	1,3545	1,4612	1,5763	1,7005
<b>Discount cash flow</b>	<b>-€ 1.316,28</b>	<b>€ 4.501,63</b>	<b>€ 4.260,25</b>	<b>€ 4.031,74</b>	<b>€ 3.815,41</b>	<b>€ 3.610,62</b>	<b>-€ 2.409,48</b>

**Valore Attuale** € 16.493,90

Prezzo a base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un **prezzo a base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando al valore dell'immobile un'ulteriore riduzione del 10%.

Prezzo a base d'asta

€ 16.493,90 – (€ 16.493,90 x 0,10) = € 14.844,51 che si approssima ad **€ 15.000**

**3. Conclusioni**

Il valore dell'immobile in piena proprietà, qualora fosse perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi e vincoli da persone e cose è pari a **€ 47.000**.

Il valore effettivo del bene che tiene conto del fatto che esso è totalmente abusivo e che possa essere demolito, e che, quindi, il periodo di disponibilità è riferito ad un arco temporale limitato è pari a **€ 15.000**.

\*\*\*\*\*

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa ma l'intera e piena proprietà.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 14):** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

Alla data del pignoramento e a quella attuale, il debitore risulta residente in Napoli al Corso Chiaiano n. 32 piano terra.

Dal certificato di stato civile risulta che il debitore è all'attualità di **stato libero**.

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni marginali, risulta che il debitore, alla data di acquisto dell'immobile, era coniugato in regime di separazione dei beni e che in data 21/03/2022 è stata trascritta nei registri di matrimonio la cessazione dei relativi effetti civili.

\*\*\*\*\*

#### **FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI**

**LOTTO UNICO:– Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Napoli (NA) alla Via Comunale Ottaviano n. 137, posto al terzo piano, distinto con il numero interno 23 composto da ingresso, camera, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, confina con cortile comune, appartamento sub 28, pianerottolo condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – Sezione [REDACTED] - cat. A/4 - classe 4 – Consistenza 3,5 vani – Sup. Cat. Tot. 50 mq.- Totale escluse aree scoperte 50 mq. - Rendita € 139,19; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una finestra nella camera e di un soppalco sul bagno ed errata rappresentazione grafica. L'immobile è stato realizzato in epoca successiva al regolamento edilizio del 16 novembre 1935 e prima del 1 settembre 1967; vi è licenza edilizia n. 132 del 26/01/1957 per completamento fabbricato di cui il Comune non ha ritrovato il fascicolo pertanto non è stato possibile accertare la legittimità urbanistica dell'immobile. Non può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero mediante condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326. Non risulta ordine di demolizione del bene. Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notar Filippo Improta del 31/07/2006 trascritto a Napoli 1 il 04/08/2006 ai nn. 37369/18653.**

**PREZZO BASE: € 15.000,00**

**(euro quindicimilaeuro/00)**

ALLEGATI:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Ispezioni ipotecarie RR.II. Napoli 1 e 3
- 3) Atti di provenienza
- 4) Documentazione catastale
- 5) Viste satellitari
- 6) Pianta stato dei luoghi 1:100
- 7) Fotografie
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRG Napoli
- 10) Foto aeree storiche e cartografia STR
- 11) Documentazione legittimità urbanistica
- 12) Grafico difformità catastali
- 13) Documentazione condominiale
- 14) Comparabili stima, valori OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare
- 15) Certificato di residenza storico debitore
- 16) Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio debitore con annotazioni marginali
- 17) Certificato Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione

Con la presente perizia, composta dalla relazione redatta in n. 44 pagine e da n. 17 allegati, il sottoscritto Esperto ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli in data 08/02/2024, ringraziando la S.V.I. per la fiducia concessagli, restando comunque a disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Pozzuoli, lì 27 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Arch. Davide Sosaro

