

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO  
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 145/2024 R.G.Esec.**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa LAURA MARTANO**  
**Promosso da**  
**TICINO SPV S.R.L.**  
**Contro**

Contenuto:

**Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio**

**L'Esperto**

*dott. arch. Simona Balmas*  
*Via G. Orsini n.42 Napoli*  
*pec: [arch.balmas@archiworldpec.it](mailto:arch.balmas@archiworldpec.it)*

Data:

**Napoli, 9 ottobre 2024**

FILE:

**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-  
RGE n.145-2024.doc**

L'ESPERTO  
arch. Simona Balmas



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. dott.ssa Laura Martano della Quattordicesima Sezione Civile del Tribunale di Napoli

### **PREMESSA**

Con ordinanza del 4 aprile 2024 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.145/2024 promosso da TICINO SPV S.R.L. contro xxxxx, affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 12 novembre 2024 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.



### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Oggetto della presente perizia è una unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via Diocleziano n.207 (già Via Nuova Bagnoli n.47) scala B piano primo int.25 di proprietà dei debitori eseguiti xxxxx, pignorata per la piena ed intera proprietà a favore di TICINO SPV S.R.L. con atto giudiziario del 3 febbraio 2024 trascritto presso i RR.II. di Napoli 1 il 22 marzo 2024 ai nn.8399/6583 in virtù di contratto di mutuo fondiario del 13.11.1998 Rep. n.43736/3916 per Notaio De Vivo Claudio di Roccarainola (NA) per l'importo di € 82.388,01 (Lire 160.000.000), e con atto di precetto notificato il 13/15.12.2023 ai suddetti signori per la somma di € 96.296,09 oltre interessi, compensi e spese di notifica.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 29 aprile 2024 alle ore 9.30, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario dott. Antonio Piccolo; erano presenti al sopralluogo, oltre alla sottoscritta e al suddetto Custode Giudiziario, la debitrice eseguita sig.ra xxxxx e residente in Napoli alla Via Diocleziano n.207, identificata a mezzo di Carta di Identità n. xxxxx rilasciata dal Comune di Napoli il , che ha dichiarato di occupare



l'appartamento pignorato unitamente ai due figli di cui uno minore, mentre non era presente alcun rappresentante per il creditore procedente.

In quella sede la sottoscritta eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si allega Verbale di accesso (Allegato 1- Verbale di accesso).

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente all'immobile oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

#### **Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

La documentazione in oggetto risulta completa data la certificazione notarile a firma del dott. Mario Sculco, Notaio in Isola di Capo Rizzuto, attestante le risultanze di iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato identificato con i dati catastali attuali nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 22 marzo 2024 ai nn.8399/6583 a favore di TICINO SPV S.R.L..

Risultano depositati Certificati di stato civile e Certificato anagrafico di matrimonio dei debitori eseguiti rilasciati dal Ministero dell'Interno il 16.04.2024.

Si allega Estratto per riassunto di matrimonio (Allegato 15), rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Napoli in data 24.04.2024, da cui si evince che i signori **xxxxx hanno contratto tra loro matrimonio a Napoli il xxxxx in regime di comunione legale dei beni.**

#### **QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento**

Oggetto della presente procedura esecutiva è una unità immobiliare costituita da un appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Napoli alla Via Diocleziano n.207 (già Via Nuova Bagnoli n.47)



scala B piano primo int.25, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Comune di Napoli Sez. CHI Foglio 28 particella 468 subalterno 26 categoria A/2**, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 83mq, totale escluse aree scoperte 83mq, rendita € 681,72 in ditta xxxxx.



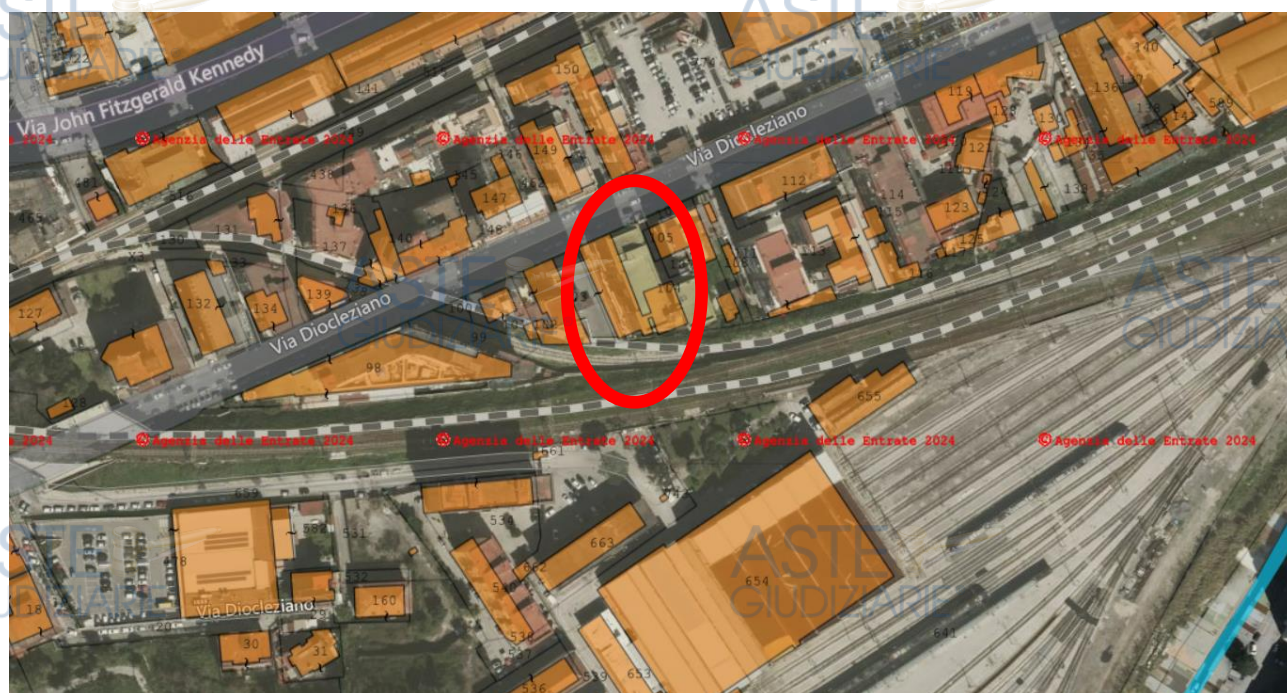
I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto al momento del pignoramento stesso ed a quelli attuali, rimasti invariati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.



I diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità agli esegutati, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 13.11.1998 Rep.43735 per notaio De Vivo Claudio più precisamente descritto in risposta al quesito 5.



Si allega la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale con l'esatta individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, corrispondente alla particella 104 del Foglio 216 del Comune di Napoli al Catasto Terreni (Allegato 7).



Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare





Sulla base delle caratteristiche dell'immobile pignorato lo stesso costituisce **LOTTO UNICO**:  
appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Diocleziano n.207 scala B piano primo interno 25  
riportato al N.C.E.U. alla Sez. CHI foglio 28 particella 468 subalterno 26, confinante ad est con  
vano scala "B" e int.24, a sud e ad ovest con aree scoperte private.



**QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene pignorato costituente Lotto unico**



Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli in Via Diocleziano n.207, pignorata per la piena ed intera proprietà, costituita da un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo della scala "B" di un fabbricato di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato, confinante ad est con vano scala "B" e int.24, a sud e ad ovest con aree scoperte private, identificata al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- Comune di Napoli Sez. CHI Foglio 28 particella 468 subalterno 26 categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 83mq, totale escluse aree scoperte 83mq, rendita € 681,72 in ditta xxxxx.



Si precisa che l'appartamento pignorato è indicato posto al piano primo sia nel titolo di proprietà che nei dati catastali attuali, mentre nelle Tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio del fabbricato di cui fa parte, fornito in copia alla sottoscritta dall'amministratore dott. xxxxx, è riportato al piano rialzato.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, presenta un cancello di ingresso al civico 207 di Via Diocleziano, sia carrabile che pedonale, che immette in un cortile comune da cui hanno accesso le due scale "A" e "B" costituenti lo stesso dotate di ascensore; in particolare il portone di accesso alla scala "B" è quello in fondo al suddetto cortile procedendo dal cancello d'entrata.

Il fabbricato presenta inoltre un altro cancello di ingresso carrabile su Via Diocleziano che immette in un'area scoperta non facente parte delle aree comuni secondo quanto riferito dall'amministratore del Condominio.





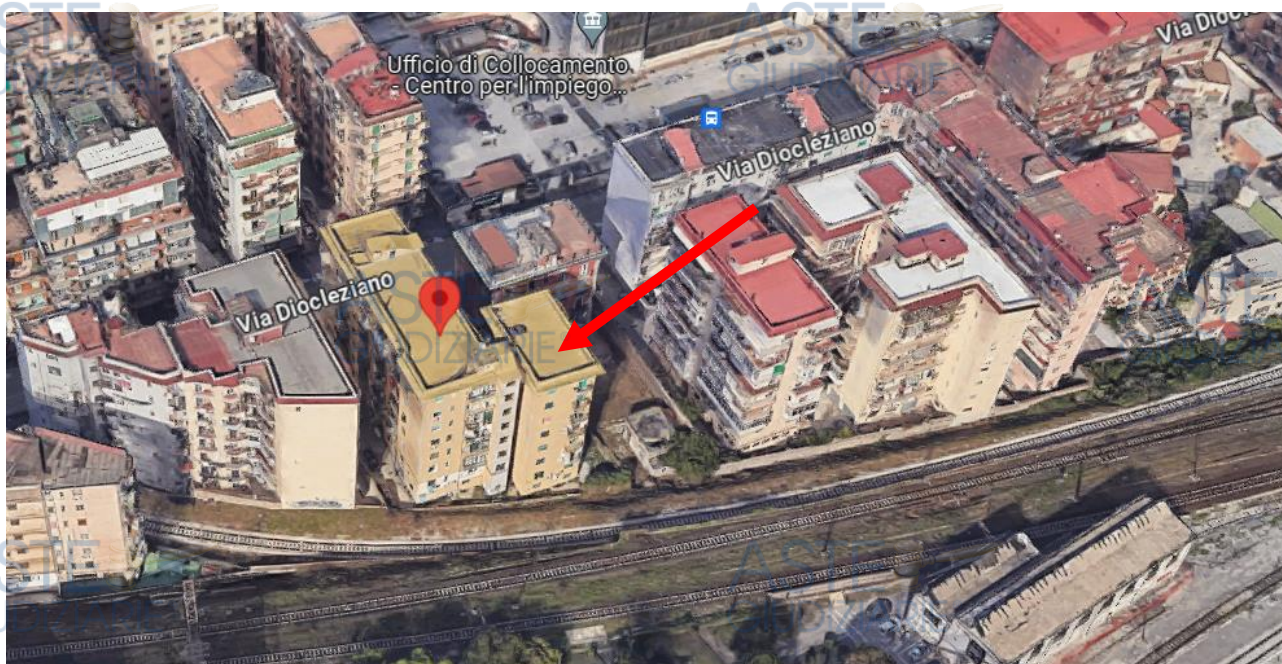
Cancello d'ingresso del fabbricato su Via Diocleziano n.207 e portone d'ingresso della scala "B" nel cortile

Il portone della scala "B" immette in un piccolo androne in cui sono ubicati l'ascensore e la scala di distribuzione ai piani superiori e sulla destra è presente un corridoio che conduce agli int.24 e int.25; in particolare la porta d'ingresso dell'immobile pignorato int.25 è quella in fondo al corridoio.



Androne scala "B" del fabbricato con corridoio sulla destra che conduce alla porta d'ingresso dell'appartam.

Il fabbricato risulta ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale nel quartiere Fuorigrotta, appartenente alla X Municipalità di Napoli, dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi, in prossimità della Stazione Cavalleggeri Aosta e non lontano dalla Stazione Bagnoli-Agnano Terme della Linea metropolitana 2 oltre alle linee di autobus pubblici presenti, e non lontano della tangenziale.



L'appartamento risulta composto attualmente da cucina abitabile, tre camere, due bagni, cabina armadio, corridoio e disimpegno.

In particolare la porta d'ingresso dell'appartamento immette direttamente nella cucina abitabile da cui si accede sulla sinistra ad una camera (con bagno interno) e al bagno e sulla destra al corridoio che disimpegna le altre due camere di cui una con cabina armadio al suo interno.

Tutti gli ambienti hanno esposizione a sud tranne le due camere con accesso dal corridoio che presentano esposizione ad ovest.



Cucina abitabile dell'appartamento a cui si accede direttamente dalla porta d'ingresso



Corridoio che conduce alle due camere



Camera con esposizione a ovest (1° porta del corridoio)



Camera con esposizione ad ovest (2° porta del corridoio) con cabina armadio all'interno



Disimpegno a sinistra entrando dalla porta d'ingresso



Camera con esposizione a sud e bagno all'interno





Bagno con accesso dal disimpegno

Più specificatamente l'appartamento presenta: pavimenti e rivestimenti in gres; infissi esterni in alluminio; porte interne in legno e vetro; pareti e soffitti tinteggiati.

L'altezza interna è pari a 306cm a meno del corridoio con altezza pari a 224cm dove è presente un soppalco non calpestabile.

L'immobile non risulta avere pertinenze esclusive.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile dispone di scaldino a gas per la produzione di acqua calda sanitaria mentre non risulta presente l'impianto di riscaldamento; sono presenti inoltre condizionatori nella cucina abitabile e nelle camere.

La superficie utile dell'unità immobiliare allo stato attuale risulta pari a mq 69.

**La superficie commerciale allo stato attuale dell'immobile risulta pari a mq 81.**

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 sostituita dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma di quanto di seguito specificato:

- il 100% della superficie utile netta calpestabile,
- il 100% dello spessore dei muri interni e dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm,
- il 50% dello spessore dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25cm.

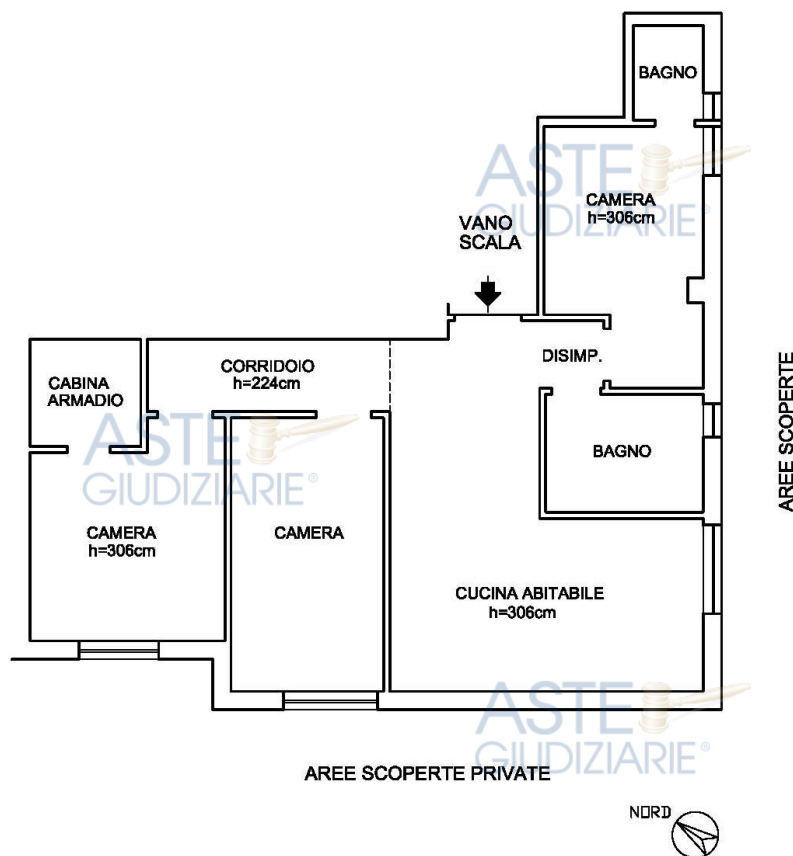
La superficie utile abitabile invece è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

SCALA B  
PIANO PRIMO INT.25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Da un punto di vista manutentivo l'unità immobiliare risulta in buone condizioni, mentre il fabbricato di cui fa parte presenta mediocri condizioni manutentive interne.

L'amministratore del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è il dott. xxxxx.

Non risulta alcun attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare in oggetto (Allegato 13) la cui redazione ha un costo valutato pari a € 100,00.

Si allega: documentazione fotografica (Allegato 6) e planimetria dello stato attuale dell'immobile (Allegato 5).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **QUESITO n.3: Identificazione catastale dei beni pignorati**

L'immobile pignorato è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

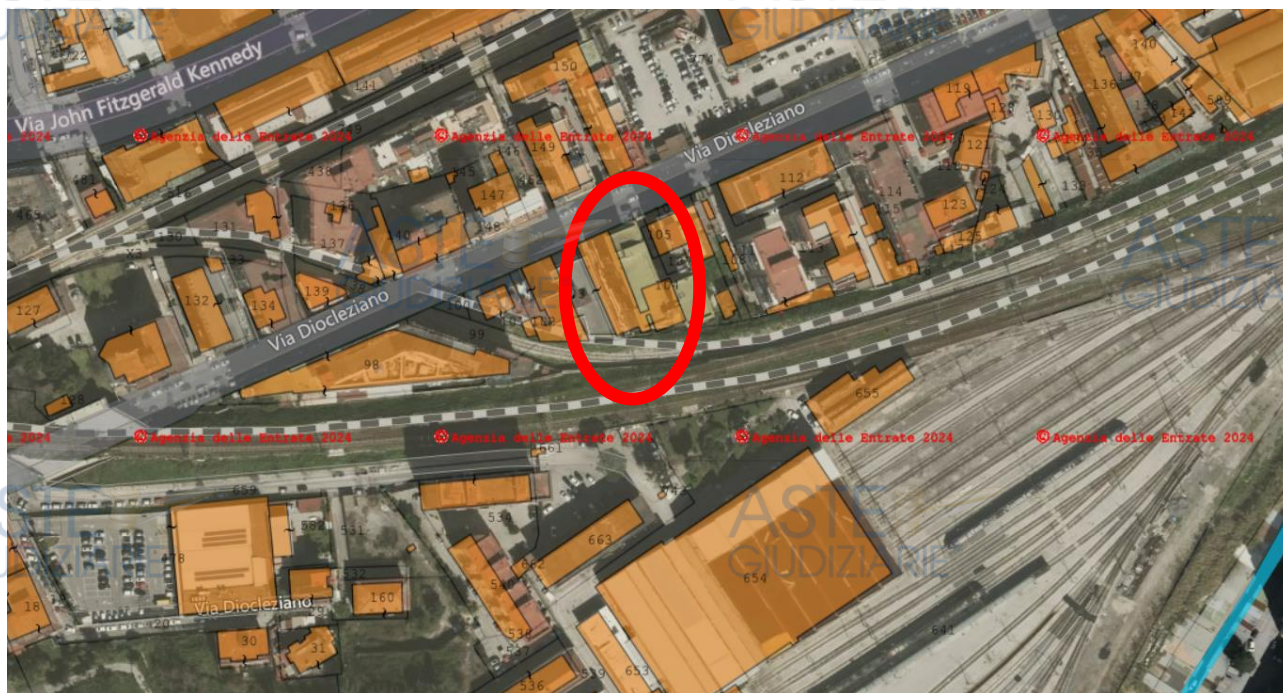
- Sez. CHI Foglio 28 particella 468 subalterno 26 categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 83mq, totale escluse aree scoperte 83mq, rendita € 681,72 in ditta xxxxx.

Tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e sono quelli derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La categoria catastale, rimasta invariata, risulta essere A/2 ovvero abitazioni di tipo civile.

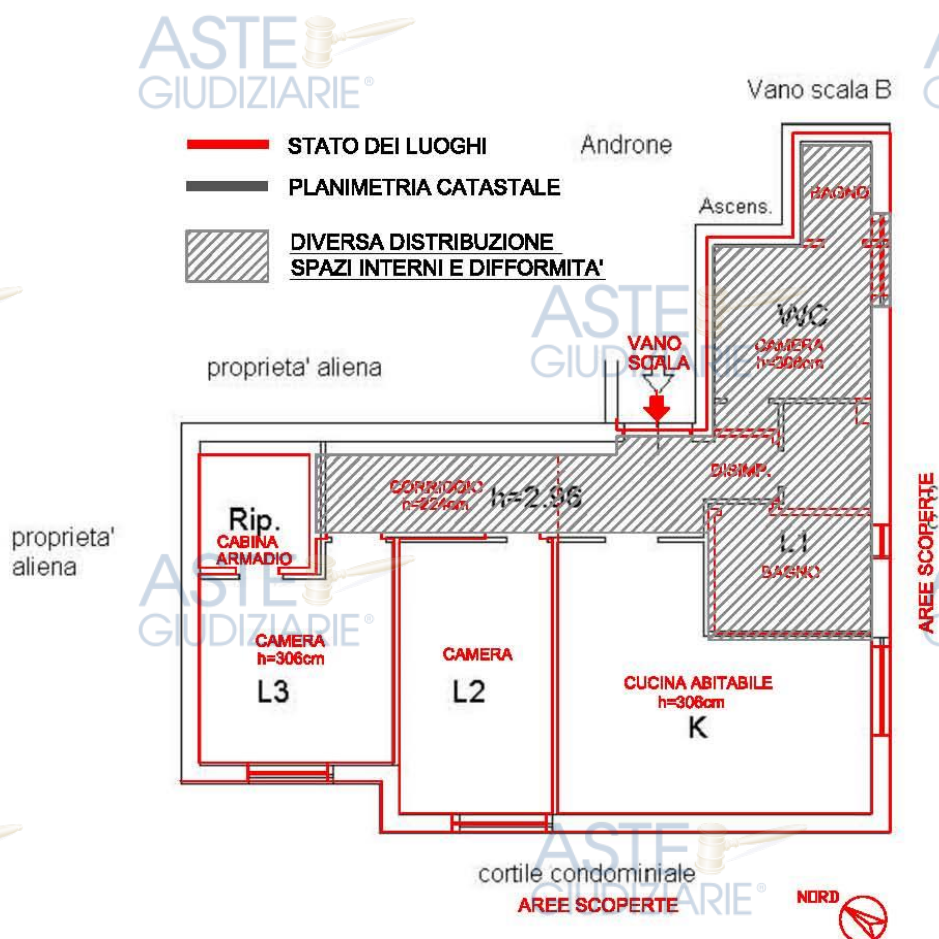
La planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato è stata presentata il 4.08.2008 mentre quella d'impianto risale al 20.06.1961; non risultano ulteriori planimetrie catastali.

Si allega la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale con l'esatta individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, corrispondente alla particella 104 del Foglio 216 del Comune di Napoli al Catasto Terreni (Allegato 7).



Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare pignorata, accertato dalla sottoscritta in sede di accesso, è difforme dalla planimetria catastale attuale del 2008 in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla modifica di una delle bucatre esterne con esposizione a sud.



Sovrapposizione planimetria catastale attuale e stato dei luoghi

Si allega documentazione catastale: misure catastali storiche, estratto di mappa, planimetria catastale attuale e d'impianto (Allegato 2).

**QUESITO n.4: schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:**

piena ed intera proprietà di **appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Diocleziano n.207 scala B piano primo interno 25;**

è composto attualmente da cucina abitabile, tre camere, due bagni, cabina armadio, corridoio e disimpegno;

confina ad est con vano scala "B" e int.24, a sud e ad ovest con aree scoperte private;

è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. CHI Foglio 28 particella 468 subalterno 26, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita € 681,72;

risulta licenza edilizia n.1331/59 di cui alla pratica edilizia n.992/59 e pratica di abitabilità n.93/61; lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale d'impianto in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla modifica di una delle bucatore con esposizione a sud, difformità che, a parere dell'esperto, risultano solo parzialmente sanabili.

**PREZZO BASE euro € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)**

#### **QUESITO n.5: Ricostruzione passaggi di proprietà dei beni pignorati**

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori eseguiti sig.ri xxxxx per la piena ed intera proprietà in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'**atto di compravendita del 13.11.1998 Rep.43735 per notaio De Vivo Claudio** trascritto a Napoli 1 il 19.11.1998 ai nn.20734/13775 da xxxxx.

A questi ultimi l'immobile pignorato era pervenuto con **atto di compravendita del 12.12.1990 per notaio dott. Fulvio Carrabba Rep. 75076** trascritto a Napoli il 3.01.1991 ai nn.64/49 da xxxxx.

A Pxxxxx l'immobile pignorato era pervenuto con **atto di compravendita del 4.10.1968 per notaio dott. Luigi Maddalena Rep. 285970** dai signori xxxxx che costruirono il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, su suolo acquistato con atto di compravendita del 28.10.1959 per lo stesso notaio.

Si allegano le copie dei seguenti atti (Allegato 11):

- **atto di compravendita del 13.11.1998 Rep.43735 per notaio De Vivo Claudio,**
- **atto di compravendita del 12.12.1990 per notaio dott. Fulvio Carrabba,**
- **atto di compravendita del 4.10.1968 per notaio dott. Luigi Maddalena.**

**QUESITO n.6: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati**

L'immobile pignorato ricade:

- nella "Zona nB" *Agglomerati urbani di recente formazione* della Variante per la Zona Occidentale del P.R.G. del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.4741 del 15.04.1998 regolata dall'art.8 delle relative Norme di Attuazione; Ambito n.4 "Diocleziano" regolato dall'art.26;
- nella tavola 12 dei vincoli geomorfologici come Area stabile;
- nelle zone d'intervento delimitate in data 27.12.2023 ai sensi dell'art.2 c.2 del DL n.140 del 12.10.2023 recante misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno del bradisismo Campi Flegrei, convertito con modif. dalla L.n. 183 7.12.2023;
- nella Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016;
- nella Tav8 PRG 2004 Specificazioni attrezzature per standard come aree di sola ristrutturazione urbanistica;
- nella fascia di rispetto ferrovie;
- nel perimetro del centro edificato individuato con Delibera consiliare n.1 del 4.07.1972.

Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico e l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004 così come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

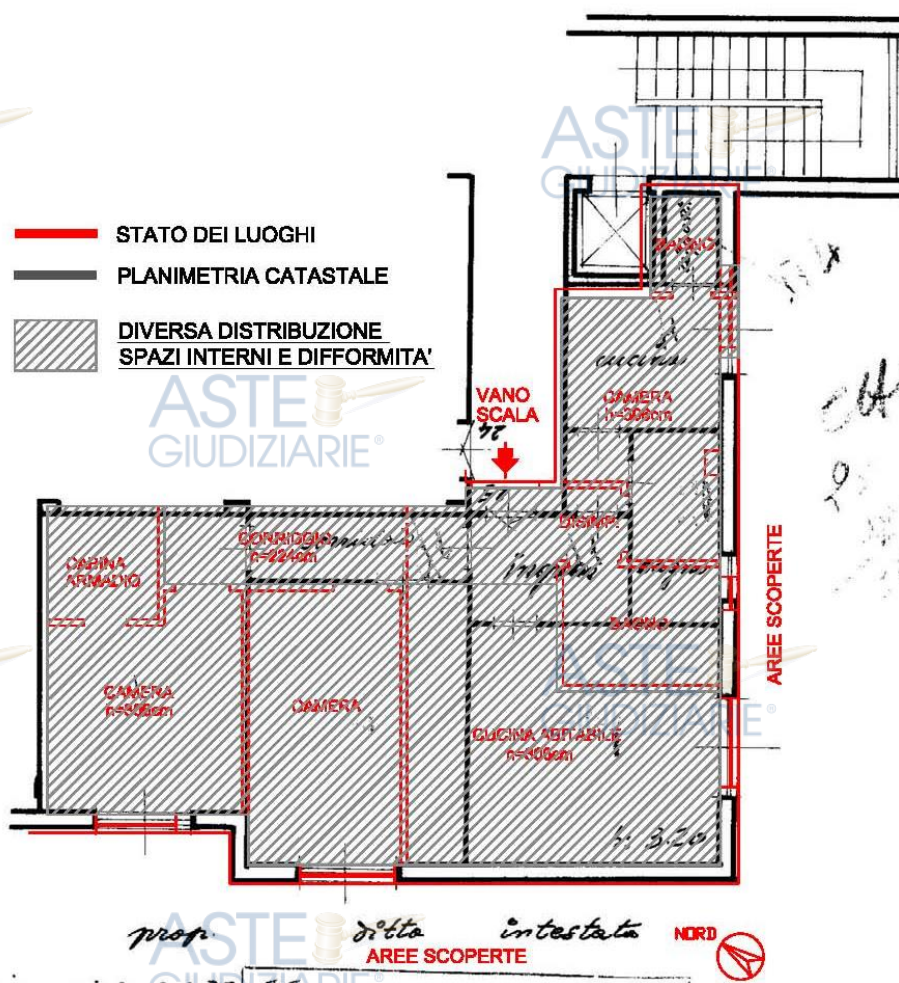
Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli è risultata per il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, **licenza edilizia n.1331/59 di cui alla pratica edilizia n.992/59 del 31.03.1964 e pratica di abitabilità n.93/61**, di cui però non è stata fornita copia in quanto non rinvenuto il fascicolo in oggetto come certificato dallo stesso Ufficio; non è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo relativo all'unità immobiliare pignorata (Allegato 9).

Inoltre non risultano per l'immobile pignorato istanze di condono edilizio né contenzioso amministrativo come certificato dall'ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegato 10).

Relativamente alla conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo alla licenza edilizia del fabbricato di cui fa parte né altre autorizzazioni edilizie, la sottoscritta può fare riferimento solo alla planimetria catastale d'impianto del 20.06.1961

rispetto a cui l'attuale stato dei luoghi non risulta conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla modifica di una delle bucatre con esposizione a sud.

Si precisa che dalla sovrapposizione della planimetria catastale d'impianto con lo stato attuale dei luoghi si rilevano alcune discrepanze di posizione delle murature perimetrali dell'appartamento pignorato che però presumibilmente, a parere della sottoscritta, dovrebbero essere derivate da imprecisioni grafiche dell'accatastamento.



Sovrapposizione planimetria catastale d'impianto e stato attuale dei luoghi

Si precisa ulteriormente che l'altezza interna relativa al corridoio antistante le camere con esposizione ad ovest pari a 224cm, dovuta alla presenza di un soppalco non calpestabile, non soddisfa i requisiti minimi di abitabilità in quanto inferiore a quella minima stabilita dal D.M. del

5.07.1975 che per i vani principali definisce un'altezza minima pari a 270cm e per i vani accessori un'altezza minima pari a 240cm.

Per tutto quanto sopradetto, relativamente alla possibilità di conseguimento della regolarità edilizia per l'immobile pignorato, a parere della sottoscritta, la diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata con la presentazione di Mancata CILA, previa eliminazione del soppalco presente nel corridoio e ripristino della posizione e dimensione originaria della bucatara presente sulla facciata sud del fabbricato, in quanto tali difformità non risultano sanabili sulla base della normativa urbanistico-edilizia in vigore.

Per quanto riguarda la condonabilità delle difformità riscontrate si precisa che il soppalco risulta realizzato successivamente all'ultimo condono edilizio del 2003 (sulla base di quanto desumibile dalla planimetria catastale del 2008) e che per la bucatara esterna modificata la sottoscritta non è in grado di stabilire quando la stessa sia stata realizzata e che comunque la stessa incide sul decoro architettonico della facciata (bene comune del fabbricato).

Il costo complessivo stimato per il ripristino della regolarità edilizia è pari a circa € 5.000,00.

Il costo stimato per l'aggiornamento catastale è pari a € 350,00.

Non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto la cui redazione ha un costo stimato pari a €100,00 (Allegato 13).

#### **QUESITO 7: Stato di possesso attuale dei beni pignorati**

Al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta unitamente al Custode giudiziario nell'immobile oggetto di procedimento esecutivo era presente la debitrice esecutata sig.ra xxxxx e residente in Napoli alla Via Diocleziano n.207, identificata a mezzo di Carta di Identità n. xxxxx rilasciata dal Comune di Napoli il xxxxx, che ha dichiarato di occupare l'appartamento pignorato unitamente ai due figli di cui uno minore.

#### **QUESITO n.8: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**

Per l'immobile pignorato alla data del 30.04.2024 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti di seguito riportate:



- **Iscrizione del 17.10.2018 nn.28156/4126 Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario nascente da atto del 13.11.1998 per notaio Claudio De Vivo Rep. 43736/1998 a favore di UNICREDIT S.p.A. contro xxxxx gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto; si evidenzia che nella nota di iscrizione in oggetto l'immobile è identificato con i dati catastali mancanti della Sezione;

- **Iscrizione del 15.02.2008 nn.5836/1163 Ipoteca legale** per la somma di € 55.727,78 a garanzia della somma di € 27.863,89 a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A. contro xxxxx gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile pignorato; si evidenzia che nella nota di iscrizione in oggetto l'immobile è identificato con i dati catastali mancanti della Sezione;

- **Trascrizione del 22.03.2024 nn.8399/6583 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** – Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 908 del 03/02/2024 a favore di TICINO SPV S.RL. contro xxxxx gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto.

L'immobile in oggetto non rientra nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004 nè per lo stesso risultano vincoli archeologici, storico-artistici e architettonici come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

Oneri e vincoli da regolarizzare:

- 1) Ripristino regolarità edilizia come descritto nella risposta al quesito n.6 con un costo complessivo stimato di € 5.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 2) Aggiornamento catastale con un costo valutato di € 350,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**QUESITO n.9: Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

L'immobile pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

**QUESITO n.10: Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Non ne risultano.

**QUESITO n.11: Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

L'amministratore del Condominio dott. xxxxx ha fornito in copia alla sottoscritta Regolamento condominiale e Tabelle millesimali, oltre ulteriori informazioni, da cui risulta per l'immobile pignorato quanto segue (Allegato 14):

- quota annuale di gestione ordinaria pari a circa € 255,60;
- spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute pari a € 336,76;
- spese straordinarie insolute già scadute pari a € 210,49;
- la casa del portiere proprietà del condominio;
- nessun contenzioso di natura condominiale gravante sull'immobile pignorato.

Dal Regolamento si evince che *"costituiscono proprietà comune a tutti i condomini il suolo, le fondazioni, le strutture portanti, la casa di abitazione del portiere, la rete della fognatura privata ed in genere tutte le opere, la strada antistante alle scale A e B ed i relativi impianti, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed al normale uso delle parti comuni, con espressa esclusione del terrazzo di copertura dell'edificio... nonché della strada non condominiale, come è stabilito nei rispettivi contratti di acquisto", "costituiscono proprietà particolari del condominio di ogni singola scala l'ascensore, l'impianto dell'illuminazione scale. Sono esclusi dalla proprietà degli ascensori i condomini del piano rialzato e seminterrato".*

**QUESITO n.12: Valutazione dei beni**

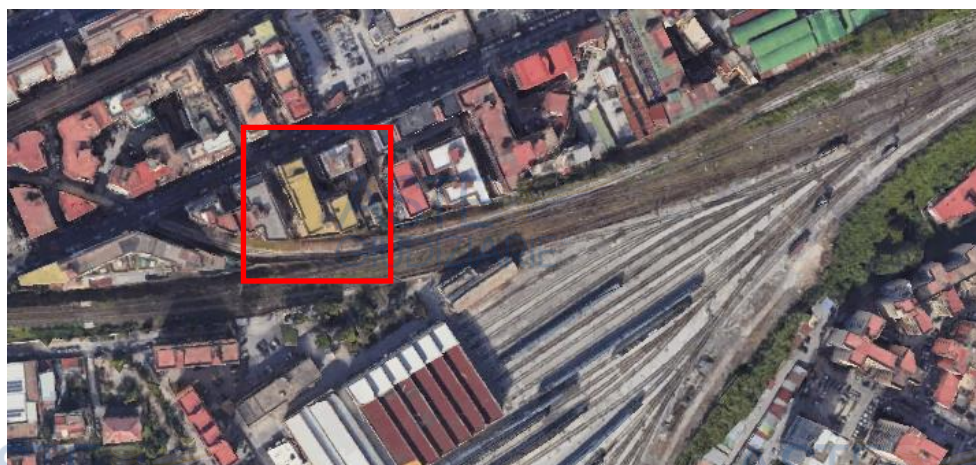
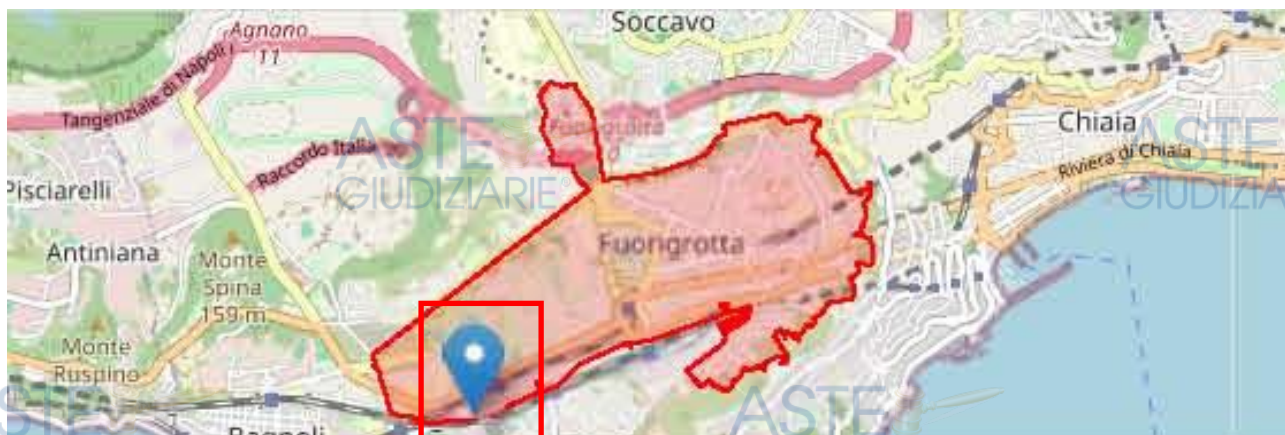
Per calcolare il valore dell'immobile pignorato si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dello stesso mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento. In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, della F.I.M.A.A.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

### Valutazione del bene con il metodo diretto.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale nel quartiere Fuorigrotta, appartenente alla X Municipalità di Napoli, dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi, in prossimità della Stazione Cavalleggeri Aosta e non lontano dalla Stazione Bagnoli-Agnano Terme della Linea metropolitana 2 oltre alle linee di autobus pubblici presenti, e non lontano della tangenziale.



Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari (Affiliato Tecnocasa, Free Immobiliare...) con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, dal Borsino Immobiliare e dalla F.I.M.A.A., si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 2.100€/mq e 2.200€/mq per le vendite.

In particolare per la zona semicentrale di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata "Fuorigrotta, Mostra d'Oltremare, Parco San Paolo" risulta quanto segue:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio riportano per abitazioni di tipo economico un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.450,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.250,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.850,00), e per abitazioni di tipo civile un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.150,00 ed un valore massimo pari a €/mq 3.300,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 2.725,00),
- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per abitazioni in stabili di 2° fascia un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.507,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.301,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.904,00), e per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.113,00 ed un valore massimo pari a €/mq 3.525,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 2.819,00),
- le quotazioni della F.I.M.A.A. riportano un valore di mercato medio pari a €/mq 2.300,00 riferito alla superficie utile di un immobile "tipo" per la zona con caratteristiche medie.

L'appartamento ubicato al piano primo risulta composto attualmente da cucina abitabile, tre camere, due bagni, cabina armadio, corridoio e disimpegno, e presenta un doppio affaccio a sud ed ovest su aree scoperte private e sulla sede ferroviaria metropolitana e extraurbana di Napoli; dispone di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria ma non di riscaldamento.

Le condizioni manutentive generali interne dell'unità immobiliare risultano buone.

Per l'immobile pignorato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, quali la localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano), l'accessibilità (livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico), i servizi di zona (presenza di attrezzature collettive, di esercizi commerciali), il livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, assenza di inquinamento, possibilità di parcheggio, etc), l'esposizione (panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale), lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, etc),

la tipologia delle finiture, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, si assume un valore unitario pari a €/mq 2.100,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile pari a 81mq otteniamo il valore di mercato ricercato:

**VALORE DI MERCATO €/mq 2.100,00 x 81mq = € 170.100,00**

### **Valutazione del bene con il metodo indiretto.**

La stima analitica del valore di mercato di un immobile urbano si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il tasso di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

### **Determinazione del reddito annuo lordo**

Dalla valutazione della situazione in cui si trova l'immobile analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, esposizione, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili è stimato pari a €750,00. Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times € 750,00 = € 9.000,00$$

### **Determinazione del reddito annuo netto**

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario. Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 6.300,00.

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 3,1% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

posizione dell'unità immobiliare +0,30%,

localizzazione dell'immobile +0,10%,  
caratteristiche tecnologiche e produttive +0,10%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,1 + 0,30 + 0,10 + 0,10 = 3,60\%$$

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

$$Vm = Rn/r = € 6.300,00/0,0360 = € 175.000,00$$

### Valore medio di mercato

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

$$Vm = \frac{€ 170.100,00 + € 175.000,00}{2} = € 172.550,00$$

### Adeguamento della stima

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 10% pari a € 17.255,00.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri per la regolarizzazione edilizia valutati pari a € 5.000,00,
- oneri per l'aggiornamento catastale valutati pari a € 350,00,
- oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica valutati pari a € 100,00.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE è pari a € 149.845,00**  
**arrotondando € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)**

### **QUESITO n.13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per la piena ed intera proprietà costituente lotto unico.

**QUESITO n.14: Certificato stato civile dell'esecutato e precisazione regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Dall' Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 24.04.2024 si evince che i signori **xxxxx hanno contratto tra loro matrimonio a Napoli il xxxxx in regime di comunione legale dei beni.**

Si allegano certificati di residenza degli esecutati (Allegato 15).

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 9 ottobre 2024

L'Esperto

Arch. Simona Balmas