



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO CIVILE R.G.E. N° 538/2021

GIUDICE ESECUTORE DR. ENRICO ARDITURO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CASTELLO FINANCE S.R.L

CONTRO



IL CTU

Arch. Emilia Cardito



arch. Emilia CARDITO

Via Francesco Cilea, 91 - 80127 Napoli Cell. +39 3335756562

PEC: arch.emiliacardito@archiworldpec.it e-mail: arch.emiliacardito@libero.it



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **CASTELLO FINANCE S.r.l.**, con sede in Roma, via Carucci 131, C.F. 04555440967 ed elettivamente domiciliato in Alessandria, via Trotti, n. 46, presso lo studio e la persona dell'Avv. Francesca Strazzera, CF. STRFNC67P66L331D, che la rappresenta e difende.

PEC: francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
Debitore esecutato

- nata a (CF.) e residente in , elettivamente domiciliata in San Giorgio Cremano (NA) alla Via Manzoni n°24, presso lo studio dell'Avv. CIRO VACCARO C.F. che la rappresenta e difende.

Pec : cirovaccaro@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

2. PREMESSA

La sottoscritta Emilia CARDITO, architetto, con studio in Napoli alla Via Francesco Cilea, 91, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata esperto nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 538/2021 promossa da **CASTELLO FINANCE S.r.l.** contro , è in grado e si onora di riferire quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione in atti e da quella acquisita.

La sottoscritta procedeva, nei tempi indicati, al giuramento telematico.

ASTE GIUDIZIARIE.it



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

La scrivente unitamente alla nominata custode, avv. Monica Macerola, si è recata presso l'immobile staggito, il 7.06.2022 alle ore 10,00 in I° Traversa via Villa Bisignano al fine di esperire le operazioni di rilievo metrico e fotografico necessari all'evasione del mandato conferitomi. Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti. (All. 1 - Verbale di sopralluogo)

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

4.0 QUESITO "A"

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Agli atti della procedura risulta depositata dal creditore procedente la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c., datata 27.09.2021, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione delle Trascrizioni risale ad un atto di acquisto derivativo del 1989, antecedente quindi di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (27/09/2021). Pertanto si è proceduto alla verifica dei passaggi indicati.

La certificazione notarile può ritenersi completa, in quanto individua, oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale e particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni, anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo dei debitori e del creditore, la somma capitale e la somma iscritta.



Nella certificazione notarile sono riportati i dati catastali atti ad identificare i beni oggetto di procedura esecutiva. In allegato a detta certificazione è stato rinvenuto l'estratto di mappa catastale.

Non si rinviene agli atti altra documentazione catastale del cespite.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli la visura storiche aggiornate nonché l'elaborato planimetrico.

(All. 2 - Visura Storica, All. 3 - Planimetria catastale)

Non sono presenti in atti i titoli di acquisto in favore della debitrice che sono stati acquisiti dalla scrivente:

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Iaccarino Carlo di Napoli del 16.01.1989, trascritto l' 8.02.1989 ai nn. 2962/2137 la debitrice, a, acquista per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso l'immobile residenziale, denunciato per l'accatastamento all' U.T.E. di Napoli con modello 44 n. B/9301 del 22.11.1986, e il deposito, denunciata per l'accatastamento all' U.T.E. di Napoli con scheda del 1975 al numero 1713.
(All. 12 Ispezione Ipotecaria – Nota di Trascrizione dell'08/02/1989 nn. 2962/2137, All. 6 - Atto Di Compravendita Notaio Iaccarino)
- Con atto di Divisione a rogito del Notaio Caravaglios Raffaele di San Giorgio a Cremano del 6.05.1992, trascritto il 18.05.1992 ai nn. 12196/8767 alla debitrice, perviene, per la restante quota di $\frac{3}{4}$, l'immobile residenziale denunciato per l'accatastamento con scheda registrata al n. B/9301 del 22.11.1986 ed oggetto della procedura de quo
(All. 13 Ispezione Ipotecaria – Nota di Trascrizione del18/05/1992 nn. 12196/8767, All. 7 - Atto di Divisione notaio Caravaglios)
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Caravaglios Raffaele d trascritto i San Giorgio a Cremano 6.05.1992, trascritto il 18.05.1992 ai nn. 12197/8768 la debitrice, , acquista per la restante quota di $\frac{3}{4}$ il deposito, denunciata per l'accatastamento all' U.T.E. di Napoli con scheda del 1975 al numero 1713.
(All. 14 Ispezione Ipotecaria – Nota di Trascrizione del18/05/1992 nn. 12197/8768, All. 8 - Atto di Compravendita Notaio Caravaglios)



Agli atti della procedura non risulta depositato alcun certificato utile a desumere lo stato civile della debitrice esecutata.

Pertanto la scrivente ha provveduto a richiedere detto certificato all'Ufficio del Comune competente che si deposita in allegato.

Si precisa che il numero civico riportato negli atti del fascicolo non corrisponde a quanto verificato dalla scrivente all'atto del sopralluogo e dagli acquisiti atti di acquisto e divisione pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di pratica DOCFA per l'allineamento catastale.

5.0 QUESITO " B "

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare, è riportata agli atti degli Uffici del NCEU di Napoli con i seguenti dati catastali:

Sez. BAR	Foglio 11	Particella 304	Sub 101	Categoria A/2
----------	-----------	----------------	---------	---------------

TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 17/BIS Interno 9 Piano 4-S1 (All. 2 – Visura storica)

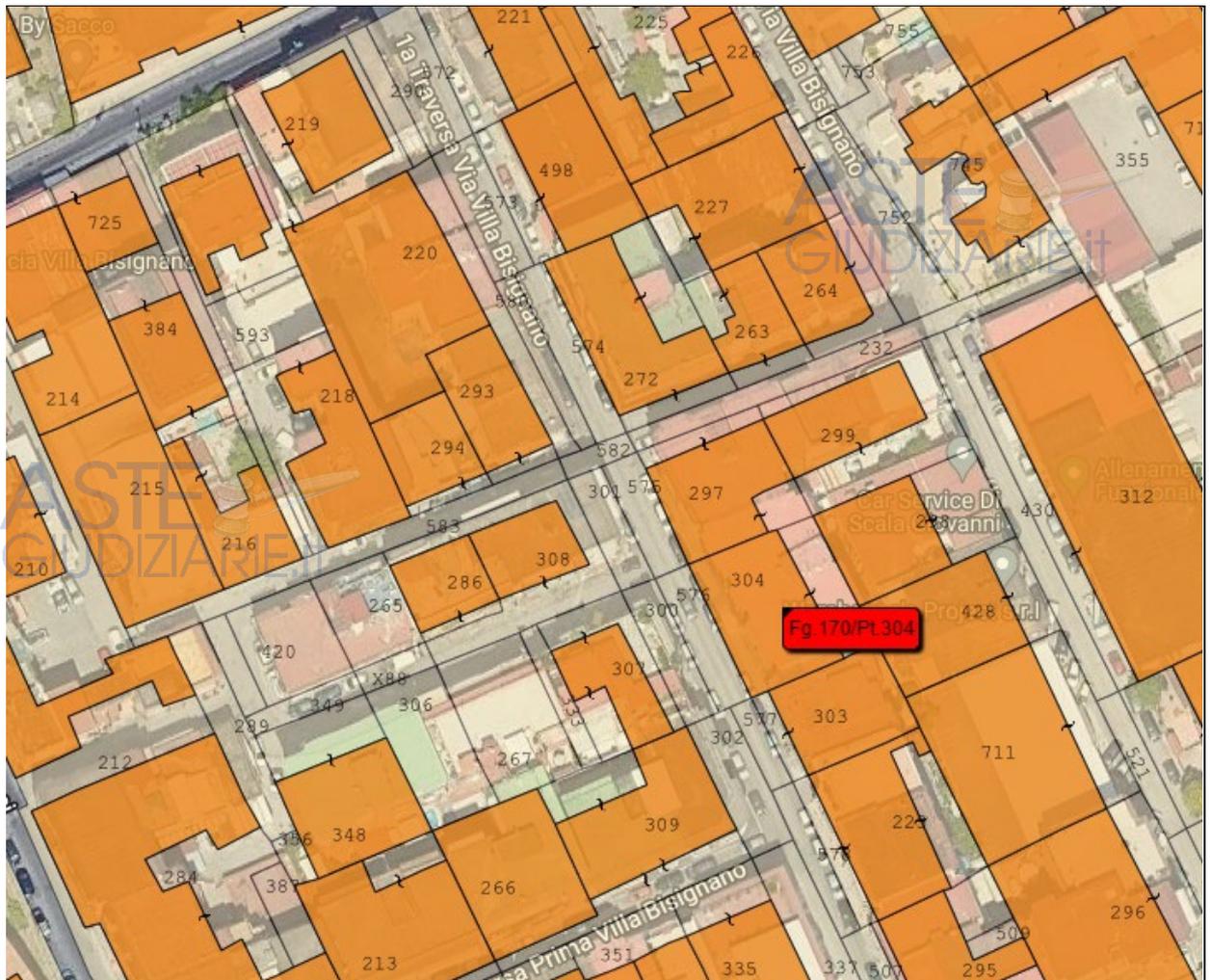
intestata, per la quota di 1000/1000 a nata a

9, codice fiscale

Fabbricato edificato su foglio 170 particella 304 del Catasto Terreni.

Si precisa che con variazione 18.05.1996, pratica 475860 in atti dal 12.07.2001 Fusione-Istanza I/ 9809/2001 (9379.1/1996) sono state soppresse le originarie particelle e sub che configuravano il compendio staggito





Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali descritte in precedenza.

Si precisa che dalle risultanze catastali e nella nota di Trascrizione l'immobile risulta ubicato in I TRAVERSA via VILLA BISIGNANO n. 17/BIS, all'attualità, come verificato all'atto del sopralluogo e nel titolo di acquisto, l'immobile è ubicato in I TRAVERSA via VILLA BISIGNANO n. 52.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza degli atti di Acquisto e di Divisione dell'immobile trascritto in favore della Sig.ra , esecutata. (All. 6 - Atto Di Compravendita Notaio Iaccarino, All. 7 - Atto di Divisione notaio Caravaglios, All. 8 - Atto di Compravendita Notaio Caravaglios).



5.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Per quanto più ampiamente trattato al successivo punto del mandato “6.0 QUESITO “C”” l’immobile residenziale e il deposito, oggetti della procedura de quo, sono interessati da Istanze di condono, all’attualità non esitate, pertanto, il vincolo di pertinenzialità operato catastalmente con pratica n. 475860 in atti dal 12.07.2001 Fusione-Istanza I/ 9809/2001 (9379.1/1996) risulta un’attività illegittima.

Orbene, per quanto trattasi di due distinte unità, considerata la poca appetibilità del Deposito sul mercato immobiliare e la condizione per cui le unità staggite, non possono essere venduti separatamente perché sono all’attualità un unico sub, si procederà ad alienarle in un UNICO LOTTO e precisamente: immobili in Napoli via Traversa I Villa Bisignano, 52 piano: 4 interno: 9, Censiti al NCEU alla Sez. BAR, Foglio 11, Particella 304, Sub 101.

Di quanto sopra illustrato la scrivente né ha reso edotto anche il nominato custode.

Il compendio immobiliare pignorato è in titolarità della debitrice eseguita per la quota di 1000/1000

Il fabbricato insiste nel quartiere di Barra, un quartiere dell'area orientale di Napoli, facente parte della Municipalità VI insieme ai quartieri Ponticelli e San Giovanni a Teduccio. Il quartiere è dotato di attività scolastiche commerciali, ed è servita da infrastrutture e trasporti che la collegano ai comuni limitrofi.

Alla I Traversa via Villa Bisignano, civico 52, si colloca l’ingresso al fabbricato, superato il quale, percorrendo l’androne, si impegnano i rampanti al servizio degli immobili del fabbricato, allo smonto al piano quarto, a sinistra, si pone l’accesso all’immobile staggito. Il raggiungimento del Deposito avviene dal medesimo androne mediante un rampante, protetto da porta, percorso il quale, a sinistra, si colloca l’accesso protetto da un cancello di legno.

Il fabbricato non è provvisto di ascensore.

Detto edificio, realizzato in muratura mista, è composto da 5 piani fuori terra compreso il piano terra ad uso residenziale ed un piano seminterrato destinato a deposito; le facciate esterne, tinteggiate, sono in sufficiente stato di manutenzione. All’attualità l’immobile posto al piano 4°



è destinato a residenza e all'atto dell'accesso risulta occupato, dai genitori della debitrice esecutata,



Figura 1 Foto dall'alto con individuazione del fabbricato



Figura 2 vista verso l'ingresso del fabbricato, si individua uno degli affacci dell'immobile staggito



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 3 Vista dell'androne, si individua in fondo la scala al servizio degli immobili del fabbricato



Figura 4 si individua l'accesso al piano seminterrato ove si colloca il Deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al piano quarto, a sinistra dello smonto del rampante, si pone la porta di ingresso all'immobile staggiato, identificato con interno 9. Dall'ingresso si accede ad un ampio disimpegno che consente a destra e sinistra l'accesso ai vani componenti l'immobile: due vani letto, un vano soggiorno, vano cucina, due WC. ed un ripostiglio. Tutte le camere sono dotate di accesso ai balconi, B1 e B2 fatta eccezione per i vani WC1 e WC2 dotati, il primo, di finestra ed il secondo privo di areazione naturale diretta; il ripostiglio è privo di aperture. All'attualità sul balcone B2, insiste una veranda con accesso dal medesimo balcone e dal vano Letto 2.

L'immobile, confina con a nord con scale condominiali e Proprietà e/o aventi causa, a sud con proprietà e/o aventi causa, a sud-ovest con I Traversa via Villa Bisignano.

L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzioni.

L'altezza interna è pari a 2,88 metri

Esso è dotato di doppio affaccio a sud-est e sud-ovest, nel complesso risulta luminosa.

Le dotazioni impiantistiche sono del tipo standard e gode dell'ausilio di riscaldamento autonomo.

Nel corso dell'accesso sono state riscontrate difformità rispetto alle risultanze planimetriche-catastali che saranno analizzate di seguito.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa.

Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Si precisa che il numero civico riportato negli atti del fascicolo non corrisponde a quanto verificato dalla scrivente all'atto del sopralluogo e dagli acquisiti atti di acquisto pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di pratica DOCFA per l'allineamento catastale

Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore.



Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura.

(All. 4 - Rilievo Stato Di Fatto; All. 5: Documentazione fotografica)

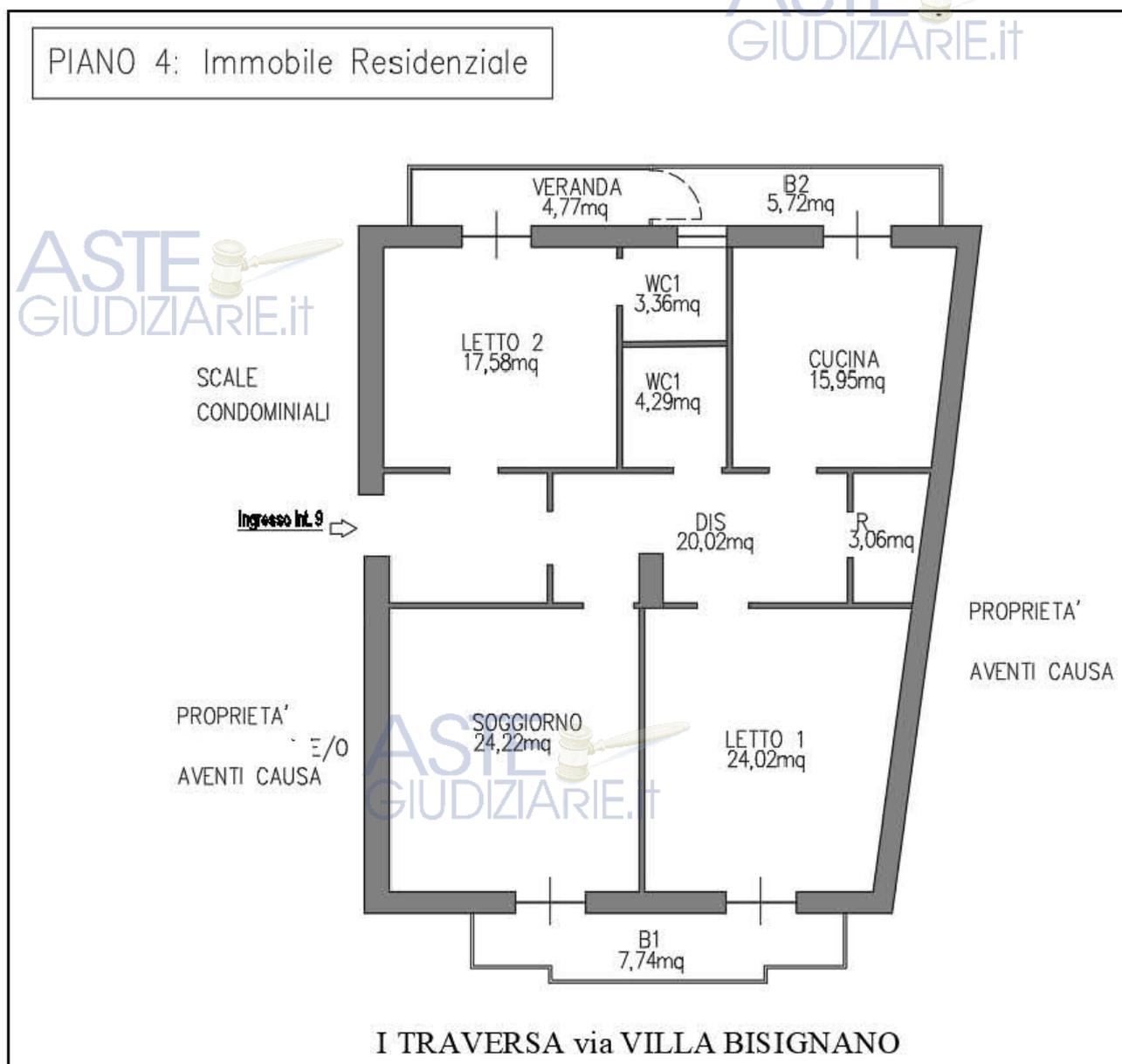




Figura 5 Vista dal pianerottolo dell'ingresso all'immobile staggito



Figura 5 vista del disimpegno alle camere





Figura 6 Vista del vano Letto 1



Figura 7 Vista del vano Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 7 Vista del vano soggiorno



Figura 7 Vista del vano WC 1



Figura 7 Vista del vano WC 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Si individuano le superfici utili, espresse in mq, che compongono il l'immobile residenziale staggito:

Soggiorno	24,22
Letto L1	24,02
Letto L2	17,58
Cucina	15,95
Dimpegno	20,02
wc 1	4,29
wc 2	3,36
Ripostiglio	3,06
Veranda	4,77
<i>superficie netta</i>	<i>117,27</i>
Balcone B1	7,74
Balcone B2	5,72
<i>superficie esterna</i>	<i>13,46</i>

Allo scopo di analizzare il bene pignorato si precisa, che per il calcolo della Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, si opererà nel seguente modo: La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie: della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 25 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani. Le verande con finiture dissimili dai vani principali sono computate nella misura del 60 per cento.

Pertanto:



I TRAVERSA via VILLA BISIGNANO n. 52 - Napoli- piano 4°(abitazione)				
Sez.BAR foglio 11_particella304_sub 101				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(So)	
vani principali	128,00	1,00	128,00	
balconi e terrazzi	13,16	0,25	3,29	
Veranda	4,77	0,60	2,86	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			134,00	

Il deposito, si compone di un unico vano, le finiture sono allo stato rustico; è dotato di impianto elettrico e di finestre alte prospettanti la strada ed il cortile retrostante il fabbricato.

L'altezza interna è pari a 2 metri (sotto trave si rileva un'altezza pari a 1,70 metri).

L'immobile, confina con a nord con scale condominiali, a sud con proprietà e/o aventi causa, a sud-ovest con Terrapieno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

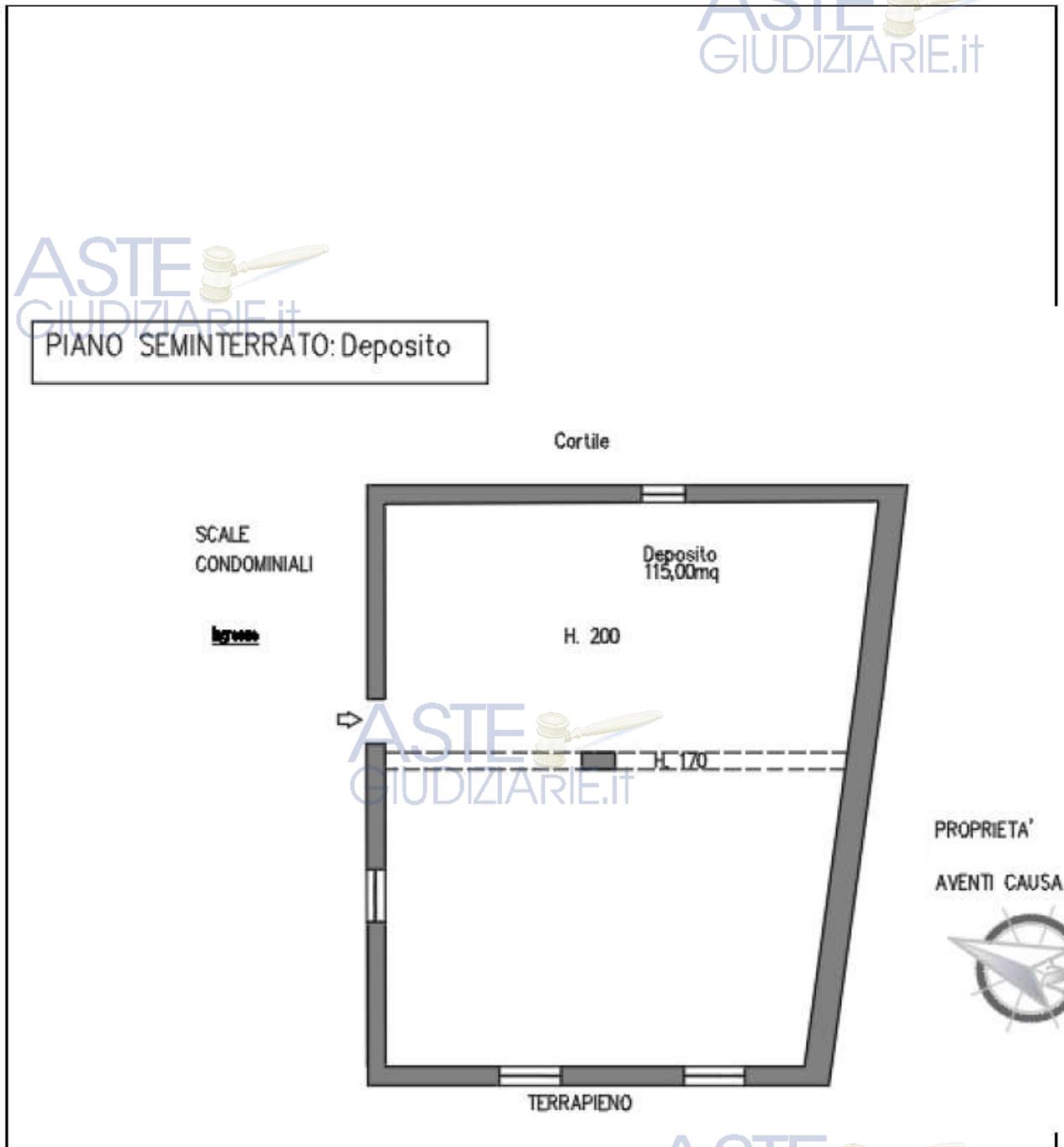
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO: Deposito



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 8 rampa di accesso al piano cantinato



Figura 9 vista della cantinola

La Superficie utile è pari a 115 mq

La superficie Commerciale:

I TRAVERSA via VILLA BISIGNANO n. 52 - Napoli- piano Seminterrato S1 (Deposito)			
Sez.BAR foglio 11_particella304_sub 101			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			
	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
Cantinola	128,00	1,00	128,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			128,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

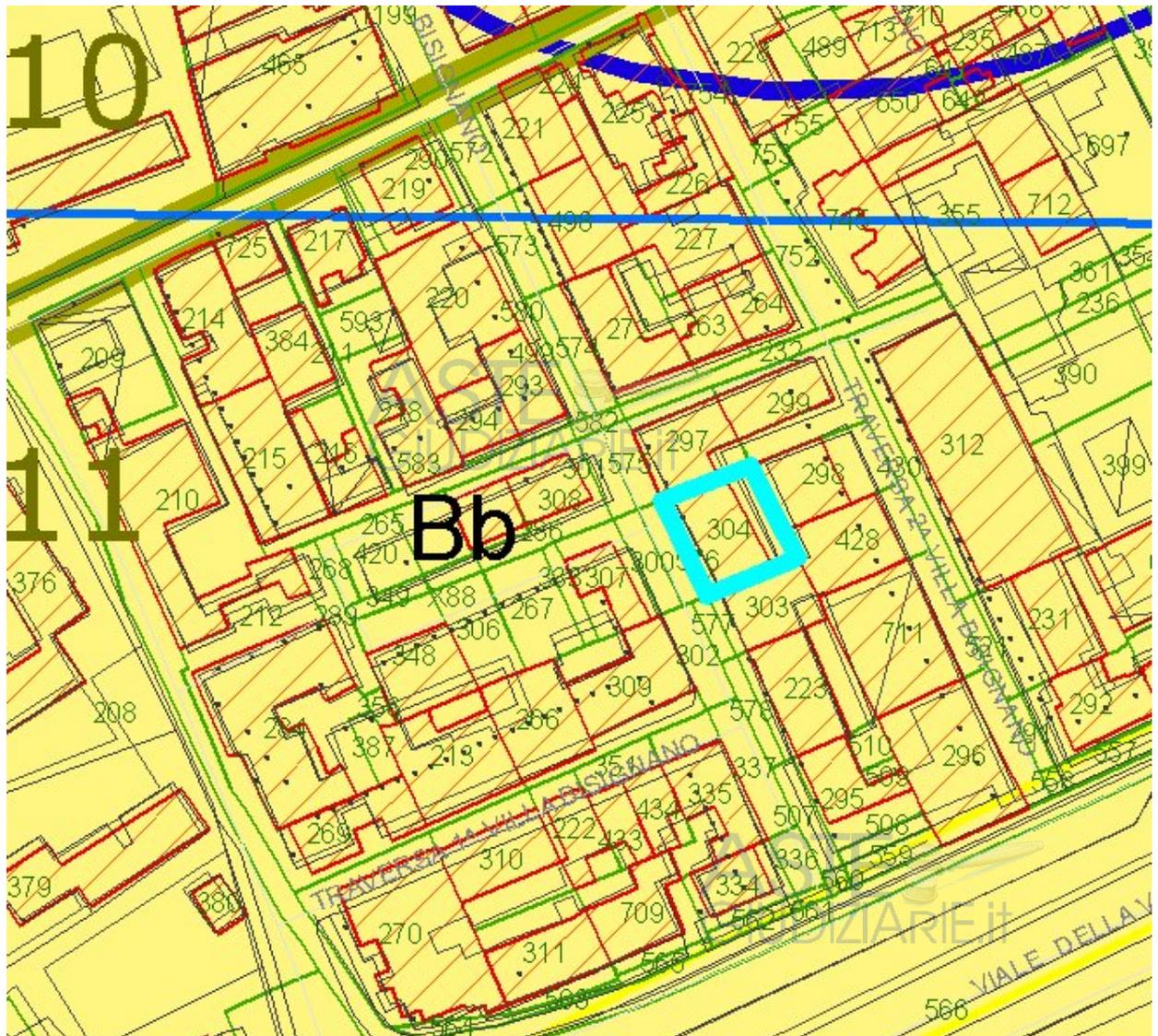
ASTE
GIUDIZIARIE.it



6.0 QUESITO “C”

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato in cui ricade l’immobile pignorato è una unità di recente formazione, nel quartiere di Barra, dalla tav. 6 della Zonizzazione, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che l’unità immobiliare in oggetto ricade nella zona di “espansione recente” con area denominata “B” del vigente Piano adottato il 12/03/1970 in consiglio comunale ed approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972, Sottozona Bb disciplinata dagli articoli 31 e 33 della Variante al piano regolatore generale centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.



Dagli atti di provenienza, acquisiti dalla scrivente si legge:

- che la costruzione del fabbricato su cui insiste il lastrico su cui è stato edificato l'oggetto del presente è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;

- che i cespiti oggetto di questa divisione, invece, sono stati edificati senza concessione alcuna, per cui i costituiti hanno provveduto a presentare le relative domande di condono addì 28 marzo 1986 al Comune di Napoli ove sono protocollate al n. 103377; le relative copie conformi, rilasciate il 27 dicembre 1991 per Aprea Vincenzo e Conte Anna e il 30 dicembre 1991 per gli altri, previa dispensa

(All. Atto Notaio Caravaglios Rep. 7735 del 6.05.1992)

Pertanto, in riscontro dell'istanza prodotta dalla scrivente, gli Uffici del Condonò comunicano che" è stata rinvenuta pratica di condono n° 4927/1/86 protocollo 103377 intestata al Condominio Via Villa Bisignano (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Villa Bisignano piano 4, int 9."

Il fascicolo prodotto dagli Uffici del Condonò riporta:

- Modello 47/85R -Riepilogativo delle domande presentate in titolarità del CONDOMINIO SITO IN VIA BISIGNANO 52, nel quale sono riportate
 - la superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria computata in mq 999,39, relativamente a n. 8 alloggi residenziali ed ad 1 non residenziale
 - il calcolo il calcolo delle oblazioni stimate in £ 18.423.675 di cui £ 6.191.307 già versate.



- Modello 47/ 85 D - per opere non destinate alla residenza- in titolarità del dante causa dell'esecutata ,, nel quale si richiede il condono per immobile non residenziale in via Bisignano 52, categoria catastale C/2 di mq 104. Si precisa che la ricevuta di versamento per oblazioni indicata nel modello non viene prodotta dagli Uffici del Condonò.
- Modello 47/85 A – per opere ad uso residenziale in titolarità nel quale si richiede il condono dell'immobile residenziale sito in via Bisignano 52 int.9, oggetto della procedura de quo, categoria catastale A/3 di mq 128,08. Ricevuta di versamento per oblazioni £ 533.645.
- Planimetria catastale che riguarda esclusivamente l'immobile residenziale int.9
- Descrizione delle opere ad opera del nella quale, oltre alla descrizione dell'abuso, sono riportate la superficie e la volumetria del fabbricato oggetto della suddetta istanza di condono, 4927/1/86 protocollo 103377.

Si precisa che grafici prodotti dagli Uffici del Condonò non riguardano l'unità staggita.

(All. 9 - Riscontro Condonò)

Si precisa altresì che nell'atto di Compravendita di Diritti Indivisi per notaio Carlo Iaccarino del 16.01.1986 si legge

do, ai sensi e per gli effetti della legge 28.2.1985 n. 47, che: gli immobili oggetto del presente atto furono edificati in assenza di licenza edilizia per cui dichiara che si e' provveduto ad inoltrare al competente Comune di Napoli istanza di concessione in sanatoria composta da un modello 47/85-R numero 8 modelli 47/85-A nonché un modello 47/85-D per i vari tipi di abuso commessi nel fab-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E

Mi consegna pertanto in presenza dei testimoni copie dichiarate conformi dal Comune di Napoli delle dette istanze e di parte delle ricevute delle oblazioni nonche' copie di altre ricevute di versamento delle oblazioni dichiarate conformi da me Notaio, che, previa lettura fattane in presenza dei testimoni, si allegano al presente atto sotto le lettere

A-B-C-D-E-F-G-H-I-L

per formarne parte integrante e sostanziale.

per il compendio staggito, risultano allegate al suddetto atto ricevute di versamento a titolo di pagamento di oneri e oblazioni per:

- £ 2.235.245 allegati al Modello 47/85 A in titolarità , relativamente all'immobile residenziale int.9
- £ 260.400 allegati al Modello 47/ 85 D - per opere non destinate alla residenza, in titolarità del dante causa dell'esecutata, , relativamente all'immobile non residenziale classificato catastalmente come C2

Allo stato attuale la pratica non risulta esitata

Si precisa che dalla visura storica si evince che, con pratica n. 475860 in atti dal 12.07.2001 Fusione-Istanza I/ 9809/2001 (9379.1/1996), si è operata catastalmente la fusione degli immobili staggiti. Orbene, quest'ultima modifica, avvenuta in assenza di titolo e in considerazione di un'istanza di condono in corso, risulta, oltre che illegittima, possibile causa di decadenza dell'istanza di condono presentata. Infatti esiste un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione

di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione (Cons. di Stato n. 4743/2020, n. 1929/2020 e n. 4386/2014). Durante il periodo della pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono (Cons. di Stato n. 470/2020).

Pertanto ai fini dell'itinere delle istanze di condono presentate si dovrà procedere all'annullamento della variazione catastale di fusione ripristinando gli originari subalterni conformemente a quelli presenti agli atti del condono, tuttavia, laddove non fosse possibile detto annullamento, si dovrà procedere alla registrazione degli immobili con due distinti subalterni e darne comunicazione all'ufficio condono della variazione, per ripristino della situazione pregressa, con i nuovi identificativi catastali.

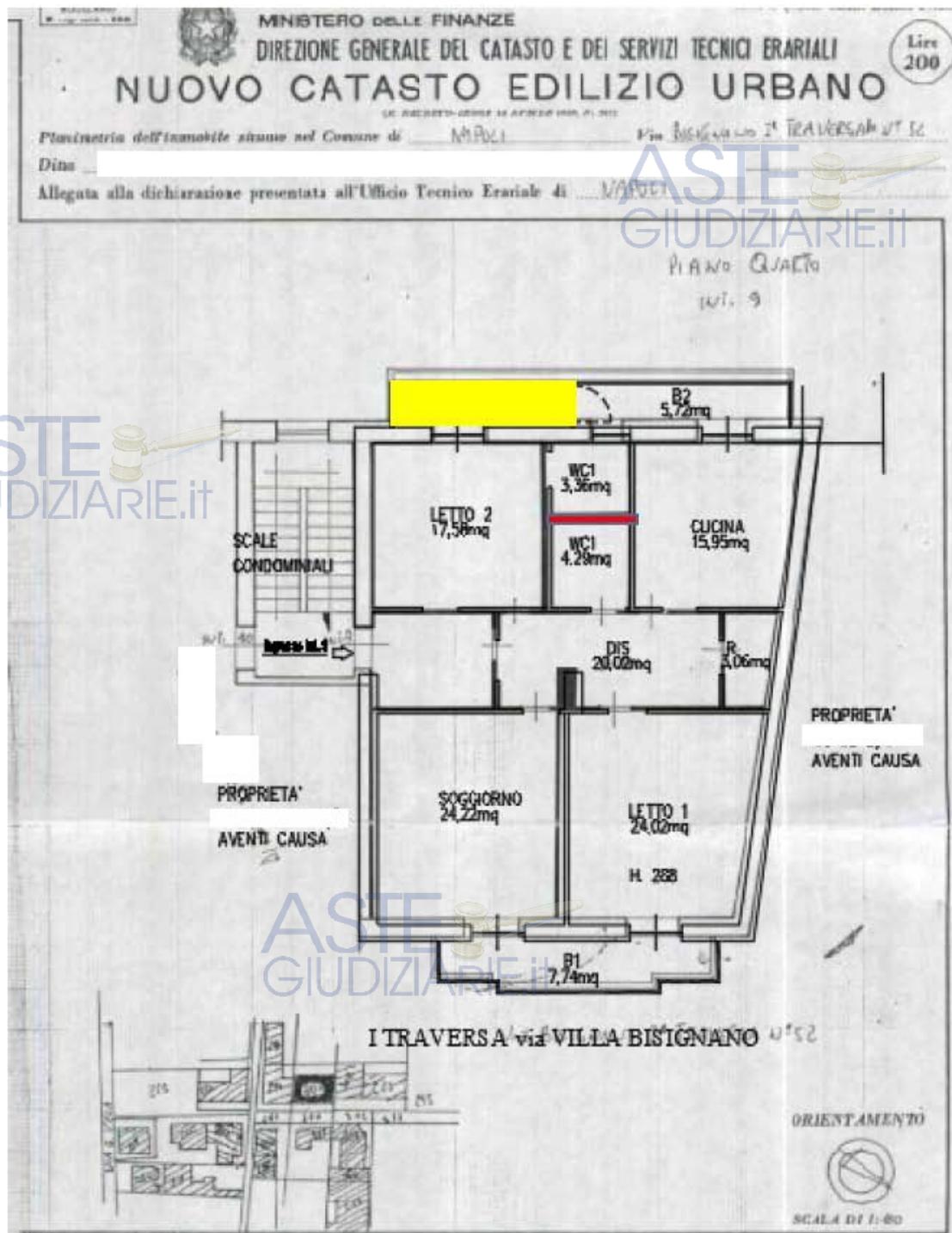
Relativamente all'immobile residenziale staggito si opera il confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale allegata all'istanza di condono nel quale sono state rilevate difformità come di seguito indicate

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





 Difformità di superficie e volumetria

 Difformità derivanti da una diversa configurazione dello spazio interno

Riguardo alla distribuzione degli spazi interni, le variazioni riscontrate, rientrerebbero nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tuttavia in costanza di condono non esitato non sarà possibile sanare la mancata comunicazione

asseverata dell'inizio lavori, C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. Analogamente, non è sanabile la veranda che, peraltro, configurandosi come aumento di superficie residenziale risulta non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Pertanto si dovrà procedere alla restituzione dei luoghi, coerentemente alla planimetria catastale allegata agli atti del condono, mediante demolizione del tramezzo (evidenziato in rosso nel grafico sopra riportato) e la rimozione della veranda sul balcone B2 (evidenziato in giallo nel grafico sopra riportato).

I costi per dette lavorazioni, comprensive di tutte le spese accessorie per il ripristino della liceità dei luoghi, si stimano complessivamente pari a circa € 6.000,00.

Per il deposito, ai fini della liceità urbanistica e fermo restando l'istanza di condono presentata ed all'attualità non esitata, si opera il confronto con la planimetria depositata agli atti del catasto dal quale, la scrivente, non rileva difformità.

Si precisa che i suddetti abusi edilizi, realizzati in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, in corso di condono, se ultimate entro il 31.03.2003 rientrerebbero nei casi previsti dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto le ragioni di credito risalgono al contratto di mutuo fondiario rogato per Notaio Luigi Castaldo di Napoli del 9.01.2001

6.1 Schema sintetico-descrittivo

Piena ed intera proprietà di Unità Residenziale posto al piano 4° e Deposito posto al piano seminterrato ubicato in Napoli, quartiere di Barra, alla I TRAVERSA via VILLA BISIGNANO n. 52; a detto civico si colloca l'ingresso al fabbricato; superato il quale percorrendo l'androne si impegnano i rampanti al servizio degli immobili del fabbricato, allo smonto al piano quarto, a sinistra, si pone l'accesso all'immobile staggito. L'immobile si compone di: due camere da letto, un vano soggiorno, cucina, due WC., un ripostiglio. Tutte le camere sono dotate di accesso ai balconi, B1 e B2, fatta eccezione per i vani WC1 e WC2 dotati, il primo, di finestra ed il secondo privo di areazione naturale diretta; il ripostiglio è privo di affaccio. All'attualità sul balcone B2, insiste una veranda con accesso dal medesimo balcone e dal vano Letto 2.

L'immobile, confina con a nord con scale condominiali e Proprietà o e/o aventi causa, a sud con proprietà e/o aventi causa, a sud-ovest con I Traversa via Villa



Bisignano. L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzioni. L'altezza interna è pari a 2,88 metri

Esso è dotato di doppio affaccio a sud-est e sud-ovest, nel complesso risulta luminosa. Il raggiungimento del Deposito avviene dal medesimo androne, mediante un rampante, protetto da porta, percorso il quale, a sinistra, si colloca l'accesso al suddetto Deposito, protetto da un cancello di legno. Esso si compone di un unico vano, le finiture sono allo stato rustico; è dotato di impianto elettrico e di finestre alte prospettanti la strada ed il cortile retrostante il fabbricato.

L'altezza interna è pari a 2 metri (sotto trave si rileva un'altezza pari a 1,70 metri).

Confina a nord con scale condominiali, a sud con proprietà e/o aventi causa, a sud-ovest con Terrapieno.

Il fabbricato non è provvisto di ascensore.

Per le unità staggite sono state presentate istanze di condono ai sensi della L.47/85, allo stato non esitate. Per l'immobile residenziale il descritto stato dei luoghi è difforme alla planimetria allegata agli atti del condono, pertanto si dovrà procedere alla rimozione degli abusi rilevati. Non si rilevano difformità per il locale Deposito. Le unità immobiliari sono riportate nel **C.F. del comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 11, particella 304, sub. 101, categoria;**

Prezzo base: € 128.000,00

7.0 QUESITO "D"

Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza



7.1 *Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)*

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.



8.0 QUESITO "E"

Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo risulta occupato dai genitori della debitrice eseguita.

(All. 1 - Verbale di sopralluogo)

Dagli acquisiti certificati si apprende che, l'esecutata risulta essere residente in Napoli in TRAVERSA 5 VIA VILLA BISIGNANO Nr. 39 Pi. T Int. 2 - Quartiere Barra e di aver contratto matrimonio il 4.10.2008 in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma del c.c., data annotazione 15.01.2009.

(All. 17 - Certificato di matrimonio, All. 18 - Certificato di residenza)

9.0 QUESITO "F"

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Sugli immobili pignorati non risulta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi; servitù attive e/o passive;
2. La formalità pregiudizievole rilevate sono la seguenti:
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2001 - Registro Particolare 13401 Registro Generale 19832 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE DI



APPELLO NAPOLI Repertorio 3776/2001 del 27/06/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in NAPOLI(NA) (All. 16 - Nota di trascrizione 19832-13401 del 2.10.2001)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2003 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 8443 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. CORTE APPELLO Repertorio 2236 del 24/03/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI(NA) (All. 15 - Nota di trascrizione 8483-5502 del 9.04.2003)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2021 – Registro Particolare 20732 Registro Generale 28684 che ha dato luogo al presente procedimento.

3. Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.
4. In virtù di quanto riferito in sede di accesso, non sussiste alcuna Amministrazione Condominiale.

Si precisa che riguardo alle note di trascrizione

- del 27/06/2001 ai nn13401/19832
- e
- 24/03/2003 ai nn. 5502/ 8443

la scrivente ha provveduto ad inviare istanza al tribunale di Napoli al fine di conoscere lo stato dei predetti procedimenti giudiziari.

9.0 QUESITO “ G ”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Immobile residenziale piano 4° Int. 9

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente salvo eventuali ulteriori oneri per la definizione della pratica di condono che potranno essere calcolati al momento dell'eventuale rilascio della disposizione dirigenziale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Costi per difformità urbanistico-edilizie così come descritte e stimate al quesito “ C ” del mandato quantificate in € 6.000,00.;

- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

• Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di € 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.



Deposito**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente salvo eventuali ulteriori oneri per la definizione della pratica di condono che potranno essere calcolati al momento dell'eventuale rilascio della disposizione dirigenziale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
 4. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 5. Imposta di bollo di € 59,00
 6. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

9.0 QUESITO "H"

Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

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

Immobile residenziale piano 4° Int. 9

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume il coefficiente:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è mediocre, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_2 = 0,90$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture sono non superiori allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_3 = 1,00$$

K₄ - Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore

interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è pari allo standard di zona, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,00$$

K₅ – Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

K₆ – Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di pertinenze conformemente allo standard di zona. Pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K_6 = 1,00$$

K₇ – Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita è posizionata al piano quarto, non servita da ascensore,

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90 - 0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

$$K_7 = 0,75$$

K₈ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. l'immobile non è dotato di particolari, pertanto si assume il valore:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



$$K_8 = 1,00$$

K₉ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. L'immobile ha una sufficiente illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K_9 = 1,00$$

K₁₀ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta, al pari dello standard. Si assume il coefficiente neutro:

$$K_{10} = 1,00$$

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

$$K_{TOT} = 0,75 \times 0,90 = \mathbf{0,675}$$

Calcolo della superficie commerciale

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), relativamente al Comune di Napoli, per la zona E38, si rilevano i seguenti dati:



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)**

Codice zona: **E38**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,6	3,9	L
Box	Normale	780	1200	L	3,1	4,7	L

Spazio disponibile per annotazioni




Trattandosi catastalmente di abitazione civile (A2) si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a 1.625,00 €/mq pari circa alla media dei valori desunta dalle quotazioni pubblicate.

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

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

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 1.625,00 (\text{€/mq}) \times 0,675 \times 134,00 (\text{mq}) = \mathbf{146.981,25 \text{ €}}$$

che si approssima a € 147.000,00

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 147.000,00 / 134,00 \text{ mq} = \mathbf{1.097,01 \text{ €/mq}}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche legate all'esito dell'istanza di condono e che pertanto andrà effettuata una equa decurtazione pari al 20% del valore di mercato sopra calcolato.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = Vm - 20\% - 10\%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = € 147.000,00 - 20\% - 10\% = € 105.840,00$$

Si sono rilevati i seguenti oneri, riassunti in risposta al quesito "G" del mandato:

- Costi per difformità urbanistico-edilizie così come descritte e stimate al quesito "C" del mandato quantificate in € 6.000,00.;
- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Pertanto si avrà:

$$P = € 105.840,00 - € 8.200,00 = € 97.640,00$$

Per approssimazione sarà:

$$\underline{\underline{Vm corretto = euro 98.000,00}}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 98.000,00 / 134,00 \text{ mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



$$V_u = 731,34 \text{ €/mq}$$

Deposito

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

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

Coefficienti correttivi

I fattori che individuano le peculiari caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima sono rappresentati da:

K_7 – LIVELLO DI PIANO. L'immobile staggito è posizionato al piano seminterrato accessibile solo da scale pertanto, si assume il fattore:

$$K_7 = 0,70$$

Pertanto

$$K_{tot} = K_7 = 0,70$$

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro (V_u) quadro pari a 470,00 €/mq.

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalla banca dati Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel primo semestre del 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente



alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche di quello staggito



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)**

Codice zona: **E38**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	310	630	L	1,3	2,4	L
Negozi	Normale	980	2000	L	4,5	9,1	L

Calcolo del valore di mercato

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dal coefficiente sopra valutato, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo ($KTOT$) e la superficie commerciale (Sc) come calcolata al paragrafo "B":

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times KTOT \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 470,00 \times 0,70 \times 128 = \text{€ } 42.112,00$$

che si approssima a **€ 42.000,00**

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola di seguito il valore di mercato unitario (V_u) dell'immobile espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 42.000,00 / 128 \text{ mq} = 328,125 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche legate all'esito dell'istanza di condono e che pertanto andrà effettuata una equa decurtazione pari al 20% del valore di mercato sopra calcolato.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 20\% - 10\%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = € 42.000,00 - 20\% - 10\% = € 30.240,00$$

Non si sono rilevati costi oltre gli oneri per la cancellazione dei gravami riassunti in risposta al quesito "G" del mandato:

Pertanto si avrà:

$$P = V_m = € 30.240,00$$

Per approssimazione sarà:

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 30.000,00}}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$V_u = P / S_c = € 30.000,00 / 128,00 \text{ mq}$$

$$\mathbf{V_u = 234,375 \text{ €/mq}}$$

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, né eventuali ulteriori oneri catastali, riferiti allo stato d'uso e di manutenzione, o ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

PERTANTO considerato che le unità staggite verranno alienate in un unico lotto il prezzo da porre a base d'asta sarà dato dalla somma dei singoli valori:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



€ 98,000,00 + € 30.000,00 = **128.000**

9.0 CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dei due immobili staggiti e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risultano come segue:
LOTTO UNICO: prezzo a base d'asta € **128.000,00**.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitole, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

Napoli 24.10.2021

L'esperto stimatore
Arch. Emilia Cardito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco allegati:

-  All. 1 - Verbale di sopralluogo.pdf
-  All. 2 - Visura Storica .pdf
-  All. 3 - Planimetria catastale.pdf
-  All. 4 - Rilievo Stato Di Fatto.pdf
-  All. 5 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All. 6 - Atto Di Comprandita Notaio Iaccarino.pdf
-  All. 7 - Atto di Divisione notaio Caravaglios.pdf
-  All. 8 - Atto di Compravendita Notaio Caravaglios .pdf
-  All. 9 - Riscontro Condoni.pdf
-  All. 10 - artt. 31_33 della Variante al Piano regolatore.pdf
-  All. 11 - Elenco Formalità Debitrice Scognamiglio Rosa.pdf
-  All. 12 TRASCR. REG. PART. 2137-1989 SU NAPOLI 1 - NOTA.pdf
-  All. 13 - TRASCR. REG. PART. 87671992 SU NAPOLI 1 - NOTA.pdf
-  All. 14 - TRASCR. REG. PART. 87681992 SU NAPOLI 1 - NOTA.pdf
-  All. 15 - Nota di trascrizione 8483-5502 del 9.04.2003.pdf
-  All. 16 - Nota di trascrizione 19832-13401 del 2.10.2001.pdf
-  All. 17 - Certificato di matrimonio.pdf
-  All. 18 - Certificato di residenza.pdf





