

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI MOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**PROMOSSA DA**  
**XXXX**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**CONTRO**  
**XXXX**  
**XXXX**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**RG 864/2015**

**PERIZIA INTEGRATIVA**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in virtù dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione, in sostituzione del precedente Esperto Arch. XXXX, accettato in data 30.1.2023, al fine di rispondere ai seguenti chiarimenti posti con ordinanza del 17.3.2022, come sollevati dal custode a seguito di deposito di relazione peritale a firma del precedente Esperto Arch. XXXX:

*“1. L'Esperto riferisce che l'immobile pignorato, come si evince anche dall'atto di provenienza che ha reperito, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, ma non indica alcun titolo abilitativo che consenta di attestare la liceità dell'immobile.*

*2. L'Esperto riferisce che il locale che nell'allegato 7 (rilievo metrico) indica come “soppalco 2” è edificato abusivamente e non è sanabile, così come non è sanabile la copertura del cortile, mentre il locale indicato come “soppalco 1”, edificato nei limiti volumetrici preesistenti, potrebbe essere oggetto di concessione in sanatoria, ma senza precisare in base a quale normativa. Anche il piccolo corpo di fabbrica edificato nel cortile, alla destra dell'ingresso, non presente nella planimetria catastale originaria, dalla lettura dell'elaborato peritale sembra destinato ad essere abbattuto in quanto abusivo. In assenza del titolo abilitativo è da ritenere che tali considerazioni siano state fatte unicamente confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie reperite al Catasto.*

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

3. In merito alla valutazione del bene, lo scrivente esprime perplessità sull'applicazione dei valori medi OMI. Attesa la acclarata fatiscenza e vetustà dell'immobile, più volte rimarcata nell'elaborato, ad avviso dello scrivente sarebbe forse opportuno fare riferimento ai valori minimi, tenuto conto anche del mancato reperimento di un titolo abilitativo e dei numerosi vizi evidenziati. Lo scrivente ha elaborato gli stessi calcoli effettuati dall'esperto applicando i valori minimi. In tal caso il valore dell'immobile scende da euro 218.000 ad euro 175.959,75, importo al quale vanno sottratti euro 38.000,00 che, secondo l'Esperto, sono necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e le pratiche di concessione in sanatoria, portando il valore del cespite ad euro 137.959,75, arrotondabili ad euro 138.000,00. A tale valore andrebbe poi applicata una ulteriore riduzione, di almeno il 10%, per la presenza di vizi occulti”

rassegna la presente:

### **PERIZIA INTEGRATIVA**

#### **PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 17.11.2015 ai nn. 26022/20060, in danno del sig. XXXX nato a XXXX il XXXX C.F. XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e della sig.ra XXXX nata a XXXX il XXXX C.F. XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare, come da nota di trascrizione: MAGAZZINO in Napoli alla Traversa Malta in NCEU Sez. VIC Foglio 3 p.lla 112.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO E DATI CATASTALI**

**LOTTO UNICO**, costituito da un MAGAZZINO attualmente utilizzato come laboratorio artigianale che si sviluppa al piano terra, corredato da servizi e locali spogliatoio al piano terra, uffici al piano soppalcato, oltre corte pertinenziale con locale tecnico e piccolo locale deposito, ubicato in Napoli alla Traversa Malta snc, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione VIC Foglio 3 - p.lla 112 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 281 mq - Superficie catastale 314 mq - Rendita € 769,16 – piano T - Indirizzo Traversa Malta snc - in ditta catastale XXXX nato a XXXX il XXXX C.F. XXXX per quota di 1000/1000 della proprietà.

I dati catastali, a partire dall'impianto meccanografico del 31.1.1988, non hanno subito variazioni sostanziali (quanto a foglio, p.lla e sub) e la planimetria catastale ancora oggi associata all'immobile pignorato, è stata depositata in data 12.6.1979.

Riguardo all'intestatario catastale, si rappresenta che in visura è erroneamente riportato XXXX quale proprietario per la quota di 1/1. L'esecutato è infatti proprietario per la quota di 1/2, in quanto ha acquistato l'immobile pignorato in regime di comunione dei beni con XXXX. Sarà necessario dunque, in seguito all'aggiudicazione, provvedere ad aggiornare l'intestazione catastale prima di effettuare la nuova voltura.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

---

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nel titolo di acquisto a favore degli esecutati, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

“1. L'Esperto riferisce che l'immobile pignorato, come si evince anche dall'atto di provenienza che ha reperito, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, ma non indica alcun titolo abilitativo che consenta di attestare la liceità dell'immobile. 2. L'Esperto riferisce che il locale che nell'allegato 7 (rilievo metrico) indica come “soppalco 2” è edificato abusivamente e non è sanabile, così come non è sanabile la copertura del cortile, mentre il locale indicato come “soppalco 1”, edificato nei limiti volumetrici preesistenti, potrebbe essere oggetto di concessione in sanatoria, ma senza precisare in base a quale normativa. Anche il piccolo corpo di fabbrica edificato nel cortile, alla destra dell'ingresso, non presente nella planimetria catastale originaria, dalla lettura dell'elaborato peritale sembra destinato ad essere abbattuto in quanto abusivo. In assenza del titolo abilitativo è da ritenere che tali considerazioni siano state fatte unicamente confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie reperite al Catasto”.

### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come “zona B – Sottozona Bb – Espansione recente della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale artt. 31 e 33”.

L'immobile ricade in:

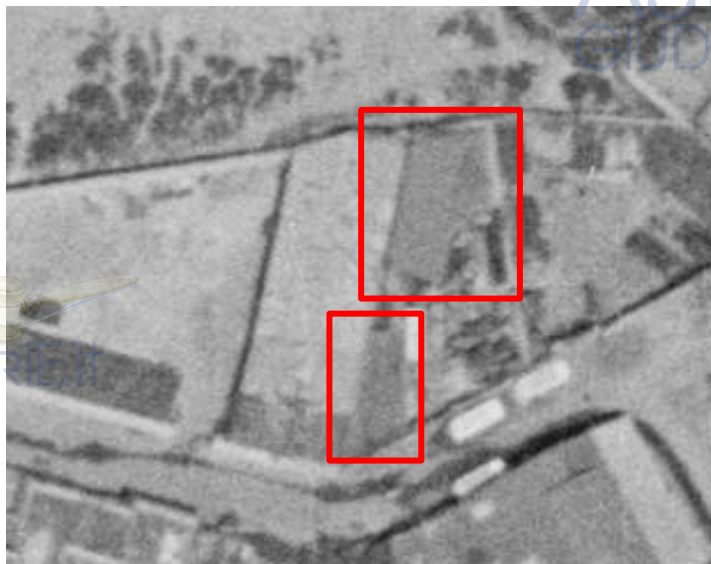
- Area vincolata ai sensi del D.M. 1497/39 e D.lgs 42/2004 località “A valle di via Nuova del Campo e via S. Maria del Pianto”;
- Zona II della zonizzazione acustica in “Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione, caratterizzate da traffico veicolare lento; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport”;
- Area a bassa instabilità nella TAV. 12 dei Vincoli geomorfologici;
- Superficie orizzontale – altitudine m 117 - del Vincolo aeroporto – legge 58-1963.

### Regolarità edilizia/urbanistica

Attraverso la lettura dell'atto di compravendita del 22.6.1979 per Notaio dott. Carlo Tafuri (atto a favore del dante causa degli esecutati), si legge che l'immobile in oggetto ad uso deposito, è stato edificato prima del 1963 sul terreno in mappa alla p.lla 217/d pertanto, al fine di verificare tale circostanza, lo scrivente ha acquisito fotogrammi IGM del 1943, del 1956 e del 1974 ed atto di provenienza del 20.6.1941 per Notaio dott. Egidio Ferrara, con il quale i germani XXXX ed XXXX acquistavano il terreno di circa 12.00 are, contrassegnato nella pianta allegata all'atto con n.217/c e delimitato dalle lettere A,B,C,D (cfr. Allegato 1 – doc.3).

Dalla documentazione rinvenuta si evince che:

- parte della consistenza attuale era esistente al 1956 ed in particolare: la porzione a nord dell'attuale corpo magazzino e parte degli attuali servizi/spogliatoi, mentre era già esistente la consistenza del locale tecnico;



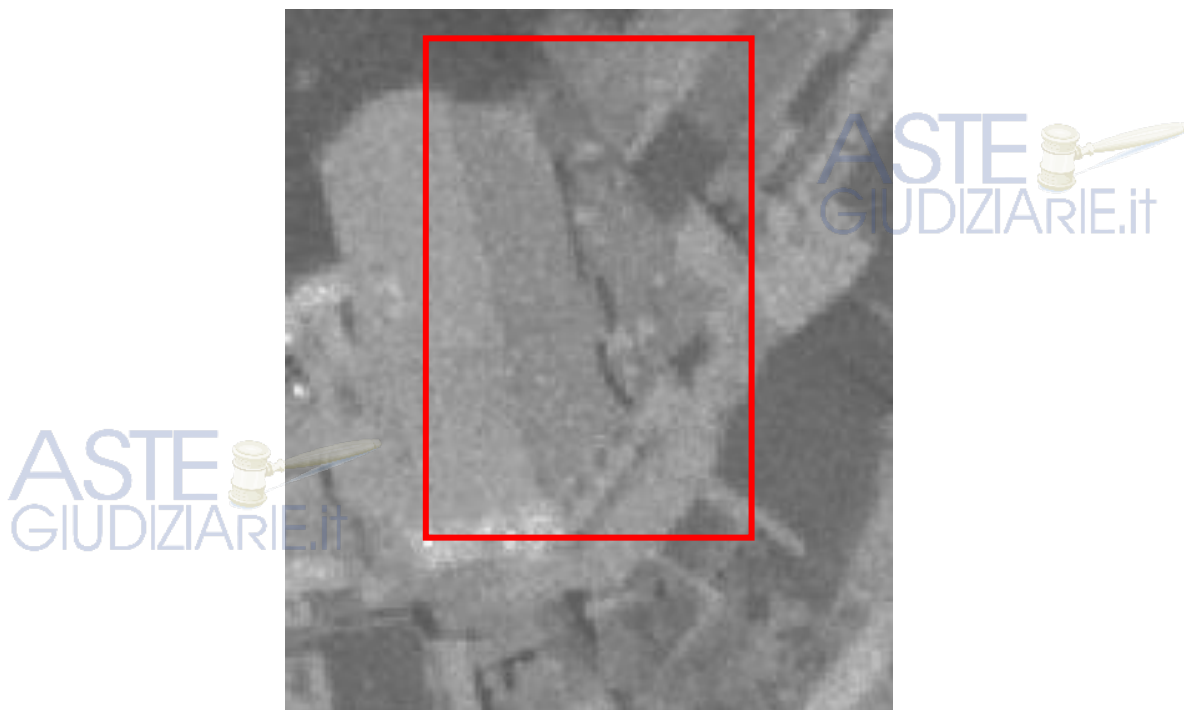
FOTOGRAMMA IGM DEL 1956

- l'intera consistenza del magazzino e degli attuali servizi/spogliatoi era completa al 1974;



FOTOGRAMMA IGM DEL 1974

- né il locale realizzato nel cortile né la copertura del cortile erano presenti al 1990.



FOTOGRAMMA IGM DEL 1990

Per quanto l'analisi delle consistenze che si rinvencono dai fotogrammi IGM diano indicazioni della trasformazioni planimetriche del cespite pignorato, non è possibile valutare eventuali variazioni volumetriche (modifica delle altezze, aumenti di cubatura).

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza inoltre, si evince che il cespite pignorato, ad uso deposito, è stato edificato su un terreno oggetto di frazionamenti per i quali non si citano gli estremi autorizzativi e che quindi devono ritenersi, allo stato, frazionamenti non autorizzati.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che, dal 1975 ad oggi non si sono rinvenuti documentazioni riguardanti il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato (cfr. Allegato 2 – doc.1). Si evidenzia che non è possibile accedere all'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016, in quanto inagibile. Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'inaccessibilità dell'Archivio, l'esistenza di pratiche edilizie rilasciate prima del 1975, né gli estremi di un'eventuale licenza edilizia.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, gli Enti inviavano note allo scrivente nelle quali si attesta che non sono presenti fascicoli di contenzioso né istanze di condono riguardanti l'immobile pignorato (cfr. Allegato 2 – doc.1).



## CONCLUSIONI

Concludendo, sulla scorta della documentazione rinvenuta e considerata l'assenza di titoli urbanistici come attestato dall'UTC del Comune di Napoli, allo stato, non è attestabile la regolarità edilizia del bene, ma è possibile solo ritenere quanto segue:

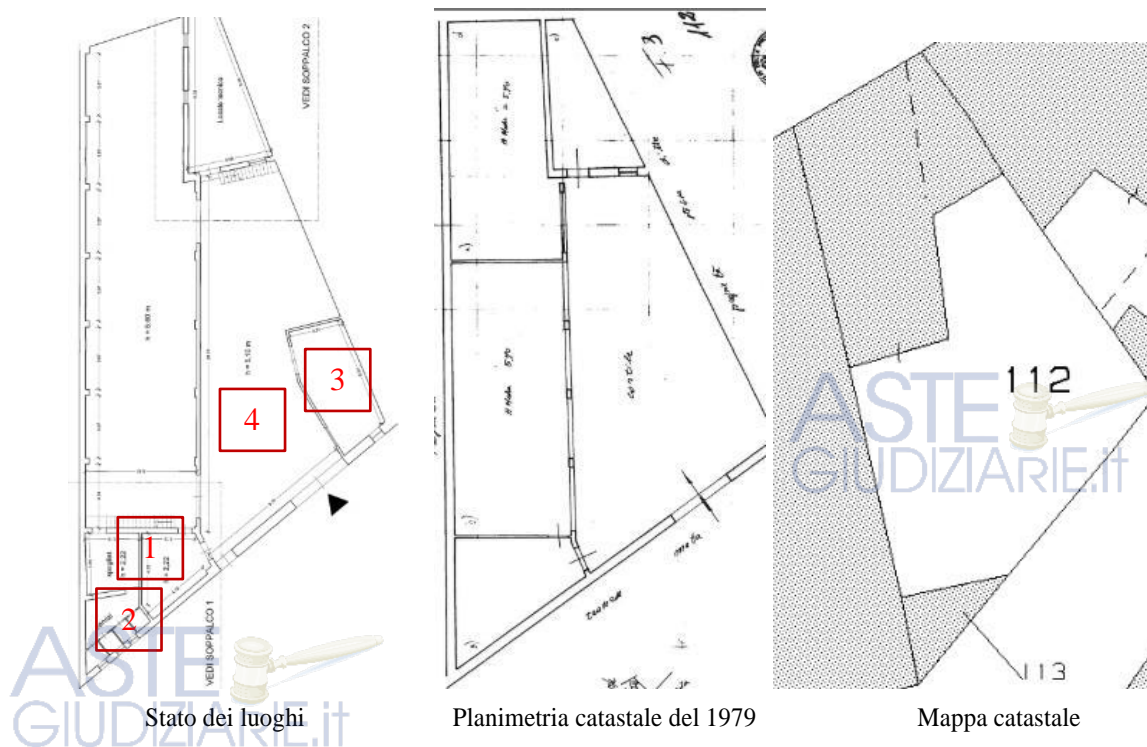
- solo parte della consistenza del magazzino principale e dei servizi ed il locale tecnico, sono stati edificati prima del 1967 (come da fotogramma dell'IGM);
- l'intera superficie del magazzino e degli attuali servizi/spogliatoi è stata completata, senza titolo, nello stato che oggi si rinviene, al 1974;
- il locale realizzato nel cortile, entrando sulla destra e la copertura del cortile, sono stati realizzati, senza titolo, dopo il 1990;
- gli uffici su piano soppalco sono stati realizzati senza titolo.

## Difformità

Al fine di verificare la presenza di difformità, è stato confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale presentata il 12.6.1979 e con i fotogrammi dell'IGM e sono emerse, le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di soppalco;
- 3) realizzazione di un corpo di fabbrica nel cortile,
- 4) copertura del cortile con tettoia.

### INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI



La difformità di cui al punto 1), per quanto rientri tra le opere suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, non può ritenersi sanabile in quanto, allo stato attuale, come riscontrato dall'UTC, l'immobile, nella consistenza attuale, è da ritenersi senza titolo e quindi, ai soli fini della determinazione del valore di stima, si valuterà il costo per il ripristino dello stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale del 1979.

Le difformità di cui ai punti 2), 3) e 4) non possono essere sanate in quanto si tratta di aumenti di superfici e volumi non consentiti dalla normativa vigente e realizzati, come già detto, su un manufatto privo di titolo urbanistico pertanto, bisogna valutare la demolizione del soppalco (soppalco n.1), la demolizione del corpo realizzato senza titolo nel cortile e la rimozione della copertura del cortile.

Si chiarisce che il "soppalco n.2", così indicato nella perizia dell'Esperto Arch. XXXX, non rappresenta di fatto un soppalco poiché costituisce il lastrico di copertura del locale tecnico che, in seguito alla realizzazione della tettoia a copertura dell'intero cortile e di una scala in ferro, viene utilizzato come deposito. In seguito alla demolizione della copertura del cortile e della scala in ferro, verrà dunque ripristinata la situazione originaria di lastrico solare.

I costi per la demolizione degli ampliamenti come sopra descritti ai punti 2), 3) e 4), per il ripristino dello stato risalente al 1979 di cui al punto 1) e la demolizione della scala in ferro nel cortile, è da valutarsi, forfettariamente, pari almeno a € 45.000,00, oltre eventuali sanzioni che le autorità preposte potranno valutare di applicare.

Si chiarisce inoltre che la demolizione dei suddetti ampliamenti non annulla il carattere abusivo dell'intero complesso che allo stato, considerata la documentazione rinvenuta e le attestazioni dell'UTC, risulta senza titolo autorizzativo.

Per il caso in esame va inoltre evidenziato che gli abusi rinvenuti non possono essere sanati né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001 né mediante l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei

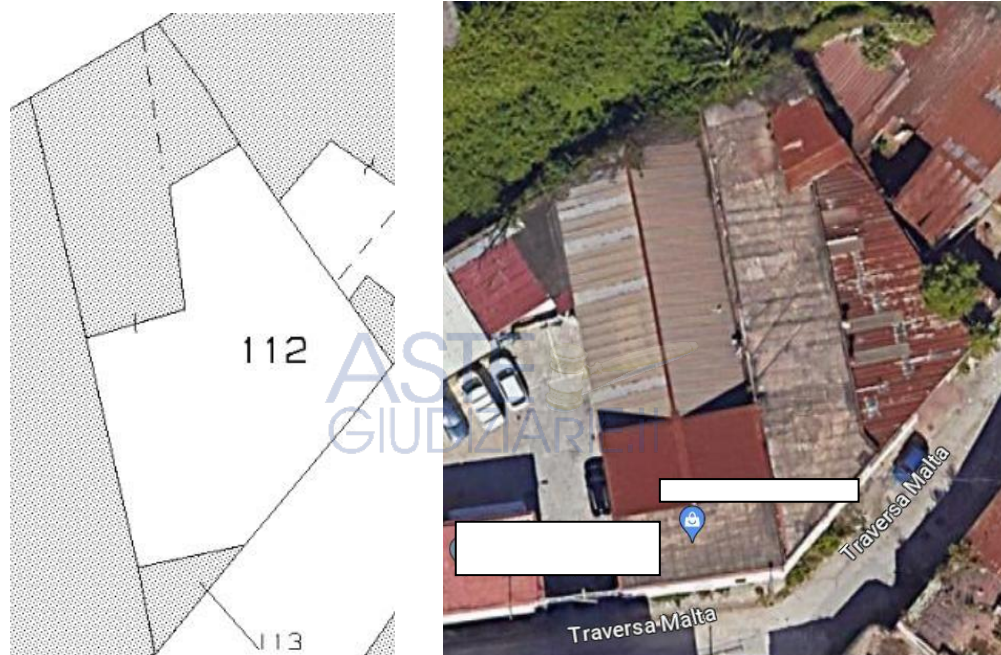


criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Si evidenzia inoltre che, in seguito al confronto tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si riscontra che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato in mappa per le seguenti difformità:

- la sagoma attuale del compendio pignorato è differente da quella rappresentata in mappa;
- parte della consistenza del cespite pignorato (così come si rinviene dalla planimetria catastale de 12.6.1979) viene erroneamente riportata alla p.lla 113.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a presentare pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, al fine di aggiornare la mappa catastale, con un costo pari a € 1.500,00.



Mappa catastale – Foto satellitare

\*\*\*\*\*

Si rappresenta che, al fine di verificare la condizione urbanistica del cespite pignorato, lo scrivente è giunto ad acquisire i più remoti titoli di provenienza, sino all'atto di compravendita del terreno del 20.6.1941.

A partire dal 17.11.2015, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà acquisiti in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 1).

L'immobile pignorato risulta di **piena proprietà degli esecutati**:

XXXX nato a XXXX il XXXX C.F. XXXX e della sig.ra XXXX nata a XXXX il XXXX C.F. XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita per Notaio Carlo Tafuri del 10.12.1991 rep. 190572 raccolta 41615 (cfr. Allegato 1 - doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.1.1992 Registro Generale 270 Registro Particolare 237 con il quale il sig. XXXX, vigente il regime di comunione dei beni, acquistava da XXXX nato a XXXX il XXXX C.F. XXXX, un locale deposito della superficie di circa 283 mq con annesso spazio scoperto di circa 150 mq in NCEU di Napoli Sez. VIC foglio 3 p.lla 112.

Nell'atto il venditore *“precisa che i defunti fratelli XXXX (suo dante causa) ed XXXX in vita hanno proceduto alla divisione di fatto ultratrentennale per cui XXXX diveniva unico possessore e proprietario, in parte per usucapione dell'immobile di cui sopra ed Aniello (dante causa delle proprietarie confinanti XXXX e XXXX), unico proprietario e possessore allo stesso titolo dell'immobile confinante ora erroneamente riportato nel NCT al foglio 82 p.lla 114. Entrambi i precedenti immobili era precedentemente riportati nel vecchio Catasto Terreni sez. VIC foglio 3 nell'unica consistenza della p.lla 217/C”*.

Quanto alla più remota provenienza:

- ❖ XXXX nato a XXXX il XXXX C.F. XXXX acquistava da XXXX nato ad XXXX il XXXX C.F. XXXX, in virtù di atto di compravendita per Notaio Carlo Tafuri del 22.6.1979 rep. 71174 raccolta 12185 (cfr. Allegato 1 - doc.2), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.6.1979 Registro Generale 11521 Registro Particolare 8913, il locale deposito della superficie di circa 283 mq con annesso spazio scoperto di circa 150 mq, non censito in NCEU ma denunciato all'UTE di Napoli con scheda del 12.6.1979 n. 3727. Nell'atto, il venditore dichiara di aver edificato il locale venduto, in epoca precedente al 1963, sul terreno in mappa al foglio 3 p.lla 217/d.

#### NOTE

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 20.6.1941 si prende atto che vengono stabiliti i patti riguardanti, tra altro, la comunione della strada privata di accesso all'immobile pignorato.

3. In merito alla valutazione del bene, lo scrivente esprime perplessità sull'applicazione dei valori medi OMI. Attesa la acclarata fatiscenza e vetustà dell'immobile, più volte rimarcata nell'elaborato, ad avviso dello scrivente sarebbe forse opportuno fare riferimento ai valori minimi, tenuto conto anche del mancato reperimento di un titolo abilitativo e dei numerosi vizi evidenziati. Lo scrivente ha elaborato gli stessi calcoli effettuati dall'esperto applicando i valori minimi. In tal caso il valore dell'immobile scende da euro 218.00 ad euro 175.959,75, importo al quale vanno sottratti euro 38.000,00 che, secondo l'Esperto, sono necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e le pratiche di concessione in sanatoria, portando il valore del cespite ad euro 137.959,75, arrotondabili ad euro 138.000,00. A tale valore andrebbe poi applicata una ulteriore riduzione, di almeno il 10%, per la presenza di vizi occulti”.

Con particolare riferimento all'aggiornamento della valutazione del compendio, è bene sottolineare, oltre alla già descritta condizione urbanistica, anche lo stato manutentivo in cui oggi versa l'immobile. A seguito del sopralluogo effettuato infatti, si riscontra un diffuso cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana all'intradosso della copertura del magazzino, segni di un incendio che ha interessato le pareti ed il solaio del piccolo locale sulla destra entrando nel cortile e possibile presenza di eternit sulla copertura del manufatto. Tali circostanze conducono ad effettuare un aggiornamento del valore di stima secondo il seguente metodo del confronto, specificando che la superficie lorda commerciale, calcolata sui rilievi effettuati nella perizia del precedente Esperto Arch. XXXX, non terrà conto della superficie del soppalco n. 1 e della superficie del piccolo locale sulla destra nel cortile e che piuttosto si sono valutati i costi di demolizione da decurtare dal valore finale di stima.

## **STIMA DEL LOTTO UNICO**

### Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato

rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 395,00    valore max € 800,00

Indagini dirette:

valore medio € 540,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Capannone Via Rosa dei Venti - 450 mq	€ 195 000,00	€ 165 750,00	€ 368,33	€ 433,33
N.2- Capannone Via F.M. Briganti - 1.200 mq	€ 415 000,00	€ 352 750,00	€ 293,96	€ 345,83
N.3- Capannone Via Persico - 200 mq	€ 150 000,00	€ 127 500,00	€ 637,50	€ 750,00
N.4- Capannone C.so Malta - 650 mq	€ 421 000,00	€ 357 850,00	€ 550,54	€ 647,69
N.5- Capannone Via N.Nicolini - 370 mq	€ 290 000,00	€ 246 500,00	€ 666,22	€ 783,78
N.6- Capannone Via N.Poggioreale - 600 mq	€ 175 000,00	€ 148 750,00	€ 247,92	€ 291,67
Valori medi			€ 460,74	€ 542,05

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona di Traversa Malta, evidenzia valori unitari medi di € 540,00/mq (sul prezzo offerto). Il valore è in linea e contenuto nel range dei valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	150.000	195.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	200	450	270
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			160
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	2	3
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	3	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	150.000,00	195.000,00
Data (mesi)	375,00	487,50
Superficie principale (mq)	433,33	433,33
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	43,33	43,33
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	3.000	3.900
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00



▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	150.000,00	195.000,00
Data (mesi)	-4.500,00	-5.850,00
Superficie principale (mq)	30.333,33	-78.000,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	6.933,33	6.933,33
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-30.000,00	30.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 157.766,67	€ 153.083,33

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

€ 540,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 155.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali pari almeno a € 46.500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 155 000,00 - € 46 500,00 = € 108 500,00$$

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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

√ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

√ **presenza di difformità;**

√ **assenza di titoli urbanistici;**



√ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;

√ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$€ 108 500,00 \times 20 \% = € 21 700,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 108 500,00 - € 21 700,00 = € 86 800,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA**

**QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETA'**

**€ 90.000,00**

L'Esperto rassegna la presente perizia integrativa, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

### **Allegato 1 – Titoli di provenienza**

doc.1 – Atto di compravendita a favore dell'esecutato (costituente anche titolo ultraventennale) Notaio Carlo Tafuri del 10.12.1991 rep. 190572

doc.2 – Atto di compravendita a favore del dante causa Notaio Carlo Tafuri del 22.6.1979 rep. 71174

doc.3 – Atto di provenienza Notaio Egidio Ferrara del 20.6.1941 rep. 11415

### **Allegato 2 - Corrispondenza**

doc.1 – Attestazione ufficio Antiabusivismo, ufficio Condono, UTC comune di Napoli

### **Allegato 3 – Rilievo fotografico**

Con osservanza

Napoli, li 9 agosto 2023

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono