

planimetria catastale, in quanto da pignoramento si è in presenza di un appartamento al piano terra, mentre in realtà l'esperto stimatore ha riscontrato la presenza di tre unità immobiliari, in particolare:

- un appartamento di modeste dimensioni,
- due locali deposito, di piccole dimensioni, circa un vano per ciascuno, con accesso diretto da via F. De Santis, per il cui accesso sono stati realizzati gradini sul marciapiede pubblico!!! (dai rilievi fotografici è possibile vedere anche lo stato in cui questi versano).

Pertanto lo scrivente ritiene opportuno ai fini della stima considerare ancora un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, dove l'acquirente dopo l'aggiudicazione, provvederà a dividere in termini di distribuzione interna, ovviamente di detta circostanza ne sarà tenuto conto nella stima dell'immobile.

Va comunque sottolineato che la sagoma esterna complessiva del cespite non è stata modificata.

Inoltre, il nuovo acquirente dovrà provvedere a correggere la planimetria catastale, con la nuova distribuzione, con l'aggiunta di costi da sostenere, che saranno di seguito quantificati.

BENE 2

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	2		C2	5	31 mq	48 mq	113,67	T	

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 13/09/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 31 mq Rendita € 113,67 Piano T
Dal 13/09/2000 al 21/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 31 mq Rendita € 113,67 Piano T
Dal 21/09/2001 al 16/12/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 31 mq Rendita € 113,67 Piano T
Dal 16/12/2011 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati

	PROPRIETARIA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 31 mq Rendita € 113,67 Piano T
--	------------------	---

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo espletato sono emerse delle significative divergenze in termini di planimetria catastale, in quanto il deposito in oggetto è unito con l'altro deposito indicato in pignoramento ed in particolare di proprietà della Sig.ra [REDACTED] figlia della Sig.ra [REDACTED] inoltre all'interno di detto deposito è stato realizzato un soppalco in ferro come si evince dai rilievi fotografici, pertanto il nuovo acquirente dovrà provvedere ad inserire in planimetria catastale il soppalco, con l'aggiunta di costi da sostenere, che saranno di seguito quantificati.

Va comunque sottolineato che la sagoma esterna complessiva del cespite non è stata modificata.

BENE 3**Dati Catastali (558)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	4		A3	2	5 Vani	98 mq	335,70	2	

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 13/09/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 335,70 Piano 2
Dal 13/09/2000 al 21/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 335,70 Piano 2
Dal 21/09/2001 al 16/12/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 335,70 Piano 2
Dal 16/12/2011 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 335,70 Piano 2

Dati Catastali (663)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	8		A3	2	4,5 Vani	102 mq	302,13	1	

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1985 al 12/06/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Rendita € 302,13 Piano 1
Dal 12/06/2002 al 16/12/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Rendita € 302,13 Piano 1
Dal 16/12/2011 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Rendita € 302,13 Piano 1

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo espletato sono emerse delle significative divergenze in termini di planimetria catastale, in quanto dai due pignoramenti si è in presenza di un appartamento al secondo piano, e di un altro al primo piano, mentre in realtà l'esperto stimatore ha riscontrato la presenza di un'unica unità immobiliare collegate tra loro a mezzo di scala interna, in particolare quello al secondo piano è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (558), mentre l'appartamento sottostante, (663) è di proprietà della [REDACTED], figlia della Sig.ra [REDACTED].

Inoltre è stato riscontrato un ampliamento di circa 5,00 mq, rappresentato in planimetria allegata ad entrambi i piani.

Lo scrivente ritiene opportuno ai fini della stima considerare ancora un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, costituita dal duplex così come riscontrato durante gli accessi e come richiesto dall'Ill.mo Giudice, dove l'acquirente dopo l'aggiudicazione, provvederà ad unire le due originarie unità immobiliari, ovviamente di detta circostanza ne sarà tenuto conto nella stima dell'immobile.

Inoltre, il nuovo acquirente dovrà provvedere a correggere la planimetria catastale, unendo le due attuali planimetrie catastali, con la nuova distribuzione, con l'aggiunta di costi da sostenere, che saranno di seguito quantificati.

BENE 4**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	814	3		C2	5	33 mq		121,01	T	

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 13/09/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 121,01 Piano T
Dal 13/09/2000 al 21/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 121,01 Piano T
Dal 21/09/2001 al 16/12/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 121,01 Piano T
Dal 16/12/2011 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 814, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 121,01 Piano T

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo espletato sono emerse delle significative divergenze in termini di planimetria catastale, in quanto il deposito in oggetto è unito con l'altro deposito indicato in pignoramento ed in particolare di proprietà della Sig.ra [REDACTED] madre della Sig.ra [REDACTED] inoltre all'interno di detto deposito è stato realizzato un soppalco in ferro come si evince dai rilievi fotografici, pertanto il nuovo acquirente dovrà provvedere ad inserire in planimetria catastale il soppalco, con l'aggiunta di costi da sostenere, che saranno di seguito quantificati.

Va comunque sottolineato che la sagoma esterna complessiva del cespite non è stata modificata.

QUESITO C: stato di possesso.

Durante l'accesso è stato possibile riscontrare il possesso dei beni oggetto della presente stima, in particolare:

BENE 1: in tal caso, di fatto, il bene è frazionato in tre unità immobiliari, in particolare l'unico utilizzabile è il piccolo appartamento al piano terra di circa 26,55 mq (Superficie utile), che è nella disponibilità della famiglia [REDACTED] mentre i due depositi allo stato attuale sono inutilizzati e inutilizzabili per lo stato in cui si trovano.

Con riferimento al valore locativo, delle tre unità immobiliari, l'unica locabile è solo il piccolo appartamento, dove lo scrivente ritiene congruo il valore di €100,00/mese. Detto importo sarebbe praticabile altresì per ciascuno dei due depositi, qualora fossero utilizzabili.

BENE 2: in tal caso, il bene è nel possesso della famiglia [REDACTED], che ha consentito l'accesso, per lo stato dei luoghi riscontrato non è utilizzabile allo stato attuale, pertanto non è possibile individuare il valore locativo, qualora lo fosse, vista la consistenza lo scrivente ritiene congruo l'importo di €150/mese.

BENE 3: il possesso è nel possesso da parte della famiglia [REDACTED], che lo adibisce a residenza e che occupa l'immobile (zona giorno (558), zona notte (663)). Il valore locativo, vista la consistenza lo scrivente ritiene congruo l'importo di €800/mese.

BENE 4: in tal caso, il bene è nel possesso della famiglia [REDACTED], che ha consentito l'accesso, per lo stato dei luoghi riscontrato non è utilizzabile allo stato attuale, pertanto non è possibile individuare il valore locativo, qualora lo fosse, vista la consistenza lo scrivente ritiene congruo l'importo di €150/mese.



QUESITO D: esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

bene 1 – bene 2 – bene 3 (piano II) – bene 4 (558)

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 28/09/2001
Reg. gen. 35027 - Reg. part. 5540
Importo: Lire 660.000.000
A favore di SAN PAOLO IMI SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: DOTT. MARIO FERRARA
Data: 21/09/2001
N° repertorio: 72097
Importo Mutuo: Lire 330.000.000

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO N°1618/2015** (RG 2791/2015), derivante da mancato pagamento di finanziamento con MONETA SPA, emesso dal TRIBUNALE DI NAPOLI NORD il 22/06/2015
A favore di ACCEDO SPA
Contro [REDACTED]
Importo: €24.543,39

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Atto giudiziario del 09/08/2014, repertorio 5321
Trascritto a Corte di Appello di Napoli il 10/09/2014
Reg. gen. 42466- Reg. part. 27854
A favore di BANCO DI NAPOLI SPA
Contro [REDACTED]

bene 3 (piano I) (663)

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 06/07/2004
Reg. gen. 33553 - Reg. part. 6136
Importo: € 115.000,00
A favore di BANCA INTESA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Rogante: DOTT. MARIO FERRARA

Data: 05/07/2004

N° repertorio: 77666, N° raccolta: 26608

Importo Mutuo: €90.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Atto giudiziario del 16/10/2014, repertorio 7231

Trascritto a Tribunale di Napoli Nord il 09/12/2014

Reg. gen. 54550- Reg. part. 37683

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA

Contro [REDACTED]

Con riferimento a vincoli condominiali i cespiti oggetto di stima, trattandosi di un fabbricato privato, non sono presenti.

In particolare, vengono indicati:

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

- 1) Domande giudiziali; **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie; **SI**
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**
- 3) Difformità urbanistico-edilizie **SI** (le somme per ciascun immobile saranno valutate nella regolarità edilizia, tali importi dovranno essere detratti da ciascun lotto);
- 4) Difformità Catastali **SI** (da regolarizzare a carico dell'acquirente, quantificati in €500,00 per ciascun immobile).



QUESITO E: regolarità edilizia ed urbanistica

Ai fini della regolarità urbanistica, lo scrivente in data 10 maggio 2016, presentava all'UTC del comune di Casoria, richiesta per il rilascio di documentazione a fronte del pagamento di €30,00 alla tesoreria dell'ente, in particolare i documenti ritirati presso l'ente sono stati i seguenti:

- a) Licenza edilizia n°1248 del 25/05/1964, attraverso la quale, i Sigg. [REDACTED] venivano autorizzati alla costruzione di due appartamenti al piano terra a destinazione civile abitazione, per cui non conforme allo stato riscontrato;
- b) Licenza di abitabilità n°787 del 29/09/1965, con la quale, seppur richiamando la licenza edilizia di cui al punto a), si concedeva l'abitabilità per la realizzazione di un quartino al piano rialzato e due locali al piano terra, ovvero, come indicato in atto di pignoramento ed indicati in stima con beni 1, 2, 4).
- c) Domanda di condono edilizio, pratica 2258 del 16/04/1986, attraverso la quale, la Sig.ra [REDACTED], madre di [REDACTED], chiedeva la sanatoria per l'appartamento posto al II piano ed oggetto di stima indicato con bene 3. Lo scrivente ha acquisito tutte le comunicazioni tra l'ente e la parte richiedente, in particolare l'ultima del novembre 1996, chiede un'integrazione dell'oblazione pari a Lire 17.520, mentre gli oneri concessori determinati, sono congrui al pagamento effettuato.

A seguito della riunione dei due giudizi n°558/14 e 663/14, lo scrivente ai fini della regolarità urbanistica, in data 14 febbraio 2017, presentava all'UTC del comune di Casoria, richiesta per il rilascio di documentazione a fronte del pagamento di €30,00 alla tesoreria dell'ente, in particolare i documenti ritirati presso l'ente in data 21 febbraio 2017 sono stati i seguenti:

- a) Concessione edilizia in sanatoria n°23/2002 e relativa agibilità del 17/01/2003, rilasciata in favore di [REDACTED] con relativi grafici annessi;

In termini di **abusi edilizi riscontrati**, gli stessi vengono analizzati per ciascun immobile e per ciascuno di esse viene determinato il costo da sostenere.

Bene 1

Rispetto allo stato attuale, che individua tre unità immobiliare indipendenti, l'acquirente, dovrà presentare all'ente accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, smi, per riportare lo stato attuale a quello individuato all'atto di pignoramento, ovvero ad un'unica unità immobiliare a destinazione abitazione. Il costo da sostenere per detta procedura, viene quantificato in €516,00 a titolo di oblazione, ed €550,00 per diritti di segreteria, in presenza di art. 36 DPR 380/01.

Bene 2

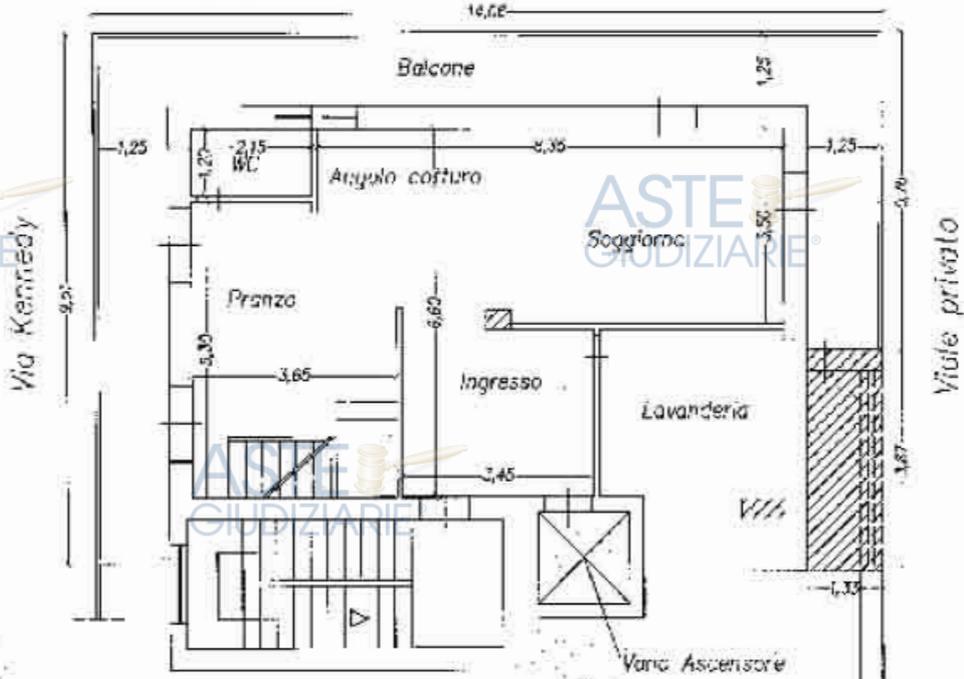
Rispetto allo stato attuale, l'acquirente, dovrà presentare all'ente accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, smi, per cambio di destinazione d'uso, in quanto sulla licenza edilizia è presente un'unità immobiliare, inoltre la presenza del soppalco all'interno della consistenza immobiliare dovrà essere rimossa, in quanto non individua un'altezza minima al piano terra di 2,70 metri, inoltre dovrà essere chiuso il vano di comunicazione tra gli immobili bene 2 e bene 4. Il costo da sostenere per detta procedura, viene quantificato in €516,00 a titolo di oblazione, €550,00 per diritti di segreteria, in presenza di art. 36 DPR 380/01, ed €774,40 per cambio di destinazione da abitazione a deposito, scaturente dalla seguente moltiplicazione €/mc 2,20 x 2 x volume (176 mc).

Bene 3

Rispetto allo stato attuale, l'acquirente, dovrà innanzitutto ritirare il permesso di costruire in sanatoria per l'immobile posto al secondo piano, presentare all'ente accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, smi, per unire le due unità immobiliari e sanare la presenza di una diversa distribuzione interna, inoltre dovranno essere demolite le consistenze di circa 5,00 mq realizzate abusivamente, in quanto non sanabili. Il costo da sostenere per detta procedura, viene quantificato in €516,00 a titolo di oblazione, €550,00 per diritti di segreteria, in presenza di art. 36 DPR 380/01 e circa €1000,00 per integrazione della pratica di condono.

Pianta Piano Secondo
(Indicazione delle volumetrie in ampliamento)

Via De Santis



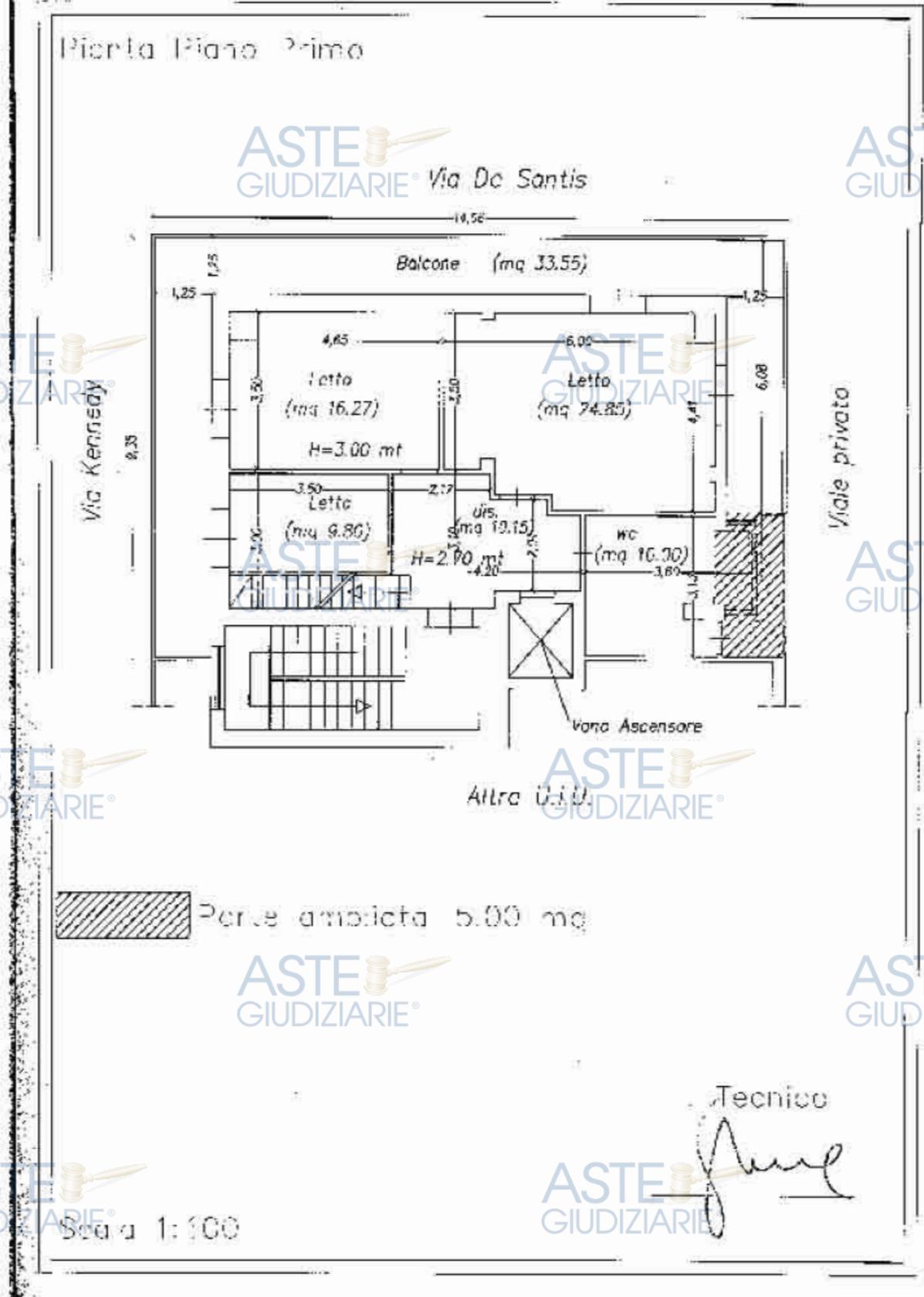
Altra U.I.U.

Parte ampliata - 5.30 mc

Il Tecnico

Scala 1:100

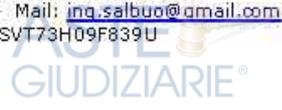
Pianta Piano Primo



Bene 4

Rispetto allo stato attuale, l'acquirente, dovrà presentare all'ente accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, smi, per cambio di destinazione d'uso, in quanto sulla licenza edilizia è presente un'unità immobiliare, inoltre la presenza del soppalco all'interno della consistenza immobiliare dovrà essere rimossa, in quanto non individua un'altezza minima al piano terra di 2,70 metri, inoltre dovrà essere chiuso il vano di comunicazione tra gli immobili bene 2 e bene 4. Il costo da sostenere per detta procedura, viene quantificato in €516,00 a titolo di oblazione, €550,00 per diritti di segreteria, in presenza di art. 36 DPR 380/01, ed €704,00 per cambio di destinazione da abitazione a deposito, scaturente dalla seguente moltiplicazione €/mc 2,20 x 2 x volume (160 mc).





QUESITO F: formazione dei lotti

La procedura in oggetto, individua 4 beni, caratterizzati ciascuno da una propria indipendenza economica, pertanto lo scrivente ritiene opportuno individuare 4 lotti, dove ad ogni lotto, sarà assegnato il numero di bene indicato in perizia.



Nel caso di specie non si ravvedono problemi di comproprietà, in quanto ogni bene è intestato ad un unico soggetto.



In definitiva avremo:

LOTTO 1 = BENE 1

LOTTO 2 = BENE 2

LOTTO 3 = BENE 3

LOTTO 4 = BENE 4



QUESITO G: valore dei beni e costi

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1 – Bene 1

Il metodo di stima adottato e' quello sintetico comparativo, in particolare come valori di riferimento, sono stati considerati come primo approccio quelli dell'OMI, per zona centro (nuovo centro), del comune di Casoria, i quali sono stati riscontrati e verificati presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Casoria, con riferimento alle abitazioni di tipo economico, quale è configurabile il bene oggetto di stima.

In particolare tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (al contorno) e di quelle intrinseche dell'unita' immobiliare, viene individuato dalle pubblicazioni OMI, II semestre anno 2015, un range di valori 960 – 1450 €/mq, per le abitazioni di tipo economico, ovvero da ritenersi analoghe a quella oggetto di stima.

Nel caso di specie, in genere detti valori, vengono aumentati, in quanto nella realta' sono inferiori a quelli di mercato, tuttavia dai riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha avuto una flessione nell'ordine del 15 - 25%, e dei riscontri avuti sull'immobile lo stesso va

considerato senza variazioni di sorta (parametro di riferimento €/mq lordo di superficie).

Gli aspetti positivi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: l'esposizione, la posizione centrale dell'immobile rispetto al centro cittadino.

Gli aspetti negativi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: la vetustà dell'immobile, avente oltre 40 anni, ed uno stato dei luoghi rispetto al quale affinché sia producibile un reddito sarà necessario sostenere dei costi di ristrutturazione.

Tenuto conto di ciò lo scrivente ritiene opportuno, considerare come riferimento unitario, il valore di 1.250,00 €/mq.

Tenuto conto che per riportare l'immobile nello stato originario come individuato in pignoramento, per quanto illustrato in precedenza, lo scrivente ritiene che per eseguire tutti i lavori, quali, opere di demolizione, nuova distribuzione, opere di finitura ed opere impiantistiche, si ritiene congrua una somma di €23.000,00, ipotizzando un costo di ristrutturazione per quanto da realizzare pari ad €250,00/mq.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni: 5% per lo stato di possesso dovuto all'esecutato; 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

In definitiva tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, si ottiene:

Valore di mercato pieno: Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno =
92,00 mq x 1250 €/mq = €115.000,00.



Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€115.000,00 x 0,85 = €97.750,00

Valore di vendita: Valore ridotto - Costi di ristrutturazione = €97.750,00 - €23.000,00 = € 75.750,00.



Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;



b) Regolarizzazione catastale: €500,00;



c) Regolarizzazione urbanistica: €1.066,00;



Lotto 2 – Bene 2

Il metodo di stima adottato e' quello sintetico comparativo, in particolare come valori di riferimento, sono stati considerati come primo approccio quelli dell'OMI, per zona centro (nuovo centro), del comune di Casoria, i quali sono stati riscontrati e verificati presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Casoria, con riferimento ai magazzini (deposito), quale è configurabile il bene oggetto di stima.

In particolare tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (al contorno) e di quelle intrinseche dell'unita' immobiliare, viene individuato dalle pubblicazioni OMI, II semestre anno 2015, un range di valori 340 – 680 €/mq, per o magazzini (depositi), ovvero da ritenersi analoghe a quella oggetto di stima.

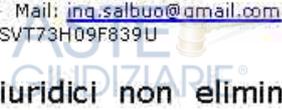
Nel caso di specie, in genere detti valori, vengono aumentati, in quanto nella realta' sono inferiori a quelli di mercato, tuttavia dai riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha avuto una flessione nell'ordine del 15 - 25%, e dei riscontri avuti sull'immobile lo stesso va considerato senza variazioni di sorta (parametro di riferimento €/mq lordo di superficie).

Gli aspetti positivi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: l'esposizione, la posizione centrale dell'immobile rispetto al centro cittadino.

Gli aspetti negativi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: nessuno in particolare, in quanto il livello di finitura è buono.

Tenuto conto di cio' lo scrivente ritiene opportuno, considerare come riferimento unitario, il valore di 650,00 €/mq.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,



lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni: 5% per lo stato di possesso dovuto all'esecutato; 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.



In definitiva tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, si ottiene:

Valore di mercato pieno: Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno =
64,00 mq x 600 €/mq = €38.400,00.



Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€38.400,00 x 0,85 = €32.640,00.

Valore di vendita: € 32.640,00.



Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Regolarizzazione catastale: €500,00;

b) Regolarizzazione urbanistica: €1.840,40;



c) Rimozione soppalco in ferro: €1.500,00;



Lotto 3 – Bene 3

Il metodo di stima adottato e' quello sintetico comparativo, in particolare come valori di riferimento, sono stati considerati come primo approccio quelli dell'OMI, per zona centro (nuovo centro), del comune di Casoria, i quali sono stati riscontrati e verificati presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Casoria, con riferimento alle abitazioni di tipo economico, quale è configurabile il bene oggetto di stima.

In particolare tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (al contorno) e di quelle intrinseche dell'unita' immobiliare, viene individuato dalle pubblicazioni OMI, II semestre anno 2015, un range di valori 960 – 1450 €/mq, per le abitazioni di tipo economico, ovvero da ritenersi analoghe a quella oggetto di stima.

Nel caso di specie, in genere detti valori, vengono aumentati, in quanto nella realta' sono inferiori a quelli di mercato, tuttavia dai riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha avuto una flessione nell'ordine del 15 - 25%, e dei riscontri avuti sull'immobile lo stesso va considerato senza variazioni di sorta (parametro di riferimento €/mq lordo di superficie).

Gli aspetti positivi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: l'esposizione, la posizione centrale dell'immobile rispetto al centro cittadino.

Gli aspetti negativi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: la vetustà dell'immobile, avente oltre 40 anni, ed uno stato dei luoghi rispetto al quale affinché sia producibile un reddito sarà necessario sostenere dei costi di ristrutturazione.

Tenuto conto di cio' lo scrivente ritiene opportuno, considerare come riferimento unitario, il valore di 1.250,00 €/mq.

Nel caso di specie essendo in presenza di due procedure, la 558, attinente il secondo piano, e la 663 attinente il primo piano, saranno distinti i valori per i due piani, mentre la relativa vendita sarà eseguita sull'immobile inteso nel suo complesso.

In definitiva tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, si ottiene:

Valore di mercato pieno (piano secondo): Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno = 101,24 mq x 1250 €/mq = €126.550,00.



Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€126.550,00 x 0,85 = €107.567,50

Valore di vendita (piano secondo) : Valore ridotto = 107.567,50.



Valore di mercato pieno (piano primo): Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno = 101,39 mq x 1250 €/mq = €126.735,50.

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015



€126.735,50 x 0,85 = €107.726,85

Valore di vendita (piano primo) : Valore ridotto = 107.726,87.

Valore di vendita complessivo: €215.294,37.

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;



b) Regolarizzazione catastale: €500,00;

c) Regolarizzazione urbanistica: €2.066,00;



d) Demolizione volumetria abusiva: €3.000,00;



Lotto 4 – Bene 4

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo, in particolare come valori di riferimento, sono stati considerati come primo approccio quelli dell'OMI, per zona centro (nuovo centro), del comune di Casoria, i quali sono stati riscontrati e verificati presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Casoria, con riferimento ai magazzini (deposito), quale è configurabile il bene oggetto di stima.

In particolare tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (al contorno) e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare, viene individuato dalle pubblicazioni OMI, II semestre anno 2015, un range di valori 340 – 680 €/mq, per o magazzini (depositi), ovvero da ritenersi analoghe a quella oggetto di stima.

Nel caso di specie, in genere detti valori, vengono aumentati, in quanto nella realtà sono inferiori a quelli di mercato, tuttavia dai riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha avuto una flessione nell'ordine del 15 - 25%, e dei riscontri avuti sull'immobile lo stesso va considerato senza variazioni di sorta (parametro di riferimento €/mq lordo di superficie).

Gli aspetti positivi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: l'esposizione, la posizione centrale dell'immobile rispetto al centro cittadino.

Gli aspetti negativi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: nessuno in particolare, in quanto il livello di finitura è buono.

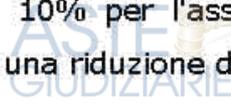
Tenuto conto di ciò lo scrivente ritiene opportuno, considerare come riferimento unitario, il valore di 650,00 €/mq.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,



lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni: 5% per lo stato di possesso dovuto all'esecutato; 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, pertanto va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.



In definitiva tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, si ottiene:

Valore di mercato pieno: Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno =

54,00 mq x 600 €/mq = €32.400,00.



Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€38.400,00 x 0,85 = €27.540,00.

Valore di vendita: € 27.540,00.



Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Regolarizzazione catastale: €500,00;



b) Regolarizzazione urbanistica: €1.770,00;



c) Rimozione soppalco in ferro: €1.500,00



QUESITO H: predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Casoria alla via Kennedy n. 54 , piano rialzato; confina con EST: VIA DE SANTIS; OVEST: SCALA COMUNE; SUD: VIA KENNEDY, è riportato nel **C.F. del Comune di CASORIA al foglio 4 , p.lla 814 , sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un numero diverso di unità immobiliari presenti; vi è licenza edilizia n.1248 del 25/05/94, e successiva licenza di abitabilità n°767 del 29/0/1965, cui è non è conforme lo stato dei luoghi, in quanto vi è un diverso numero di unità immobiliari, seppur vi è il rispetto della sagoma esterna dell'immobile, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria art. 36 del DPR 380/01 smi, riportandolo alle iniziali condizioni del pignoramento e della scheda catastale;

PREZZO BASE euro 75.750,00.

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di **deposito** ubicato in Casoria alla via Kennedy n. 54 , piano rialzato; confina con NORD: DEPOSITO SUBALTERNO 3; EST: SCALA COMUNE; SUD: VIA KENNEDY, è riportato nel **C.F. del Comune di CASORIA al foglio 4 , p.lla 814 , sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di un soppalco interno ed a una diversa distribuzione dei vani esterni; vi è licenza edilizia n.1248 del 25/05/94, e successiva licenza di abitabilità n°767 del 29/0/1965, cui è non è conforme lo stato dei luoghi, un soppalco interno ed a una diversa distribuzione dei vani esterni, seppur vi è il rispetto della sagoma esterna dell'immobile, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria art. 36 del DPR 380/01 smi.

PREZZO BASE euro 32.640,00.

LOTTO n. 3: – piena ed intera proprietà di unità immobiliare, costituita da **due appartamenti** ubicati in Casoria alla via Kennedy n. 54 , piano primo e secondo; confina con EST: VIA DE SANTIS; OVEST: SCALA COMUNE; SUD: VIA KENNEDY, è riportato nel **C.F. del Comune di CASORIA al foglio 4 , p.lla 814 , sub 3 il secondo piano e sub 8 il primo piano**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna, ed in presenza di due schede catastali, in luogo di una scheda catastale.

Ad ogni piano è presente un ampliamento di circa 5,00 mq.

È stata riscontrata la richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, pratica



n°2800 cui non è conforme lo stato dei luoghi, in quanto vi è una diversa distribuzione interna, per l'appartamento posto al secondo piano, mentre l'appartamento posto al primo piano è stata ritirata la concessione edilizia in sanatoria n°23/2002.

Allo stato attuale l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria art. 36 del DPR 380/01 smi.

PREZZO BASE euro 215.294,37 CON LA DISTINZIONE DI €107.567,50 RIFERITI AL GIUDIZIO 558/2014, E DI €107.726,87 RIFERITI AL GIUDIZIO 663/2014.



LOTTO n. 4: – piena ed intera proprietà di **deposito** ubicato in Casoria alla via Kennedy n. 54 , piano rialzato; confina con SUD: DEPOSITO SUBALTERNO 2; EST: APPARTAMENTO SUBALTERNO 1; NORD: VIALE PRIVATO CHE DA ACCESSO A VIA DE SANTIS, è riportato nel **C.F. del Comune di CASORIA al foglio 4 , p.lla 814 , sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di un soppalco interno; vi è licenza edilizia n.1248 del 25/05/94, e successiva licenza di abitabilità n°767 del 29/0/1965, cui è non è conforme lo stato dei luoghi, un soppalco interno, seppur vi è il rispetto della sagoma esterna dell'immobile, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria art. 36 del DPR 380/01 smi.

PREZZO BASE euro 27.540,00.



L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà





Allegati



- Allegato 1: copia atto di compravendita dell'esecutato.
- Allegato 2: copia atto di donazione dell'esecutato.
- Allegato 3: dati OMI - lotti 1, 3.
- Allegato 4: dati OMI - lotti 2, 4.
- Allegato 5: file zippato planimetrie firmate (n°9 files).
- Allegato 6: certificato residenza storico esecutato e proprietari immobili.
- Allegato 7: certificato di matrimonio esecutato e proprietari immobili.
- Allegato 8: file zippato comunicazioni varie (n°12 files);
- Allegato 9: file rilievo foto esterne.
- Allegato 10: file zippato titoli edilizi; (n°3 files).
- Allegato 11: file zippato documenti catastali; (n°10 files).
- Allegato 12: verbali di accesso; (n°2 files).
- Allegato 13: copia bollettino pagato al Comune di Casoria (n°2 files).

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

