

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE



Procedimento Civile R.G.E. N. 456/2022

G. E. dott.ssa MARTANO Laura



CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



Perizia Immobiliare



Arch. LAURA FERRANTE

ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpec.it

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	4
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3.	PREMESSA	4
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5.	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
a.	VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
b.	IDENTIFICAZIONE BENI	7
c.	INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	8
	DESCRIZIONE FABBRICATO	10
	DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	15
	SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	19
	RILIEVO FOTOGRAFICO	21
d.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	31
e.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	34
f.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	35
g.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	36
h.	POSSIBILITÀ DI SANATORIA	38
i.	DICHIARAZIONE AGIBILITÀ E APE	40
j.	STATO DI POSSESSO	40
k.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	40
	FORMALITÀ	40
	VINCOLI	41
	ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	41
	ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	41
l.	VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	42
m.	VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	42
n.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	42
o.	SPESE CONDOMINIALI	43
p.	VALORE DEL BENE E COSTI	44
q.	QUOTA INDIVISA	50
r.	STATO CIVILE ESECUTATO	50
s.	PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI	50
6.	INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	50
7.	CONCLUSIONI	51

ALLEGATI:

- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato RGE 456/2022;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 Atto ; nota di trascrizione;
- n. 8 risp. Edilizia Privata ;
- n. 9: risp. Uff. Condono, istanza condono n. 2351/10/86;
- n. 10 Esito istanze pratiche autorizzative;
- n. 11 certificato residenza eseguita;
- n. 12 Ispezione ipotecaria;
- n. 13 Esito istanze Ufficio Antiabusivismo;
- n. 14 regolamento condominio e tabelle;
- n. 15 estratto di matrimonio;
- n. 16 ricevute trasmissione perizia.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e la difende.
Pec: [REDACTED]

Debitore esecutato

- [REDACTED]
[REDACTED].
Non costituita.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Unità immobiliare sita nel Comune Napoli
Via Milano n.40, piano quarto, int. 29, 3 vani catastali.
identificata al N.C.E.U. alla sez. VIC fg. 14 p.lla 357 sub. 38

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 10/02/2023 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 13.02.2023 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Laura Martano le affidava il seguente mandato.



4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso negativo

In data **03.03.2023**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Paola Capobianco, previa comunicazione di quest'ultima all'esecutata a mezzo raccomandata (non consegnata "per compiuta giacenza"), si recava sui luoghi di causa, dove non è stato possibile effettuare l'accesso stante l'assenza dell'esecutata o di qualsivoglia persona. Inoltre i tal sede si verificava, anche da conferma dei vicini, che il cespite risulta disabitato da tempo.

Secondo accesso - positivo

In data **20.04.2023**, la sottoscritta effettuava l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento, unitamente al custode giudiziario avv. Paola Capobianco, che preventivamente entrava in possesso delle chiavi del cespite dal custode giudiziario della precedente procedura esecutiva a cui l'immobile *de quo* era stato sottoposto (estinta con provvedimento del 28.1.2019), ed alla presenza del sig. [REDACTED], marito dell'esecutata. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

(All. 1: Verbali sopralluoghi)



5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 456/2022)

a. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 II co. c.p.c.** Nella certificazione notarile vengono precisati l'ubicazione ed i dati catastali del cespite. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (24.10.2022). L'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo, *inter vivos*, coincidente con quello di provenienza, compravendita avente ad oggetto il cespite pignorato.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott.ssa non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 24.10.2022 ai nn.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 24.10.2022.

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite in oggetto. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica, la planimetria catastale attuale e storica. Gli estratti catastali del cespite riguardano il periodo che va dall'attualità fino alla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva è pervenuto per la quota di 1/1 dell'intero dall'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] Nell'atto si precisa che la sig. [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione legale di beni, in linea da quanto emerge dall'estratto di matrimonio (quesito "r"), all'uopo richiesto dalla scrivente.

b. IDENTIFICAZIONE BENI

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

Appartamento tipo civile di piccole dimensioni (circa 66,00 mq), ubicato nel Comune di Napoli (NA), via Milano n.40, piano quarto, int. 29, facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Composto da ingresso/soggiorno, una camera, angolo cottura, bagno, dotato di soppalco con disimpegno ed un locale. Confina a nord ed ovest con a.u.i. (stesso fabbricato - int. 28), a sud con cortile condominiale e con a.u.i. (altro fabbricato), ad est con a.u.i. (stesso fabbricato - int. 30).

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

"...appartamento in Napoli alla via Milano n.40, quarto piano, n. int 29, di complessivi catastali tre, confinante con cortile, appartamento n.28 ed appartamento n.30, riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 14 p.lla 357 sub. 38, via Milano n.40, piano 4, interno 29, z.c. 8 cat. A/2, cl.6, vani 3, r.c. 433,82".

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

"sez. VIC fg. 14 p.lla 357 sub. 38, z.c. 8, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 3 vani, sup. catastale tot. 70 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 70 mq R.C. euro 433,82. via Milano n.40, interno 29, piano 4."

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO.**

c. INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, zona nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Vicaria, quarta Municipalità, zona Vasto, a ridosso della stazione centrale di Napoli e nelle immediate vicinanze di Piazza Garibaldi. La zona è servita da negozi, scuole e chiese. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il quartiere è ben collegato con il resto della città ed alla periferia grazie ai trasporti su gomma, su rotaie (tram), alla tangenziale di Napoli (uscita Corso Malta), alla stazione centrale di Napoli, dove si trovano la linea 1, linea 2 e la Circumvesuviana.

Appartamento tipo civile di piccole dimensioni (circa 66,00 mq), ubicato nel Comune di Napoli (NA), via Milano n.40, piano quarto, int. 29, facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Composto da ingresso/soggiorno, una camera, angolo cottura, bagno, dotato di soppalco con disimpegno ed un locale. Confina a nord ed ovest con a.u.i. (stesso fabbricato - int. 28), a sud con cortile condominiale e con a.u.i. (altro fabbricato), ad est con a.u.i. (stesso fabbricato - int. 30).

Di esclusiva proprietà dell'esecutata [REDACTED], coniugata in regime di separazione di beni.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al sez. VIC fg. 14 p.IIIa 357 sub. 38.

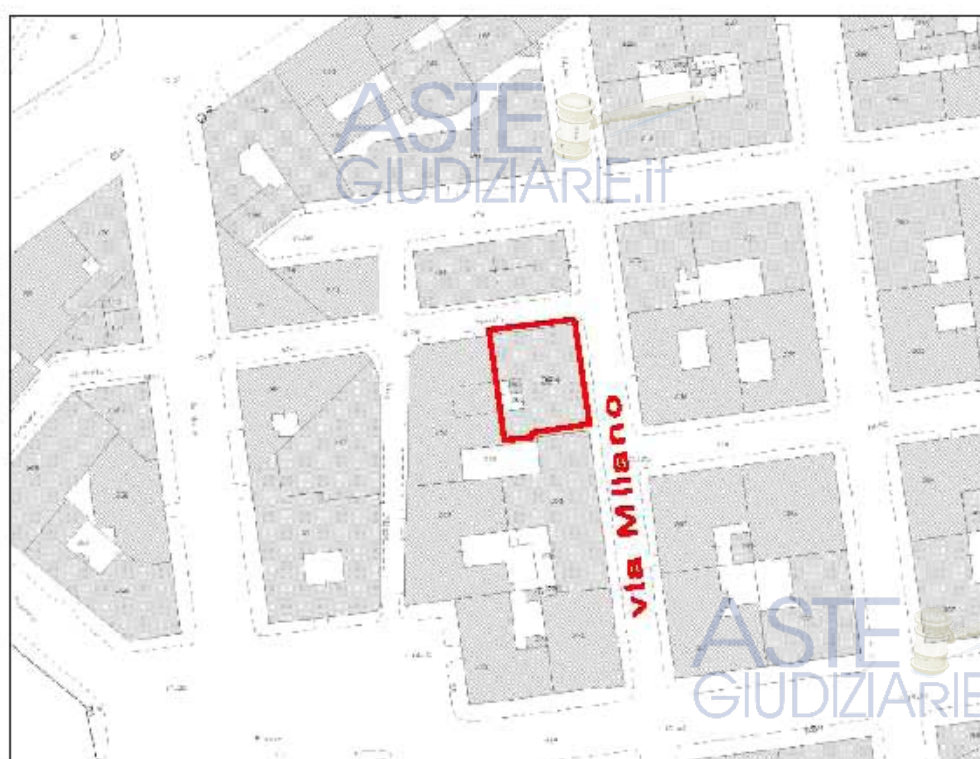
Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene così come si presenta allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Dal quale emerge che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.



*inquadramento territoriale -
individuazione fabbricato cespite via Milano civico n. 40*



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 107 p.lla 264
individuazione fabbricato cespite*

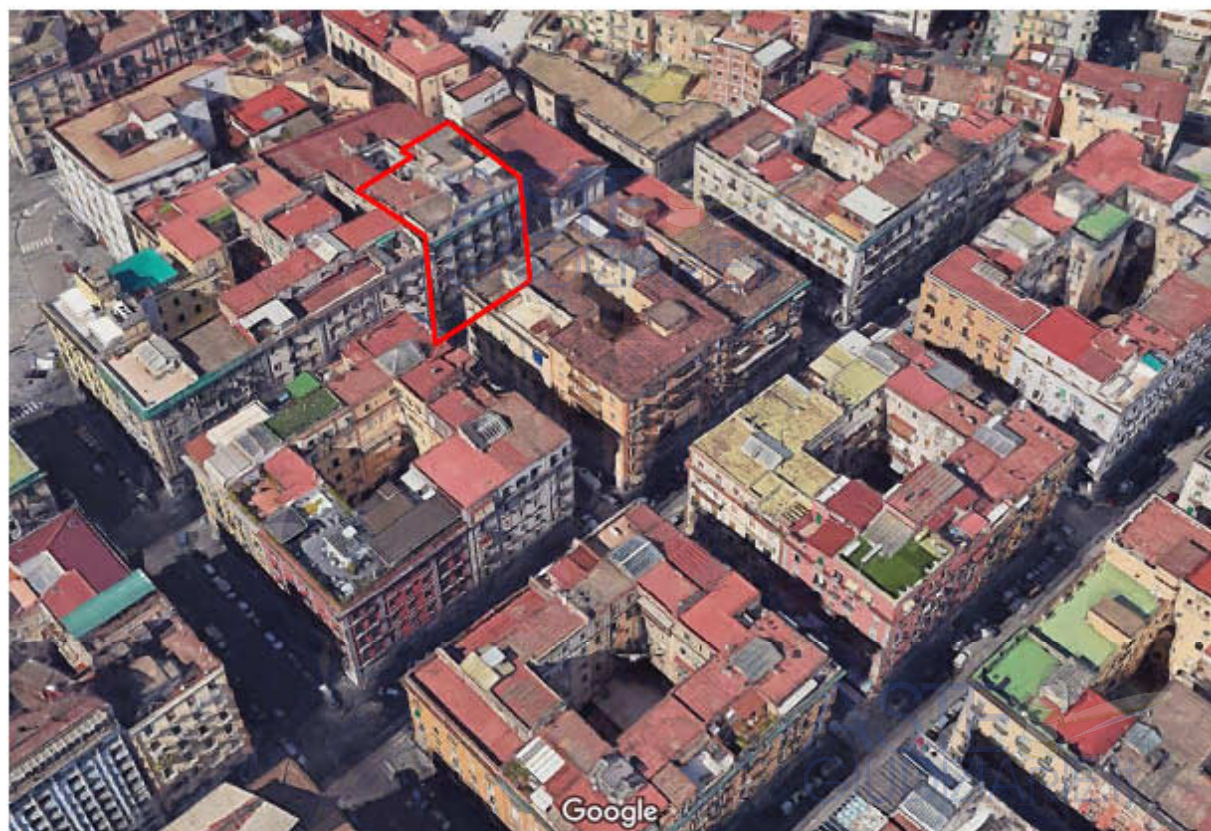
DESCRIZIONE FABBRICATO

Il fabbricato del cespite, in muratura portante, forma rettangolare, di sei piani fuori terra, tipologia a blocco, è dotato di accesso pedonale da via Milano n.40. E' delimitato a nord da via Venezia, ad est da via Milano, a sud ed ad ovest da altro fabbricato in aderenza

Al suo esterno il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione, sono presenti reti per la messa in sicurezza dei sottobalconi e del cornicione, ed elementi disomogenei ed abusivi legati alle bucaure del piano terra.

I prospetti, rifiniti con pittura di colore giallo chiaro, presentano elementi caratteristici degli edifici di inizio 900, quali fasce di bugnato negli angoli e cornici in colore grigio. La copertura è piana e praticabile.

Anche al suo interno il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione. Si segnala che nell'atrio del fabbricato sono presenti vistose lesioni strutturali nella muratura portante, in particolare sulle spalle degli archi del varco del portone di accesso al fabbricato e su quello che conduce al vano scala, a seguito delle quali detti varchi risultano puntellati con ponteggio in tubi e giunti.



*Inquadramento territoriale
individuazione fabbricato cespite*

Varcando il portone in ferro di colore scuro e vetro, dove all'esterno vi sono i citofoni, si entra nell'atrio del fabbricato. In fondo all'atrio si trova il vano scala tipologia a "C" e l'ascensore, che alla data del sopralluogo non risulta funzionante.

Giunti al piano quarto, alla destra della rampa di scale ci si immette nel lungo pianerottolo comune alla fine del quale l'ultima porta di caposcala sulla destra, contrassegnata dall'interno n.29, costituisce quella del cespite pignorato. All'esterno vi è il campanello, manca targhetta con nominativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

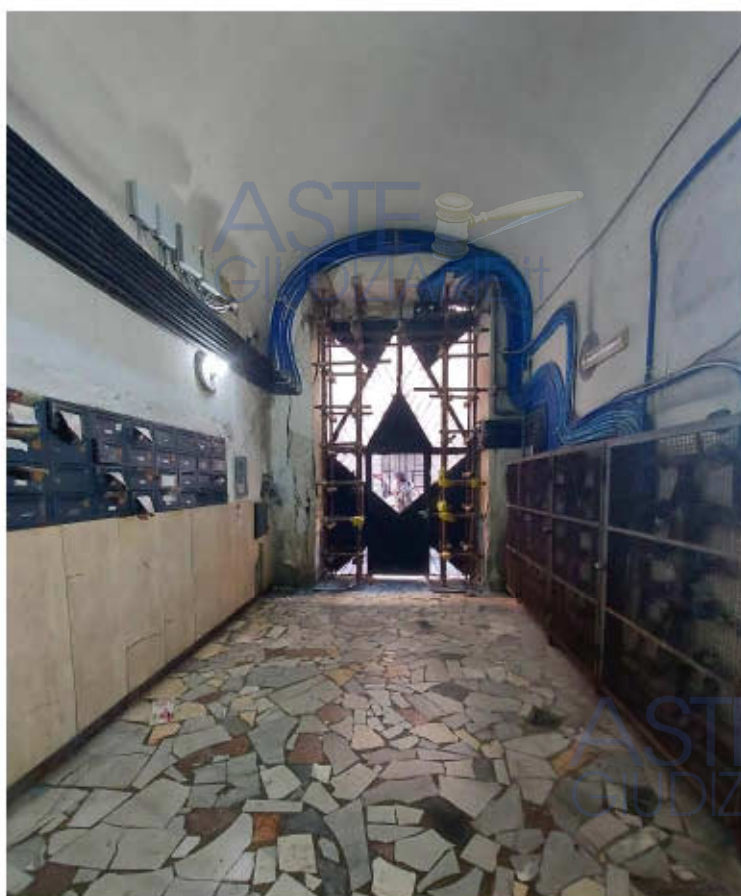


prospetto principale fabbricato via Milano - indicazione accesso fabbricato al civico 40

ASTE
GIUDIZIARIE.it



portone accesso fabbricato via via Milano n.40



atrio



atrio - particolare lesioni muratura e struttura di puntellamento



atrio



atrio - accesso vano scala



piano quarto pianerottolo comune - indicazione porta caposcala cespite



piano quarto - porta caposcala cespite int.29

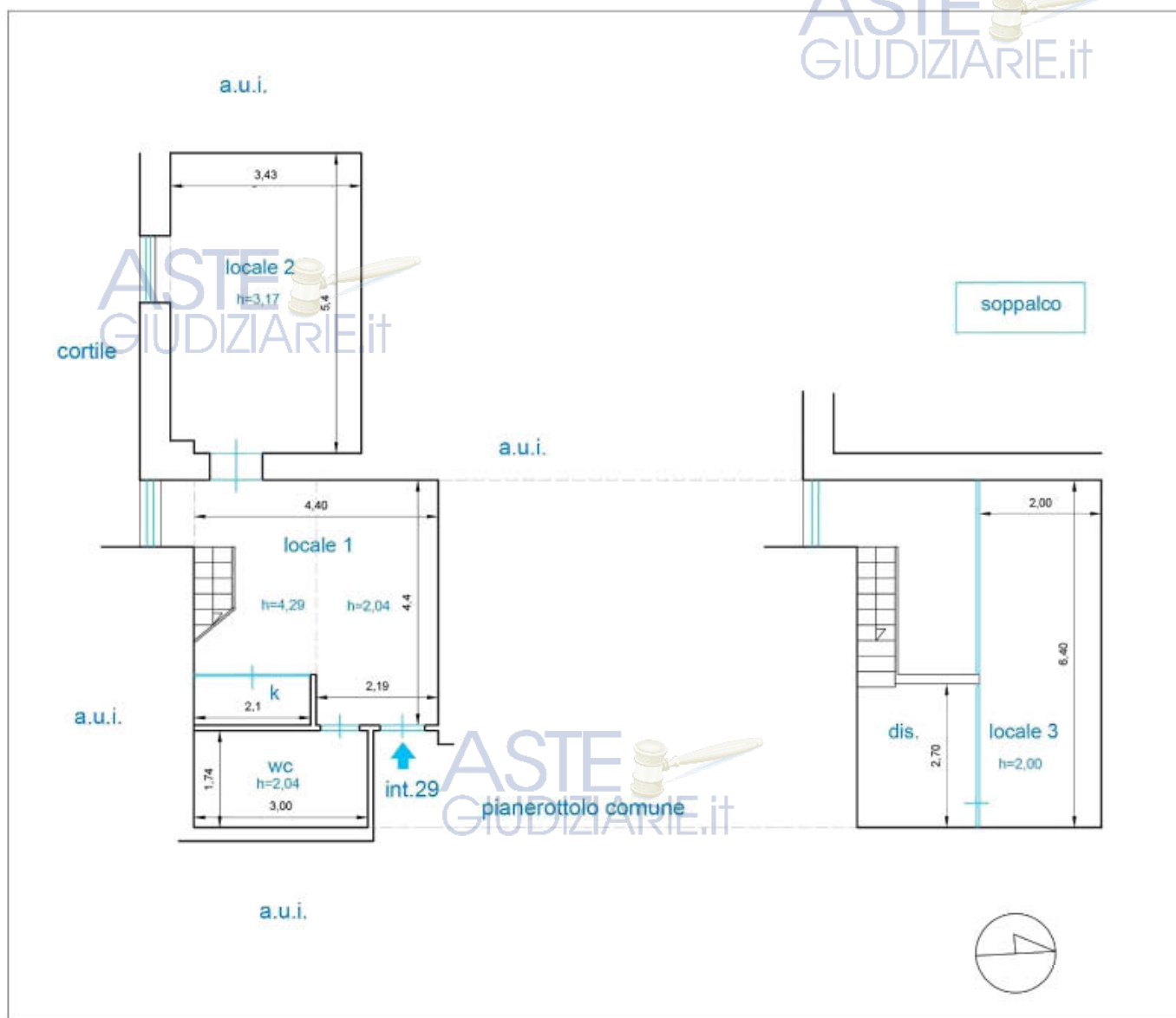
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

Varcando la porta di caposcala si entra nel *locale 1*, dotato di finestra alta con affaccio su cortile interno (vanella), da questo si accede al bagno non dotato di aperture esterne. Nel locale 1 è presente una piccola zona adibita ad angolo cottura k, anch'essa priva di bucatore esterne, separata da detto locale da infisso anodizzato. Sempre nel locale 1, alla sinistra dell'accesso al cespite, è ubicata una rampa di scale che conduce al piano soppalco, costituito da una zona disimpegno e dal *locale 3*, privo di bucatore esterne, diviso dal locale sottostante da muretto basso sormontato da finestratura in alluminio anodizzato. Il piano soppalcato verte su parte del locale 1, sul bagno e sull'angolo cottura.

Dal locale 1 si accede al *locale 2*, dotato di finestra con affaccio su cortile interno (vanella). Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento**.

STATO DI FATTO - PIANTA

Appartamento piano quarto int. 29 (C.F. sez. VIC fg.14 p.IIa 357 sub.38)



Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta degli ambienti varia da 3,17 m a 4,29 m, quella sotto il soppalco è di 2,04 m, mentre quella degli ambienti del soppalco è 2,00 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; la muratura portante circa 50 cm.

Le finiture sono di scarsa qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di cassonetti, sempre in alluminio, e persiane esterne del tipo "avvolgibile". Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in alluminio anodizzato e vetro.

Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro.

L'angolo cottura ed il bagno, presentano un rivestimento di piastrelle di medio formato di colore chiaro formato quadrato a tutt'altezza. La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato di medio formato rettangolari dai toni del beige. La rampa di scale che conduce al soppalco è realizzata in legno ed i gradini sono rivestiti in linoleum "a bollo" di colore nero.

Il **soppalco** presenta una pavimentazione in piastrelle quadrate in gres di medio formato dal colore chiaro, ed è in parte chiuso da infisso in alluminio anodizzato.

Attualmente il cespite, disabitato, si trova in stato di abbandono. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta mediocre.

Altresì si rinviene l'esistenza di cospicui fenomeni infiltrativi d'acqua sulla superficie del solaio di copertura, parte della controsoffittatura e della parete sottostante (prospiciente sud) della zona del disimpegno del soppalco, il quantitativo corposo d'acqua da esse provenienti ha generato un fenomeno di gocciolamento che ha raggiunto anche il calpestio e conseguentemente l'intradosso del solaio sottostante dell'angolo cottura. Si riscontra l'ossidazione della superficie inferiore dei travetti della struttura del solaio accompagnata da macchie giallastre, distacchi, spellatura, rigonfiamento ed esfoliazione della pittura, oltre alla mancanza di alcuni tratti della controsoffittatura. Tali fenomeni infiltrativi verosimilmente sono progressi, in quanto da un primo esame visivo e tattile, effettuato alla data del sopralluogo, non risultano in atto, naturalmente detta ipotesi andrebbe avvalorata da verifiche strumentali idonee.



Part. piano soppalco – evidenti tracce di fenomeni infiltrativi sul solaio del disimpegno



Part. piano soppalco – evidenti tracce di fenomeni infiltrativi sul solaio del disimpegno



Part. piano di accesso cespite – evidenti tracce di fenomeni infiltrativi sul solaio dell'angolo cottura

Nell'alloggio sono presenti i seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto di riscaldamento*;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia;
- *impianto citofonico*.



Si precisa che al sopralluogo non si è avuto modo di verificare il buon funzionamento di detti impianti, in quanto alcune utenze risultano disattivate.



SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ locale 1	Sup.	18,08 mq
▪ angolo cottura k	Sup.	2,05 mq
▪ bagno	Sup.	5,50 mq
▪ locale 2	Sup.	19,18 mq
soppalco:		
▪ disimpegno	Sup.	5,49 mq
▪ locale 3	Sup.	13,66 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento **Sup. 44,81 mq**

TOTALE Superficie non residenziale **Sup. 19,15 mq**



*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

Superficie commerciale appartamento **Sup. 54,12 mq**

Superficie commerciale soppalco **Sup. 24,00 mq**

Superficie omogeneizzata soppalco comunicante con vani principali **Sup. 12,00 mq**
(50% della superficie)



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup. 66,12 mq**



Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). A seguito dell'indagine di tipo visivo e dello stato manutentivo dell'immobile riscontrato, si può escludere che vi sia conformità impiantistica. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione ed adeguamento, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 5.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO



ingresso - Locale 1



Locale 1



Locale 1 – rampa accesso soppalco



Angolo cottura



Angolo cottura



bagno



Bagno



Locale 2



Locale 2



Finestra locale 2 - affaccio su cortile condominiale



rampa accesso soppalco



Disimpegno soppalco – vista su locale 1



Soppalco - disimpegno



Soppalco - locale 3



Soppalco - locale 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO: appartamento

Piena ed intera proprietà di appartamento tipo civile di piccole dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli (NA), via Milano n.40 (immediate vicinanze P.zza Garibaldi), piano quarto, int. 29, facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra. Composto da ingresso/soggiorno, una camera, angolo cottura, bagno, dotato di soppalco con disimpegno ed un locale. Confina a nord ed ovest con a.u.i. (stesso fabbricato - int. 28), a sud con cortile condominiale e con a.u.i. (altro fabbricato), ad est con a.u.i. (stesso fabbricato - int. 30).

Superficie commerciale totale di 66,00 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. VIC fg. 14 p.IIIa 357 sub. 38, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 3 vani, sup. catastale tot. 70 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 70 mq R.C. euro 433,82. Via MILANO n. 40 Interno 29 Piano 4"

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, ascrivibile all'ampliamento del soppalco ed alla differente ubicazione della rampa che ad esso conduce.

Il fabbricato dov'è sito il cespite è stato **realizzato in data antecedente al 1935**. Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale, datata 05.02.1976, che risulta l'unica rinvenuta negli archivi del catasto. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi, come detto, risulta difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, ascrivibile all'ampliamento del soppalco ed alla differente ubicazione della rampa che ad esso conduce.

Per dette difformità è stata presentata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli **richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della D.L. 74/85 pratica n. 2351/10/86** che all'attualità non risulta definita.

Gli abusi oggetto di tale istanza non soddisfano i requisiti previsti dalla normativa vigente. Nello specifico la superficie del soppalco supera il 40 % della superficie utile dell'unità abitativa (art. 93 delle N.T.A. del PRG) oltre al fatto che le altezze nette sia dei suoi locali (pari a 2,00 m) che degli ambienti ad esso sottostanti (pari a 2,04 m) non rispettano i requisiti minimi ai sensi dell'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 s.m.i. e quindi detti locali non risultano abitabili.

D'altra parte non sarebbe stato lecito utilizzare il soppalco neanche come deposito, in quanto, come evidenziato, non vi è l'abitabilità dei locali sottostanti.

Ne consegue che all'attualità detta istanza di condono non può essere rilasciata.

Pertanto è da prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, con la demolizione dell'ampliamento effettuato e lo spostamento della scala di accesso.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Vi sono oneri condominiali insoluti pari a circa € 1.900,00.



PREZZO BASE piena proprietà euro 120.661,24

PREZZO BASE CORRETTO euro 99.700,00



d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

"sez. VIC fg. 14 p.lla 357 sub. 38, cat. A/2, cl. 6, cons. vani 3 vani, sup. catastale tot. 70 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 70 mq R.C. euro 433,82. Via MILANO n. 40 Interno 29 Piano 4"

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 264 del foglio 107, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino all' impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutata, che risale al 2001.

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari, ovvero comune censuario, foglio, particella e sub.

Le uniche variazioni riguardano:

09/11/2015 superficie di impianto dati relativi presentazione planimetria 05/02/1976 prot. n. 000000587; 01/01/1992 variazione quadro tariffario.

(All. 6: doc catastale: mappa terreni, visura catastale storica, planimetria catastale)

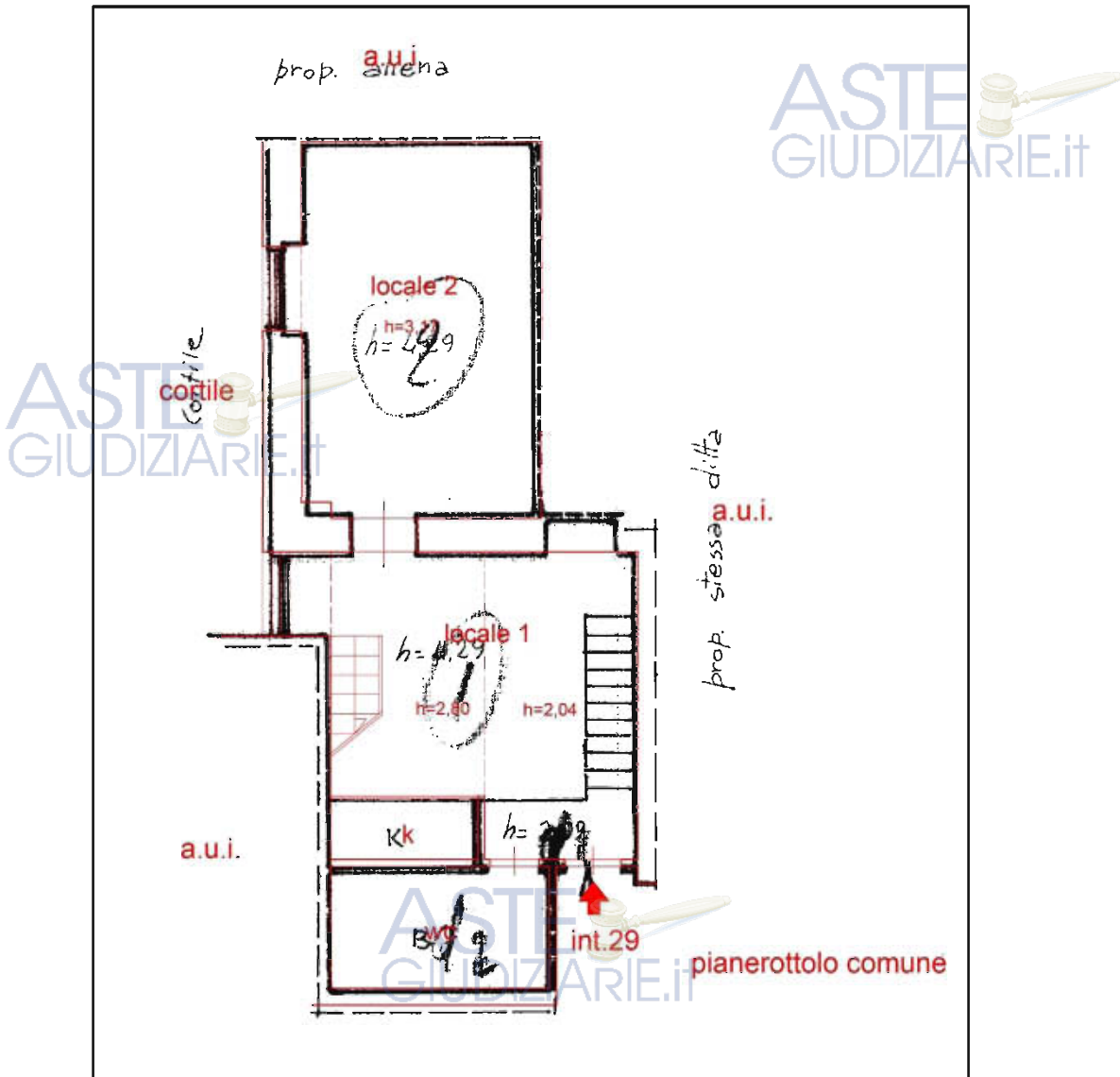
Si segnala che nella menzionata visura catastale storica non è rispettata la continuità delle trascrizioni in quanto manca il passaggio (atto di compravendita del 13.12.1979) del trasferimento del bene dalla

che in data 26.02.2001 ha venduto all'esecutata. Si precisa che detto passaggio è comunque antecedente all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio del pignoramento.

Tutti i dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.

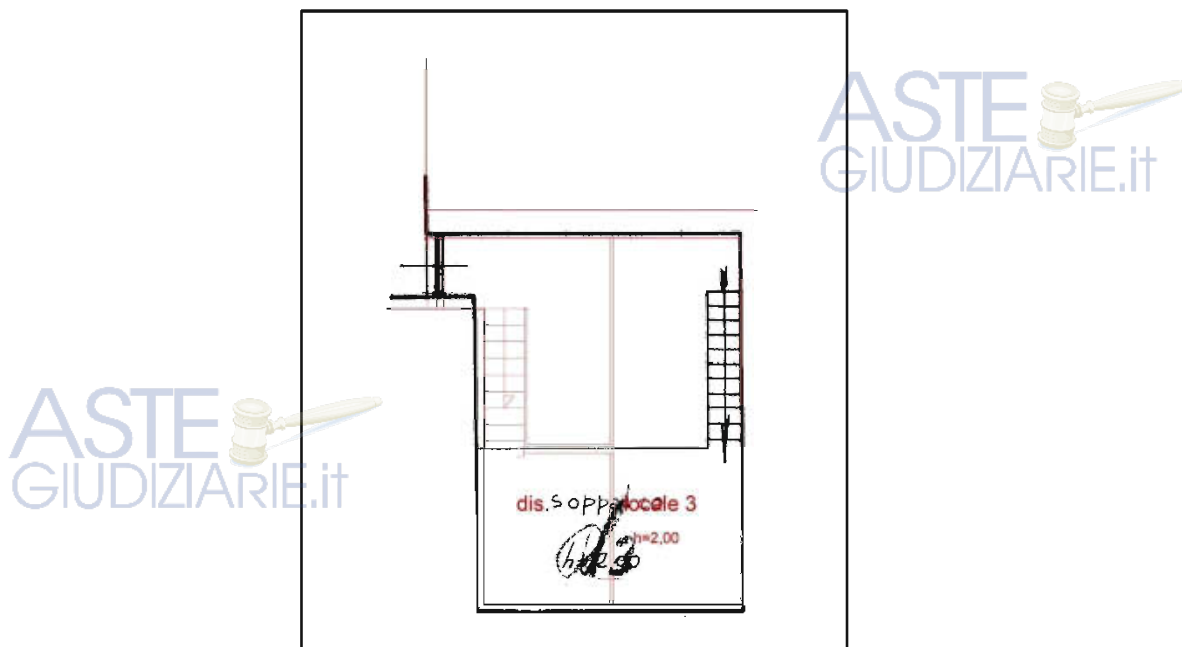
La descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, è conforme alla planimetria catastale attuale datata 05/02/1976.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Dal confronto emerge che il rilievo è difforme alla planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, ascrivibile all'ampliamento del soppalco ed alla differente ubicazione della rampa che ad esso conduce.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)





Piano soppalco - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

Si riscontra altresì discrepanza tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 70,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 66,00 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA.

e. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (24.10.2022) ed l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore della debitrice, che risulta anche il titolo anteventennale, è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza del debitore/titolo anteventennale:

1. [REDACTED]
[REDACTED], coniugata in regime di separazione legale di beni, ha acquistato la proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato da [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 dell'intero.

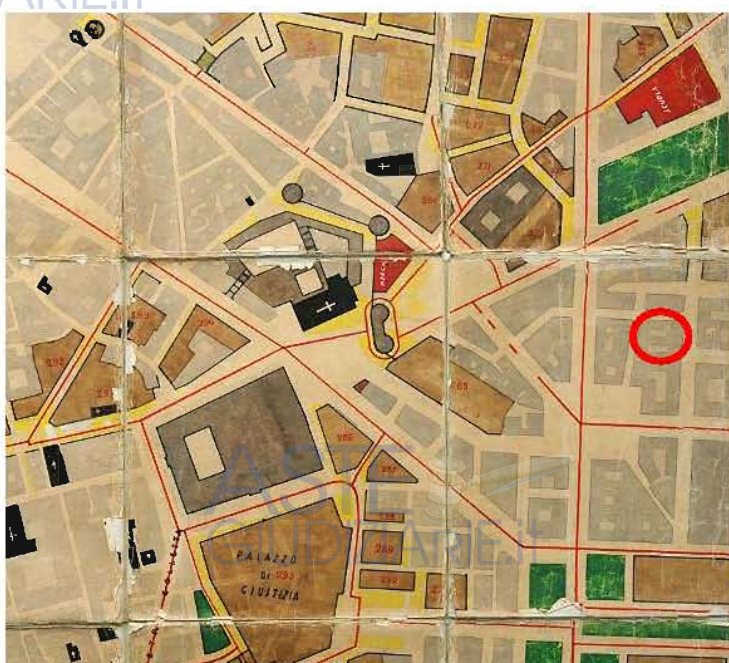
Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

(All. 7: Atto nota di trascrizione)

f. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza inerenti il cespite della procedura, si evince che il **fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data antecedente al 1935.**

Il fabbricato è classificato nella tav. della zonizzazione del PRG vigente del Comune di Napoli come unità edilizia di base otto/novecentesche e novecentesche, ed altresì è presente nella tavola n.14 del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli del 1939.



Stralcio tav. 14 PRG del 1939 - individuazione fabbricato cespite

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

La sottoscritta ha presentato presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.

(All. 8: risp. Comune di Napoli)

g. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Come detto al punto precedente, il fabbricato dov'è sito il cespite è stato realizzato **in data antecedente al 1935**.

Non essendo stati reperiti ulteriori grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale, datata 05.02.1976, che risulta l'unica rinvenuta negli archivi del catasto. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi, come detto, risulta difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, ascrivibile all'ampliamento del soppalco ed alla differente ubicazione della rampa che ad esso conduce.

Dalla *tav. 6 della Zonizzazione foglio n.15*, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona **"Insediamenti di interesse storico"** con area normativa denominata **"A"** del vigente Piano approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.



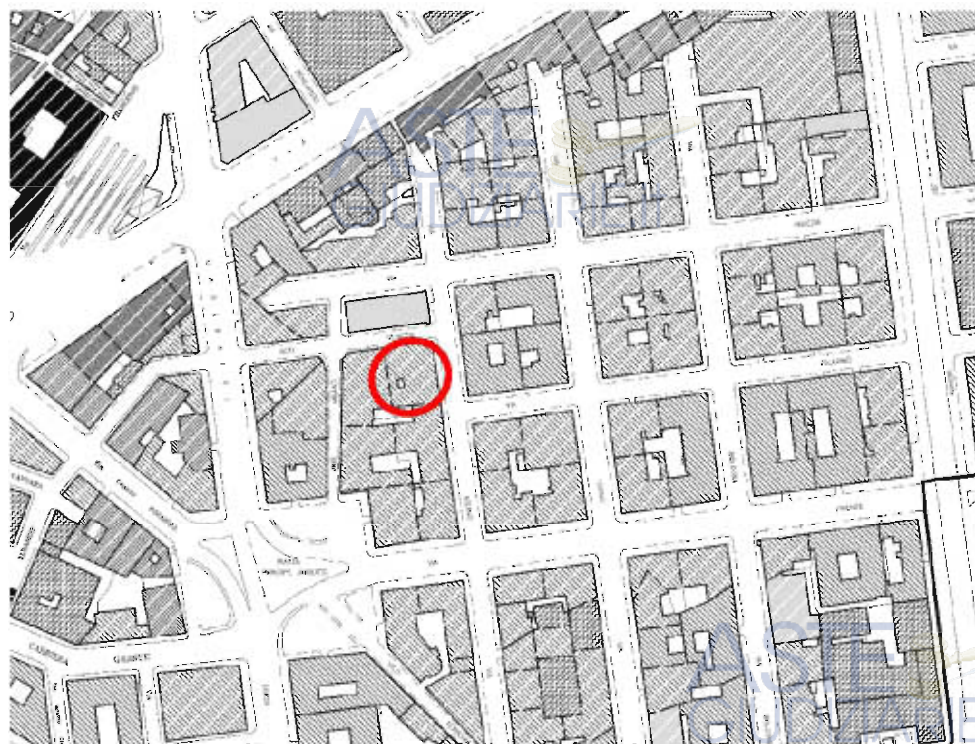
Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 8 - individuazione fabbricato cespite

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto (*tav. 7 foglio n. 15 IV centro storico - classificazione tipologica: **Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche***) sono regolate dalla normativa

tipologica riportata nella Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.92 "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco", parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico della Variante al Piano Regolatore Generale.

Specificamente per il caso in esame, esse riguardano anche:

"d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti..."



Variante PRG tav. 7 centro storico - stralcio foglio 15 - individuazione fabbricato cespite

h. POSSIBILITÀ DI SANATORIA

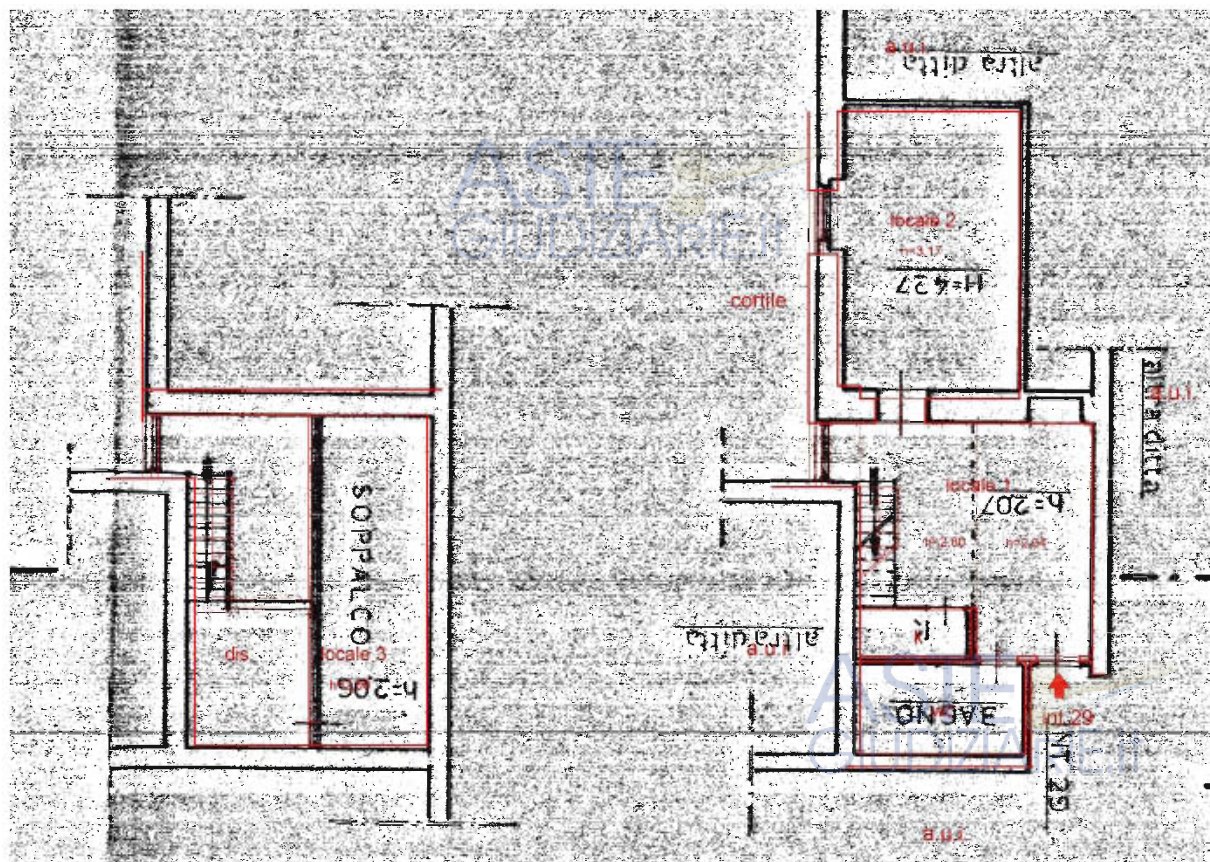
Al punto precedente si è detto che le difformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale originario consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni, ascrivibile all'ampliamento del soppalco ed alla differente ubicazione della rampa che ad esso conduce.

A seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli per ottenere informazioni su eventuali pratiche di condono associate al cespite, l'ufficio rinviene: **richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della D.L. 74/85 pratica n. 2351/10/86** presentata dalla ██████████ per abusi realizzati alla Via Milano n° 40 Piano 4° int. 29, riguardante l'ampliamento (di 6,93 mq) del soppalco ivi presente e il diverso posizionamento della sua scala d'accesso.

In allegato all'istanza si rinviengono le foto dell'abuso, il bollettino del versamento dell'oblazione con i relativi interessi di mora, i grafici prima e dopo l'abuso, la relazione tecnica e la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ai sensi dell'art.4 della L.15/68.

All'attualità detta istanza di condono non risulta definita.

(All. 9: risp. Uff. Condono, istanza condono n. 2351/10/86)



Confronto grafici istanza di condono 2351/10/86 - stato dei luoghi (rosso)

Dall'esamina di detta istanza e dallo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo, si evince che il soppalco così come realizzato non soddisfa i requisiti previsti dalla normativa vigente. Nello specifico la superficie di tale soppalco supera il 40 % della superficie utile dell'unità abitativa (art. 93 delle N.T.A. del PRG) oltre al fatto che le altezze nette sia dei suoi locali (pari a 2,00 m) che degli ambienti ad esso sottostanti (pari a 2,04 m) non rispettano i requisiti minimi ai sensi dell'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 s.m.i. e quindi detti locali non risultano abitabili.

D'altra parte non sarebbe stato lecito utilizzare il soppalco neanche come deposito, in quanto, come evidenziato, non vi è l'abitabilità dei locali sottostanti.

Ne consegue che all'attualità detta istanza di condono non può essere rilasciata.

Pertanto è da prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, con la demolizione dell'ampliamento effettuato e lo spostamento della rampa di accesso, i cui costi si possono stimare in circa **10.000,00 euro**, comprensivi di oneri tecnici, manodopera, costi della sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", non si rinvennero pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto.

(All. 10: Esito istanze pratiche autorizzative)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

i. DICHIARAZIONE AGIBILITÀ E APE

Come detto, l'ufficio tecnico del Comune di Napoli non ha rivenuto pratiche di abitabilità/agibilità relative al fabbricato dov'è ubicato il cespite pignorato.

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
j. STATO DI POSSESSO

In fase di accesso al cespite staggito in data 20.04.2023 si è verificato che risulta disabitato ed in stato di abbandono. All'attualità è nella custodia del custode giudiziario avv. Paola Capobianco che ne possiede le chiavi.

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico dell'esecutata dal quale risulta che è residente dal [REDACTED]

(All. 11 : certificato residenza esecutata)

k. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria, effettuata in data 31/08/2023 presso la Conservatoria Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale,
Pubblico ufficiale a favore [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -** TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio el **Estinto con provvedimento del 28.01.2019.**
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 12: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI
L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica* 5A. (tav. 11 fl.15 del PRG)

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di: ulteriori vincoli storico-artistici; paesaggistici. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

(All. 13: risp. antiabusivismo)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- zona sismica 5A.
- oneri condominiali insoluti pari a circa 1.900,00 €.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **10.000,00 €** (per ripristino stato dei luoghi);
- aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **5.000,00 €**;
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), stimate in **300,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;

3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

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

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

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

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

I. VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

m. VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

n. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non si riscontrano domande giudiziali e/o giudizi in corso.

o. SPESE CONDOMINIALI

La scrivente in data 26.06.2023 ha contattato il [REDACTED], amministratore p.t. del condominio dov'è sito l'immobile oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutata, il quale, alla data del 06.07.2023, ha fornito le seguenti informazioni:

- Secondo preventivo 2023 la quota individuale annuale condominiale della [REDACTED] ammonta ad **€ 354,10**;
- spese ordinarie gestione esercizio 2021 debitrice **€ 130,62**; spese straordinarie **€ 270,64**; spese ordinarie 2022 debitrice di **€ 365,70**, spese straordinarie 2022 **€ 349,72**;
- è da rilevare che nel 2021 l'ascensore o elevatore era funzionante pertanto esso ha incassato di quota parte €171.50 che sono state sottratte al debito esercizio ordinario. Mentre nel 2022 l'ascensore non ha incassato nulla perchè guasta.
- sono stati effettuati lavori straordinari nel 2022 per € 15.473.30
- sono stati deliberati lavori di consolidamento ed appaltati alla [REDACTED] costruzioni per un ammontare di € 28,000, la quota di cui è debitrice la [REDACTED] è **€ 632,80**.
- la sig.ra [REDACTED] inoltre è debitrice di **€ 152,32** per sostituzione motore ascensore intervento del 2021.

[REDACTED] inoltre riferisce che *"più volte è stata inviata lettera a.r. interruttiva dei termini di prescrizione con le richieste di pagamento degli oneri ordinari e straordinari dei bilanci arretrati approvati. [REDACTED] non ha mai pagato alcuna somma al condominio dal 2016 anno della mia nomina alla data odierna"*.

[REDACTED] ha fornito altresì alla sottoscritta copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

(All. 14: regolamento condominio e tabelle)

p. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta*.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia semicentrale Corso Garibaldi-Vasto-Stazione, per la zona C23, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2650	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1400	L	3,2	4,9	L
Box	NORMALE	1350	2050	L	5,3	8	L
Posti auto coperti	NORMALE	780	1200	L	3,1	4,7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente Comune di Napoli, semicentrale Corso Garibaldi-Vasto-Stazione, alla via Milano, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.566	Valore medio Euro 2.081	Valore massimo Euro 2.596

Per la locazione

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di coperti in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 4,02	Valore medio Euro 5,31	Valore massimo Euro 6,60

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2022. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la vendita dei valori leggermente inferiori alla media.

Paniere degli immobili campione:

- **Immobilabile 1** - agenzia Immobiliare.it - Via Milano, vendita appartamento così composto ingresso, cucina soggiorno, corridoio che da accesso alle 2 camere da letto entrambe con punto luce e ampio bagno. Immobiliare è posto ad un piano alto di un ottimo stabile servito da ascensore. superficie commerciale 75Mq. Prezzo: € 135.000. Valore 1.800,00 €/mq.
- **Immobilabile 2** - agenzia Immobiliare.it - rilocale via Torino 48, Vasto, Napoli. Tre locali, un bagno primo piano. locato con ottima rendita annua. superficie commerciale 95 Mq. Prezzo: € 159.000. Valore 1.673,00 €/mq.
- **Immobilabile 3** - asta immobiliare AL. 572/2021. Appartamento ubicato a Napoli alla via Milano n. 85, piano 4, scala A, interno 16, in un fabbricato residenziale, 3 locali, 1 bagno. superficie commerciale 75 mq. Prezzo: € 84.138.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.800,00 €/mq
- Per la locazione: 5,50 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 5,50 €/mq x 66,12 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (363,66 euro x 12 mesi) = euro 4.363,92

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 4.363,92 = 872,78euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 4.363,92 - 872,78 = \mathbf{3.491,13}$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, quartiere Vicaria, che ha una popolazione di circa 910.439 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{3.491,13}{0,025}$$

V_m = 139.645,20 euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

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

$$K_1 = 1,00$$

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

$$K_2 = 0,90$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 0,95$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è discreta ma gli impianti ivi presenti risultano vetusti, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 0,98$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

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

$$K_5 = 0,98$$

- **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è un soppalco, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.
 - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato

- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano primo: - 10% del valore quotato
- Piano secondo: - 3% del valore quotato
- Piano terzo: - 0% del valore quotato
- Piani superiori: 5% del valore quotato



In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano quarto ed è presente l'ascensore, che all'attualità non risulta funzionante, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

▪ K_8 - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ**. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ K_9 - **LUMINOSITÀ**. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,02$$

• K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = \mathbf{0,85}$$

La superficie commerciale è pari a 66,12 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.800,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$



Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.800,00 \times 0,85 \times 66,12$$



$V_m = 101.677,29$ euro

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (139.645,20 + 101.677,29) \text{ €} / 2$$

$V_m = \text{euro } 120.661,24$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 120.661,24 / 66,12 \text{ mq} = 1.824,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **10.000,00 €** (ripristino stato dei luoghi); aggiornamento superficie catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è stimato **400,00 €**; spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **5.000,00 €**; spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), stimate in **300,00 €**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%. In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 10.000,00 \text{ €} + \text{€ } 5.000,00 + 400,00 + 300,00 = \text{€ } 15.700,00$$

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

$$P = (\text{€ } 120.661,24 - \text{€ } 15.700,00) - 5\% = \text{€ } 99.713,18$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

V_m corretto = euro 99.700,00

q. QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto la debitrice detiene la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura.

r. STATO CIVILE ESECUTATO

Si attesta che il creditore procedente NON ha depositato l'**estratto di matrimonio** dell'esecutata. Dal certificato di matrimonio con annotazioni, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di Napoli, risulta che [REDACTED] Dalle annotazioni marginali risulta che i gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(All. 15: estratto di matrimonio)

s. PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI

Non si riscontra tale circostanza.

Dall'ispezione ipotecaria risulta una precedente procedura esecutiva del 14.02.2014 numero di repertorio 4660, che è stata estinta con provvedimento del 28.01.2019.

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva in data 02.09.2023 la relazione all'esecutata a mezzo raccomandata a/r ed alle parti costituite e al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

(All. 16: Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno depositava, in via telematica, presso la cancelleria della XIV sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.



7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà* euro 120.661,24

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro 99.700,00

Napoli, 02 settembre 2023



L'esperto

Arch. Laura Ferrante

(firma digitale)

