

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE® REG. ES. 255/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Maria Luisa Buono**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Napoli – 14<sup>a</sup> Sezione Civile**

**ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

REG. ES. 255/2023

CONTRO

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa MARIA LUISA BUONO

Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile.

Arch. MARINA LALA  
Via Canzanella Vecchia, 44  
80125 NAPOLI Tel 081 5935779  
Cod. Fisc. LLA MRN 74L66 9839F  
Partita IVA 05359121216



ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA

➤ **INDICE**

<b>Indice</b>	pag	<b>2</b>
<b>Elenco Allegati</b>	pag	<b>2</b>
<b>Premessa</b>	pag	<b>3</b>
<b>Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag	<b>10</b>
<b>Risposte ai quesiti contenuti nel mandato</b>	pag	<b>10</b>
<b>Conclusioni</b>	pag	<b>49</b>

➤ **ELENCO ALLEGATI**

<b>Allegato 1</b>	Estratti di mappa, visure storiche, planimetrie catastali
<b>Allegato 2</b>	Documentazione visure ipotecarie
<b>Allegato 3</b>	Documentazione notarile
<b>Allegato 4</b>	Documentazione registro immobiliari atti privati
<b>Allegato 5</b>	Richiesta ufficio tecnico comunale e loro risposta
<b>Allegato 6</b>	Planimetrie
<b>Allegato 7</b>	Fotografie
<b>Allegato 8</b>	Certificati di Matrimonio
<b>Allegato 9</b>	Sovrapposizione Ortofoto SOGEI con foto satellitare
<b>Allegato 10</b>	Tabelle mercuriali OMI
<b>Allegato 11</b>	Documentazione avuta dall'amministratore di condominio
<b>Allegato 12</b>	Verbali D'Accesso
<b>Allegato 13</b>	Corrispondenza con le parti e ricevute di spedizione



Con ordinanza pronunciata in data 10/05/2024 comunicatami dalla cancelleria in data 13/05/2024, la S.V.I. **nominava** me sottoscritta arch. Marina Lala, nata a Napoli il 26/07/1974 e ivi residente, con studio alla via Canzanella Vecchia № 44 – 80125 Napoli – Tel. 081/5935779, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al № 7017, **Esperto Stimatore nel procedimento di Espropriazione immobiliare iscritto al numero 255/2023 Ruolo Generale Esecuzioni**,

**Conferendomi, ad integrazione della relazione di stima depositata nella procedura esecutiva RGE 761/ 2016, l'incarico di:**

**Quesito 1**

Precisare in primo luogo:

- Se il creditore Procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**
- oppure :
- Se il creditore Procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;



• Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati :

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio dei documenti) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni : il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivante od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione Notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.



Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n°14) l'esperto deve acquisire il **certificato di Matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

## Quesito 2

### Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{4}$  ecc) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità all'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto**



meno ampio rispetto a quello in titolarità all'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½ ecc.) l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per la determinazione del proseguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere separatamente in risposta al quesito n°2).

Al riguardo:

nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastali (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**) l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione al G.E. per la determinazione sul proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita



da altra p.lla; indicazione di sub del C. F. già soppresso e sostituito da altro sub),  
l'esperto preciserà:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto  
carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione  
della planimetria catastale corrispondente: ad esempio variazione per modifica iden-  
tificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di  
stima;

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto  
carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planime-  
tria catastale corrispondente: ad esempio fusione e modifica), l'esperto informerà  
immediatamente il G.E. per la determinazione sul proseguo, producendo tutta la do-  
cumentazione necessaria per la valutazione del caso;

nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità  
della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione  
catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non in-  
dicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.) l'esperto prosegui-  
rà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene qua-  
le effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito 3 per l'esatta descrizio-  
ne delle difformità riscontrate).

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

I dati di ogni altro tipo (rendita catastale, classamento ecc.) e le relative modifiche  
non devono esser presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento ecc.,



non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto estimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazioni per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio particella e sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc)"

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza



scritta da rivolgere al G.E. (in cui sia specificatamente indicate e motivate le esigenze di indisensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggior appetibilità dei beni. In particolare la suddivisione in lotti deve esser evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

### Quesito 3

- Aggiornare la stima degli immobili pignorati tenendo conto della perizia estimativa già svolta nella procedura esecutiva 716/2014 RGE (che provvederà a depositare anche nel presente fascicolo con i relativi allegati);
- Segnalare eventuali modifiche dello stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati che dovesse ravvisare rispetto al precedente elaborato depositato nella procedura 716/2014.

Nel rinviare la causa per il prosieguo all'udienza **al 12 Novembre 2024 ore 11.00**, la S.V.I. ha fissato il termine del **12 Ottobre 2024** per la trasmissione della relazione Tecnica alle parti, e per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo, **l'udienza è stata poi inviata d'ufficio al 03/12/2024 ore 10.30.**

A seguito della richiesta di proroga, avanzata dall'esperto, il Giudice nel rinviare la causa **al 18 Febbraio 2025 ore 1130**, ha fissato il termine del **18 Gennaio 2025** per la trasmissione della relazione Tecnica alle parti, e per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo.



➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver provveduto a raccogliere, presso gli uffici di competenza, la documentazione catastale, la documentazione dei registri immobiliari nonché ad analizzare la documentazione dei registri dello stato civile e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale agli atti, fino alla data ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento, ho analizzato tutta la documentazione e richiesto ai competenti uffici la documentazione necessaria per il corretto svolgimento delle operazioni di consulenza.

**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

**I tre immobili oggetto della procedura esecutiva, tutti siti nel comune di Portici**

**(Na), sono una villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13** costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato) e **un appartamento** collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Zumbini n° 51**.

Per semplificazione analizzerò separatamente l'appartamento e la villetta rispondendo a tutti i quesiti prima per un immobile e poi per l'altro.

**Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini n°51****Quesito 1**

Precisare in primo luogo :

- Se il creditore Procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**
- oppure :
- Se il creditore Procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile**



sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio dei documenti) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivante od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione Notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare



se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n°14) l'esperto deve acquisire il **certificato di Matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

L'Appartamento pignorato sito in Portici alla Via Zumbini n°51 è meglio identificato al NCEU del comune di **Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25**.

Per l'appartamento pignorato il creditore procedente ha optato per il deposito in cancelleria della certificazione notarile sostitutiva. **La Certificazione ipocatastale redatta in data 26/05/2023 dal notaio Alberto Caprioli copre il ventennio dal 13/05/1987 a tutto 25/05/2023.**

**I dati catastali dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella certificazione Notarile** – L'esperto specifica che i dati catastali indicati nella certificazione individuano l'immobile fin dalla sua costituzione.

**Allegato alla documentazione presente nel fascicolo telematico non ho rinvenuto**



to il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'Appartamento pignorato sito in Portici alla Via Zumbini n°51 meglio identificato al

NCEU del comune di Portici al **Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25** risulta oggi in capo

a

La proprietà dell'immobile di via Zumbini n 51 è stata venduta **in data 23/07/2008**, da

**Valutato che:**

-La vendita di effettuata con atto del notaio Salvatore

Di Martino trascritta a Napoli 2 in data 30 luglio 2008 ai nn 42364/27509, è stata di-

chiarata nulla dopo la sentenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione di-

staccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data

06/08/2014 ai numeri 40182/11143

- Successivamente in data 27/02/2023 ai numeri 10319/1712 è stata trascritta senten-

za di inefficacia della sentenza pronunciata dalla Corte di Appello di Napoli che in data

21/03/2019 ai numeri 1621/2019 aveva dichiarato definitivamente nullo l'atto di com-

pravendita del notaio Salvatore Di Martino di Castellamare di Stabia trascritto a Napoli

2 in data 30 luglio 2008 ai nn 42364/27509.

**L'esperto ha allegato alla propria relazione sia il certificato di Matrimonio del**

(vedi allegato 8)

**Dall'analisi dei certificati di Matrimonio è emerso che:**

è coniugato in regime di **separazione legale dei beni**

con

- il matri-



monio è stato celebrato a Portici il giorno

Nelle note è riportato che gli sposi hanno optato per il regime patrimoniale di separazione dei beni con atto del notaio Salvatore De Martino del 23/07/2008,

la vendita di \_\_\_\_\_ è stata effettuata sempre in data 23/08/2008 con atto del notaio Salvatore Di Martino trascritta a Napoli 2 in data 30 luglio 2008 ai nn 42364/27509.

- Il signor \_\_\_\_\_

è coniugato in regime di **comunione legale dei beni**

con \_\_\_\_\_ il matrimonio è

stato celebrato a Portici il

**Risalendo la certificazione ipocatastale a più di un anno fa (26/05/2023)**

**l'esperto ha allegato alla propria relazione un'ispezione ipotecaria aggiornata, l'elenco delle formalità non rileva nuove formalità pregiudizievoli (vedi allegato 2).**



**Quesito 2**

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{4}$  ecc) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità all'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità all'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$  ecc.) l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per la determinazione del proseguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere separatamente in risposta al quesito n°2).

Al riguardo:

nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastali (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**) l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesi-



stente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione al G.E. per la determinazione sul proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento ( indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C. F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per la determinazione sul proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà



rà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di ogni altro tipo (rendita catastale, classamento ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto estimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul webcon le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazioni per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identifica-**



**zione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio particella e sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc)"

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgere al G.E. (in cui sia specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggior appetibilità dei beni. In particolare la suddivisione in lotti deve esser evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini n°51 meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25** in capo a \_\_\_\_\_ per la quota parte di 1/1 è **stato pignorato per intero** .

**Il diritto reale pignorato** , indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato** in forza dell'atto di acquisto stipulato in data 22/07/2008 dal Notaio Di Martino Salvatore Repertorio 180858 Raccolta 15997 trascritto a Napoli 2 in data 30/07/2008 al numero di Registro Generale 42364 e al numero di Re-



gistro Particolare 27509 (vedi allegato 2).

**I dati catastali dell' appartamento** sito in Portici alla Via Zumbini n°51 meglio identificato al NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25 – Categoria catastale A/2 vani 6,5 **sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento.**

**Non si riscontrano variazioni catastali avvenute prima del pignoramento,**

**l'immobile è individuato dagli stessi dati catastali dalla costituzione** (vedi allegato 1) le modifiche d'ufficio effettuate e riportate in visura non modificano l'identificativo catastale.

**Si segnala rispetto alla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici dell'agenzia delle entrate in data 27/08/1968 una diversa distribuzione degli spazi interni** (essendo la situazione invariata rispetto a quanto

già segnalato nell'ambito della precedente procedura RGE 761/2014 e non esistendo all'epoca nessun titolo edilizio che andava a legittimare le variazioni effettuate l'esperto non ha richiesto ulteriori documentazioni ai competenti uffici comunali anche e soprattutto perché alla presentazione di un titolo in sanatoria doveva corrispondere un aggiornamento catastale che non si rileva).

La distribuzione degli spazi interni è stata modificata, le modifiche effettuate non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile ne sono visibili dall'esterno (vedi planimetrie allegato 6), per sanare la situazione e regolarizzare le modifiche sarà necessario fare una CILA in sanatoria ed affrontare una spesa di circa 3.500 € comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica.

Dalle verifiche effettuate non risulta che gli identificativi catastali includano porzioni aliene o non pignorati, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisi-



co con l'immobile pignorato.

**La documentazione reperita non ha evidenziato per l'immobile oggetto di pignoramento la presenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità**

Come evidenziato nella planimetria riportata di seguito e consultabile anche nell'allegato 9 la sovrapposizione del mappale catastale con le mappe satellitari non evidenzia disallineamenti e permette una facile individuazione del fabbricato in cui è l'immobile pignorato.



Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare in oggetto esclusivamente in un unico lotto.

**L'appartamento, collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni sito in Portici alla via Zumbini 51 è meglio identificato al NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25, confina a Nord Est con il**



cortile condominiale e cassa scale , a **Sud Est** con il pianerottolo condominiale

di distribuzione ai piani, a **Sud Ovest** con il cortile comune condominiale e con il

sub 23 infine a **Nord Ovest** con i viali comuni dell'adiacente complesso INA

CASA

### **Quesito 3**

- Aggiornare la stima degli immobili pignorati tenendo conto della perizia estimativa già svolta nella procedura esecutiva 716/2014 RGE (che provvederà a depositare anche nel presente fascicolo con i relativi allegati);
- Segnalare eventuali modifiche dello stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati che dovesse ravvisare rispetto al precedente elaborato depositato nella procedura 716/2014.

**L'appartamento pignorato di via Zumbini 51 è un appartamento pano-**

**ramico con tripla esposizione, di 4 vani e accessori , tre balconi di cui**

**due panoramici.** L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno, 2

camere da letto, una camera adibita a stanza da pranzo, cucina, bagno

,bagnetto di servizio e lavanderia. L' altezza utile interna è di 2,90 m, **la su-**

**perficie netta dell'appartamento** compresi i balconi (considerati per quota

parte al 25%) **è pari a 120,00 mq, la superficie commerciale è pari 135,00**

**mq** compresi i balconi (considerati per quota parte al 25%).

**Rispetto alla situazione segnalata nell'ambito della precedente procedu-**

**ra esecutiva RGE 761/2014 non si segnalano modifiche dello stato di fat-**

**to e di diritto** dell'appartamento.

L'appartamento è in buono stato manutentivo si segnala solo che nei bagni



dell'appartamento l'usura del tempo è più evidente rispetto al passato, gli impianti dell' appartamento, non hanno la certificazione di conformità per la messa a norma e le certificazioni sarà necessaria una spesa stimata di circa 2.500 € . L'impianto di riscaldamento condominiale è stato sospeso con delibera condominiale del 23/11/2016, i termosifoni visibili nelle foto dell'appartamento sono quindi non funzionanti nè si è proceduto rendere l'impianto autonomo.

Per l'appartamento in questione sito in Portici alla via Zumbini 51 meglio identificato al NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25 dalla documentazione reperita presso i competenti uffici dell'agenzia delle entrate non sono emersi nuovi contratti di locazione. L'appartamento è stato locato dal signor

in data 20/10/2014 con fine locazione prevista per

19/10/2018. Il contratto prevede un canone annuo di 9000,00 € pari a 750,00 € al mese , il contratto con codice identificativo TET14T006238000SJ è stato registrato telematicamente presso l'ufficio di registrazione DPNA2 UT NAPOLI 3 al n° 006238 oggi il contratto risulta scaduto ma da quanto accertato in fase

d'accesso effettuato in data 17/06/2024 l'immobile in oggetto, al momento è ancora occupato dal signor (vedi allegati 4 e 12).

Dalla documentazione consegnatami dall'amministratore di condominio dottor (vedi allegato 11) si rileva :

- L'esistenza di un regolamento di condominio
- L'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (quota condomniale ordinaria 2024) di spettanza per l'appartamento in questione è di **795,24€ pari a 66,30**



€ mensili.

• **Non Risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute**

• **Risultano spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni per €

869,74 (vedi allegato 11)

• **Non risultano cause in corso che coinvolgo l'immobile pignorato**

### STIMA

Con questo quesito mi si chiede di determinare il valore commerciale dei beni, alla data odierna, per la vendita nell' ambito di un procedimento di espropriazioni immobiliare. Rappresentando il valore di mercato il più probabile prezzo che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del suddetto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il metodo detto per comparazione o stima sintetico comparativa.

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere allineato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. ovviamente non si può presume-



re che in solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilati e si potessero porre su un diagramma, si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico, assume la forma tipica della curva Gaussiana, con una cuspidè centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobili con quella ubicazione caratteristiche, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetica comparativa.

E' chiaro che, se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere, si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le tabelle mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da enti di ricerca, camere di commercio, società immobiliari di grandi dimensioni, istituti bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso, per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li tabulano in apposite tabelle denominate appunto tabelle mercuriali. Tali valori sono pubblicati nelle grandi città, in genere ogni sei mesi, possono essere assunti per le stime sintetiche – comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi d'età (fino a 10 anni, da 10 a 35 anni, oltre i 35 anni) in normale stato di conservazione. Con



opportuni coefficienti correttivi si può tener conto dell'altezza del piano, della situazione locataria, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'oggetto della valutazione. Quindi le tabelle mercuriali non possono che dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

**Per procedere alla stima dell'immobile utilizzerò quindi le tabelle mercuriali**

**dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)** per la zona in esame, della città di Portici (Na), **aggiornate al primo semestre 2024**, desunte dal sito istituzionale dell'agenzia del territorio [www.agenziadelleentrate.it](http://www.agenziadelleentrate.it) applicando i relativi coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mercato (vedi allegato 10).

**Stima Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51**

Dalle tabelle OMI (vedi allegato 10) ricavo che per la zona in esame la quotazione standard per **abitazioni** del tipo in esame sono:

**Valore minimo quotazione OMI**      **1800,00 €/mq**

**Valore massimo quotazione OMI**      **2750,00 €/mq**

Per le **locazioni** le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:

**Valore minimo locazione OMI**      **6 €/mq x mese**

**Valore massimo quotazione OMI**      **9,2 €/mq x mese**

Per l'immobile in esame calcolo quindi i coefficiente correttivo **K**

**dati**

**K<sub>1</sub> (coefficiente taglio superficie) = 0,3**

**K<sub>2</sub> (coefficiente livello di piano) = 0,5**

**ricavo**

**K (coefficiente correttivo) = (K<sub>1</sub>+ (K<sub>2</sub> \* 3)**

**K= 0,45**

**Superficie commerciale = 135, 00 mq**

Valore Normale Unitario =  $1800 + (2750 - 1800) \cdot 0,45$

Valore Normale Unitario = 2.227,00 €/mq

**Stima (€ 2.227,50x 135,00 m<sup>2</sup>) = € 300.712,5**

Questo valore è però riferito ad un immobile in normali condizioni manutentive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustità della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 10% :

**Non ho detratto nulla** tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.

**Ho detratto il 5%** tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare

**Non ho detratto nulla** per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che è dato in locazione con contratto d'affitto scaduto

**Ho detratto un ulteriore 5%** per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

**RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:**

**(€ 2105,00 x 135,00 m<sup>2</sup>) - 42.626 = € 270.641,00**



Dalla cifra così ottenuta pari a € 270.641,00 vanno scomputati:

- L'onere per la CILA in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne effettuate nell'appartamento pari a 3.500 € comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica .
- L'onere per la messa a norma e certificazione degli impianti pari 2.500 €
- L'onere per spese condominiali insolute per € 869,74

**TOTALE VALORE DI STIMA PER L'INTERA UNITÀ IMMOBILIARE DETRAT-**

**TI GLI ONERI 263.771,26 €**

**QUESTO PREZZO COSÌ DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADAT-**

**TO AL LIBERO MERCATO , VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE**

**D'ASTA ADEGUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE -- vado**

quindi a calcolare un nuovo prezzo che tenga conto che l'immobile potrebbe

non esser immediatamente disponibile alla data di aggiudicazione , delle

diverse modalità fiscali esistenti in sede di vendita forzata, delle possibili

oscillazioni di mercato che potrebbero verificarsi, dell'ulteriore deperimento

che da qui alla vendita subiranno sia l'immobile che l'edificio, della mancata

garanzia per vizi e mancanza di qualità.

**TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE**

**DELL'IMMOBILE, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE**

**SIA PARI AL 10% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI**

**BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**SIA PARI A 237.394,2 €**

**IL VALORE AL MQ È PARI A 1758,47 € AL MQ**

**UN GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE PER L'IMMOBILE DI VIA ZUMBINI 51**



**Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13****Quesito 1**

Precisare in primo luogo :

- Se il creditore Procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure :

- Se il creditore Procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati :



- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio dei documenti) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni : il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivante od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione Notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato.**

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n°14) l'esperto deve acquisire il **certificato di Matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.



Gli immobili pignorati siti in Portici al viale I Cameggio n°13 sono costituiti da una villetta monofamiliare con annesso spazio esterno di pertinenza, gli immobili sono meglio identificati al NCEU del comune di Portici al **Foglio 4 - Particella 148 - Sub 1** (l'appartamento) - **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato). L'area esterna è individuata al CT del comune di Portici Foglio 4 particella 148 ed è una pertinenza degli immobili.

Per l'immobile pignorato il creditore procedente ha optato per il deposito in cancelleria di certificazione notarile sostitutiva. **La Certificazione ipocatastale redatta in data 26/05/2023 dal notaio Alberto Caprioli copre il ventennio dal 13/05/1987 a tutto 25/05/2023.**

**I dati catastali degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione Notarile** - L'esperto specifica che nella relazione non si fa menzione dell'area esterna di pertinenza, tutti i dati catastali indicati individuano gli immobili fin dal 25/11/1985.

**Catastalmente si segnala un frazionamento ampliamento effettuato in data 25/11/1985** (la data a cui risalgono le attuali planimetrie catastali) precedentemente l'intera villetta, era meglio individuata dai seguenti dati catastali comune di Portici **Foglio 4 - Particella 148**, non era quindi divisa in sub. Dall'analisi della planimetria storica, priva di data di presentazione, corrispondente alla scheda catastale n°17494102 si evidenzia che piano rialzato e seminterrato nonostante avessero accessi indipendenti erano collegati anche da una scala interna il cui verso di salita era opposto a quello odierno. Con le variazioni presentate in data 25/11/1985 il piano rialzato diviene sub 1 mentre il seminterrato diviene sub 2, sparisce la scala di collegamento interno tra i due piani, per il piano rialzato sub 1 viene



presentata una nuova planimetria che ne raddoppia la superficie (ampliamento ancora oggi oggetto di condono edilizio ) per il piano seminterrato, la cui estensione resterà invariata vengono specificate le altezze interne e indicata una diversa distribuzione degli spazi.

**Il CTU fa rilevare, che le planimetrie catastali dei due sub sono invertite ovvero, al seminterrato che nella visura catastale è identificato dal sub 2 corrisponde poi la planimetria catastale dell'appartamento che nella visura catastale viene individuato dal sub 1 , viceversa al piano rialzato l'appartamento che nella visura catastale è identificato dal sub 1 corrisponde poi la planimetria catastale del locale seminterrato sub 2 (vedi planimetrie catastali allegato 1).**

**Allegato alla documentazione presente nel fascicolo telematico non ho rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutato.**

La villetta pignorata sito in Portici al Viale I Camaggio n°13 meglio identificata al NCEU del comune di Portici **al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) risultano oggi catastalmente in capo

**La proprietà degli immobili oggi oggetto di pignoramento, siti in Portici al viale I Camaggio n° 13 meglio identificati al NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 e 2 risultano trasferiti, in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione, da**

**14/07/2008 a** **il trasferimento è stato dichiarato nullo** dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143.



L'esperto ha allegato alla propria relazione il certificato di Matrimonio del signor

(vedi allegato 8)

**Dall'analisi del certificato di Matrimonio è emerso che:**

Il signor

**è stato coniugato** con la signora

**dal 24/04/1993 al 17/06/2008** il matrimonio è stato celebrato a Portici .

Il matrimonio in origine era in regime di comunione dei beni, successivamente sposo e consorte hanno optato per la **separazione dei beni** dalla data del **07/03/1994** con atto del notaio Caiazzo Raffaella (vedi allegato 8).

In data **17/06/2008** è stata poi omologata la **separazione** consensuale tra i coniugi

(vedi allegato 8).

**Risalendo la certificazione ipocatastale a più di un anno fa (26/05/2023) l'esperto**

**ha allegato alla propria relazione un ispezione ipotecaria aggiornata, l'elenco del-**

**le formalità sugli immobili pignorati non rileva nuove formalità pregiudizievoli**

(vedi allegato 2).

## **Quesito 2**

### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{4}$  ecc) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:



Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità all'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità all'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$  ecc.) l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per la determinazione del proseguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere separatamente in risposta al quesito n°2).

Al riguardo:

nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastali (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**) l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente)



stente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, l'esperto sospenderà le operazioni di stima dandone immediata comunicazione al G.E. per la determinazione sul proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento ( indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C. F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per la determinazione sul proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà



rà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di ogni altro tipo (rendita catastale, classamento ecc.) e le relative modifiche non devono esser presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto estimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul webcon le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazioni per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identifica-**



**zione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio particella e sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc)"

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui sia specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggior appetibilità dei beni. In particolare la suddivisione in lotti deve esser evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13 meglio identificata al **NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 e Sub 2** di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per la quota parte di 1/1 è **stato pignorato per intero**.

**Il diritto reale pignorato**, indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato** in forza dell'atto di acquisto stipulato in data 17/10/1997 dal Notaio Fiorella Covino Repertorio 23761 Raccolta 1571 trascritto a Napoli 2 in data 07/11/1997 al numero di Registro Generale 33867 e al numero di Registro Par-



ticolare 26041 (vedi allegato 3).

**I dati catastali della villetta** sita in Portici al viale I Camaggio n°13 meglio identificata al NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub1 (Categoria catastale A/7 vani ) e Sub 2 (Categoria catastale C/2 deposito ) **sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento.**

**Si riscontrano variazioni catastali avvenute prima del pignoramento, l'immobile è individuato dagli stessi dati catastali dal 25/11/1985 (vedi allegato 1) allorquando si**

**segnala un frazionamento e ampliamento**, precedentemente infatti l'intera villetta, era meglio individuata dai seguenti dati catastali comune di Portici **Foglio 4 - Particella**

**148**, la villetta e l'area esterna di pertinenza non era quindi divisa in sub. Con le variazioni presentate in data 25/11/1985 il piano rialzato diviene sub 1 mentre il seminterrato diviene sub 2, sparisce la scala di collegamento interno tra i due piani, per il piano rialzato sub 1 viene presentata una nuova planimetria **che ne raddoppia la superficie**

**(ampliamento oggetto di condono)** per il piano seminterrato sub 2, la cui estensione resterà invariata vengono specificate le altezze interne e indicata una diversa distribuzione degli spazi.

**Sia per il Sub 1 (Appartamento) che per il Sub 2 (Deposito) si segnalano differenze dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso i competenti uffici dell'agenzia delle entrate in data 25/11/1985.**

Rispetto alle planimetrie catastali depositate, nella realtà sono state effettuate delle modifiche, la distribuzione degli spazi interni è rimasta sostanzialmente invariata nel sub 1, ma i due sub, **Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) sono stati collegati da una scala interna , parte del sub 2 è stato scavato per aumentare l'altezza e renderlo tutto fruibile, sempre nel sub 2 (il seminterrato) è stata inoltre



modificata la distribuzione degli spazi interni ricavando al piano seminterrato un unico grande ambiente adibito a cucina e un bagnetto di servizio. E stata inoltre eliminata la scala esterna di accesso al seminterrato.

Essendo l'immobile oggetto di condono edilizio le modifiche effettuate non sono assenti fino a condono rilasciato.

L'esperto specifica che **le planimetrie catastali dei due sub, della villetta sono invertite**.

**Dalle verifiche effettuate non risulta che gli identificativi catastali includano porzioni aliene o non pignorati**, le particelle contigue non risultano fuse sul piano fisico con gli immobili pignorati.

**La documentazione reperita non ha evidenziato per l'immobile oggetto di pignoramento la presenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità**

Come evidenziato nella planimetria riportata di seguito e consultabile anche nell'allegato 9 la sovrapposizione del mappale catastale con le mappe satellitari non evidenzia disallineamenti e permette una facile individuazione della villetta pignorata.



Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare in oggetto esclusivamente in un unico lotto.

**La villetta** di viale I Camaggio n°13 confinava a Nord, Ovest, Sud ed Est con il cortile/giardino della villetta stessa, individuato **dalla particella 148. La particella 148 confina a Nord Ovest** con viale I Camaggio a **Nord Est** con il cortile particella 147, a **Sud Est** con cortile particella 244, a **Sud Ovest** con il cortile particella 230

### Quesito 3

- Aggiornare la stima degli immobili pignorati tenendo conto della perizia estimativa già svolta nella procedura esecutiva 716/2014 RGE (che provvederà a depositare anche nel presente fascicolo con i relativi allegati);
- Segnalare eventuali modifiche dello stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati che dovesse ravvisare rispetto al precedente elaborato depositato nella procedura 716/2014.

**La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13** è costituita da due unità immobiliari, un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato vi è poi la presenza di una **pertinenza è costituita dall'area scoperta cortile e giardino posta tutta intorno alla villetta delimitata dalla recinzione e individuata dalla particella 148.**



La Villetta indipendente, di quattro vani e accessori con giardino e cortile esterno (dove volendo è possibile parcheggiare 1 / 2 auto), è composta al piano rialzato da ingresso, corridoio, saloncino, due camerette, una camera matrimoniale, bagno e lavanderia in veranda – **sopra** al bagno e **sopra** le scale di collegamento

con il seminterrato sono stati ricavati due capienti ripostigli. Al piano seminterrato

collegato al piano rialzato da una scala interna vi è un ampia cucina e un bagnetto

di servizio. **L' altezza utile interna è pari a 3,95 m al piano rialzato e a 2,80**

**m al piano seminterrato. La superficie netta dell'intera villetta** compreso le

aree scoperte e la veranda (considerati per le relative quota parte) è **pari a**

**155,52 mq, la superficie commerciale è pari 206,25 mq** comprese le aree

scoperte e la veranda (considerati per le relative quota parti anche della cucina

che va considerata come deposito).

Trattandosi però di due unita immobiliari separate con diversa destinazione d'uso

appartamento al piano rialzato e locale deposito nel seminterrato vanno distinte

le due cose, di seguito viene quindi riportata la superficie netta e commerciale

dell'appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda consi-

derate per quota parte e la superficie netta e commerciale del locale seminterra-

to sub 2.

**Superficie Netta appartamento sub 1** comprensivo delle aree scoperte e della

veranda considerate per quota parte è pari a **122,74 mq**

**Superficie Commerciale appartamento sub 1** comprensivo delle aree scoperte

e della veranda considerate per quota parte è pari a **157,50 mq** la superficie com-

merciale del solo appartamento è pari a 122,00 mq

Superficie Netta reale locale seminterrato sub 2 è pari a 43,70 mq

Superficie Commerciale reale locale seminterrato sub 2 è pari a 65,00 mq

**Trattandosi di un locale deposito cantina in seminterrato le superfici sia la**

**Netta che la Commerciale vanno considerate per quota parte del 75% in**

**definitiva avremo quindi:**



**Superficie Netta locale seminterrato sub 2 è pari a 32,775 mq**

**Superficie Commerciale reale seminterrato sub 2 è pari a 48,75 mq**

**Rispetto alla situazione segnalata nell'ambito della precedente procedura esecutiva RGE 761/2014 non si segnalano modifiche dello stato di fatto e di diritto.**

**La villetta non è in buono stato manutentivo**, all'interno al piano rialzato sono presenti segni di percolazioni derivanti da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di copertura i segni come nel 2017 sono evidenti in tutti gli ambienti.

Nel soggiorno nell'ingresso e nella camera da letto matrimoniale si rileva la presenza di piccole lesioni passanti di modesta entità.

Nella camera da letto matrimoniale e nel seminterrato si riscontrano segni di umidità di risalita.

Le napoletane in ferro, di tutta la villetta appaiono fortemente ossidate e necessitano di interventi urgenti.

Gli impianti dell'appartamento appaiono in normale stato manutentivo ma non hanno la certificazione di conformità. Si segnala inoltre che l'impianto elettrico avrebbe bisogno di una messa a norma per ottenere la certificazione per la messa a norma e le certificazioni sarà necessaria una spesa stimata di circa 3.500 €

**Per la villetta di viale I Camaggio n°13 risulta istanza di condono edilizio** per la realizzazione di una veranda e un ampliamento del piano ammezzato (così come da grafici di condono) , presentata **ai sensi del titolo IV della legge 47/85**, protocollata al n°52588/3485/UT in data 30/11/1985 – la pratica di condono è in itinere non si riscontrano aggiornamenti circa gli esiti della pratica rispetto



a quanto dichiarato dal comune nel Aprile 2017 (vedi allegato 5).

**L'importo dei diritti di istruttoria è stato aggiornato nel 2020 a € 900,00** (vedi allegato 5).

**L'importo quantificato per il danno al paesaggio di cui al D.M. Beni Culturali del 26/09/1997 resta invariato e pari a € 1.339,80 da corrispondere all'atto del rilascio finale del Permesso a Costruire in Sanatoria** (Condono Edilizio – vedi allegato 5).

Per la villetta di viale I Camaggio n°13 meglio identificata al **NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub e Sub 2** dalla documentazione reperita presso i competenti uffici dell'agenzia delle entrate non sono emersi **nuovi contratti di locazione.**

**La villetta di viale I Camaggio n° 13 è stata locata da**

Il contratto serie 3T stipulato in data 30/03/09 e registrato in data 19/02/2010 con il numero 000177 è scaduto in data 29/03/2013 e non è stato più registrato. **Ma da quanto accertato in fase d'accesso effettuato in data 17/06/2024**

**l'immobile in oggetto, al momento è ancora occupato dal signor e dai familiari** (vedi allegati 4 e 12 contratti affitto e verbali accesso).

**STIMA**



Con questo quesito mi si chiede di determinare il valore commerciale dei beni, alla data odierna, per la vendita nell' ambito di un procedimento di espropriazioni immobiliare. Rappresentando il valore di mercato il più probabile prezzo che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del suddetto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il me-

todo detto per comparazione o stima sintetico comparativa.

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere allineato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. ovviamente non si può presumere che in solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilati e si potessero porre su un diagramma, si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico, assume la forma tipica della curva Gaussiana, con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobili con quella ubicazione caratteristiche, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

E' chiaro che, se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere,



si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili,

si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le tabel-

le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da enti di ricerca,

camere di commercio, società immobiliari di grandi dimensioni, istituti bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in posses-

so, per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li tabulano

in apposite tabelle denominate appunto tabelle mercuriali. Tali valori sono pub-

blicati nelle grandi città, in genere ogni sei mesi, possono essere assunti per le

stime sintetico – comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben pre-

sente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercu-

riali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni

medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi d'età (fino a 10

anni, da 10 a 35 anni, oltre i 35 anni) in normale stato di conservazione. Con

opportuni coefficienti correttivi si può tener conto dell'altezza del piano, della

situazione locataria, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche pecu-

liari dell'oggetto della valutazione. Quindi le tabelle mercuriali non possono che

dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

**Per procedere alla stima dell'immobile utilizzerò quindi le tabelle mercuriali**

**dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in esame, della città**

**di Portici (Na), aggiornate al primo semestre 2024, desunte dal sito istituziona-**

**le dell'agenzia del territorio [www.agenziadelleentrate.it](http://www.agenziadelleentrate.it) applicando i relativi**

**coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mer-**

**cato (vedi allegato 10).**

**Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13**



Dalle tabelle OMI (vedi allegato 10) ricavo che per la zona in esame la quotazione standard per **abitazioni** del tipo in esame sono:

**Valore minimo quotazione OMI**     2.100,00 €/mq

**Valore massimo quotazione OMI**   3.200,00 €/mq

Per le **locazioni** le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:

**Valore minimo locazione OMI**     7,0 €/mq x mese

**Valore massimo quotazione OMI**   10,7 €/mq x mese

#### Stima immobile sub 1 piano rialzato - abitazione

Per l'immobile in esame calcolo il coefficiente correttivo K

**dati**

**K<sub>1</sub> (coefficiente taglio superficie) = 0**

**K<sub>2</sub> (coefficiente livello di piano) = 0,2**

**ricavo**

**K (coefficiente correttivo) = (K<sub>1</sub>+ (K<sub>2</sub> \* 3)**

**4**

**K= 0,6**

**Superficie commerciale = 157, 50 mq** comprensivo delle aree scoperte e della veranda considerate per quota parte , la superficie commerciale del solo appartamento è pari a 122,00 mq

Valore Normale Unitario = 2.100+(3.200 – 2.100)\*0,6

Valore Normale Unitario = 2.760,00 €/mq

**Stima (€ 2.760,00x 157,50 m<sup>2</sup>) = € 434. 700**

**Questo valore è pero riferito ad un immobile in normali condizioni mantenive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione**

ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustità della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 13% :

**Non ho detratto nulla** tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.

**Ho detratto il 8%** tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare

**Non ho detratto nulla** per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che è dato in locazione con contratto d'affitto non registrato

**Ho detratto un ulteriore 5%** per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

**RICAVO QUINDI PER IL SOLO APPARTAMENTO SUB 1 e l'area scoperta di pertinenza UN VALORE DI STIMA PARI A:**

**$(€ 2.760,00 \times 157,50 \text{ m}^2) - 56.511 = € 378.189$**

\*\*\*\*\*

**Stima immobile sub 2 piano seminterrato locale deposito**

Per l'immobile in esame calcolo il coefficiente correttivo K

dati

**$K_1$  (coefficiente taglio superficie) = 0,8**

**$K_2$  (coefficiente livello di piano) = 0**

ricavo

**$K$  (coefficiente correttivo) =  $(K_1 + (K_2 * 3))$**



**K= 0,2**

**Superficie commerciale = 48,75 mq**

Valore Normale Unitario =  $2100 + (3200 - 2100) \cdot 0,2$

Valore Normale Unitario = 2.320,00 €/mq

**Stima (€ 2.320,00 x 48,75 m<sup>2</sup>) = € 113.100**

Questo valore è però riferito ad un immobile in normali condizioni manutentive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustità della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 13% :

**Non ho detratto nulla** tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.

**Ho detratto il 8%** tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare

**Non Ho detratto nulla** per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che è dato in locazione con contratto d'affitto non registrato

**Ho detratto un ulteriore 5%** per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

**RICAVO QUINDI PER IL SOLO LOCALE SEMINTERRATO SUB 2 UN**

**VALORE DI STIMA PARI A:**

**(€ 2.320,00 x 48,75 m<sup>2</sup>) - 14.703= € 98.397,00**





TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE

DELL'IMMOBILE, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE

SIA PARI AL 5% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI

BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

SIA PARI A **444.453,7 €**

IL VALORE AL MQ È PARI A 2.154,93 € AL MQ

UN GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE PER LA VILLETTA DI VIALE I CA-

MAGGIO 13 È PARI A € 1.500 MENSILI PARI A € 18.000 ANNUI

-----

➤ **CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia nuovamente accordatami, la sottoscritta è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Napoli

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Atch. Marina Lala

22/11/2024

ALBO N. 2717  
MARINA LALA