

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice: dott.sa Maria Ludovica Russo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G. n. 761/2011**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

████████████████████  
contro  
████████████████████

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**C. T. U.: arch. Anna Tavassi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## RELAZIONE TECNICA

### INDICE:

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	pag. 3
3. RISPOSTE AL MANDATO.....	pag. 4
3.1. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....	pag. 4
3.2. VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL CESPITE.....	pag. 17
3.3. DECURTAZIONE DOVUTA A EVENTUALI ONERI CONDOMINIALI.....	pag. 20
3.4. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 20
4. CONCLUSIONI .....	pag. 21

### ALLEGATI RELAZIONE:

1. Conferimento incarico
2. Verbale accesso
3. Rinvio udienza – 30.04.20
4. Richiesta proroga - 02.07.20
5. Proroga – 03.07.20
6. Richiesta autorizzazione variazione catastale – 15.09.20
7. Autorizzazione variazione catastale -16.09.20
8. Visura catastale storica pre-aggiornamento
9. Planimetria catastale pre-aggiornamento
10. Computo metrico
11. Nota ████████ prot.82/2020
12. Accordo di Programma
13. Resoconto oneri condominiali
14. Visura catastale storica aggiornata
15. Planimetria catastale aggiornata
16. Docfa variazione catastale
17. Ricevuta avvenuta denuncia variazione catastale
18. Valutazioni di zona ████████ e ████████
19. Schede comparative immobili-vendita
20. Schede comparative immobili-affitto

arch. ANNA TAVASSI viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
 pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 05.03.2020 il Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo disponeva che la sottoscritta arch. Anna Tavassi, con studio tecnico in Napoli al viale del Poggio di Capodimonte n. 33, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.5341, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa indetta dalla [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] provvedesse all'aggiornamento della stima dell'immobile pignorato sulla base:

- 1) dello stato attuale dello stesso;
- 2) del valore della piena proprietà del cespite;
- 3) con le eventuali decurtazione dovute ad eventuali oneri condominiali;
- 4) indicando lo stato di occupazione dello stesso.

Affidava alla sottoscritta il termine di deposito dell'integrazione entro 30 giorni precedenti all'udienza fissata per il giorno 12.05.2020.

Con comunicazione del 30.04.2020, il Giudice disponeva il rinvio dell'udienza al 29.09.2020 in ottemperanza alle disposizioni del Decreto-Legge 8 marzo 2020, n. 11.

Inoltre, a seguito del sopralluogo effettuato, la sottoscritta riscontrava delle variazioni nella consistenza dell'immobile pignorato rispetto allo stato dei luoghi rilevato nel corso della stesura della prima relazione, pertanto comunicava al Giudice con nota del 02.07.2020 la necessità di un ulteriore proroga al fine di approfondire quanto emerso.

Il Giudice convenendo con la sottoscritta accordava una proroga di 40 giorni con comunicazione del 03.07.2020.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il primo accesso veniva fissato per il giorno 30.06.2020 presso l'immobile pignorato sito in Napoli alla via degli Zingari n.13.

Al suddetto appuntamento risultavano presenti, oltre alla sottoscritta, il custode giudiziario dell'immobile avv. [REDACTED] e l'esecutato sig. [REDACTED] il quale acconsentiva volontariamente alla effettuazione dell'accesso previo avviso telefonico.

In fase di sopralluogo il sig. [REDACTED] dichiarava che, dopo il decesso della madre sig.ra [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile, occupava personalmente l'unità abitativa pignorata insieme alla coniuge sig.ra [REDACTED] ed ai due figli [REDACTED] e [REDACTED].

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il sig. [REDACTED] forniva, dietro richiesta della sottoscritta, l'indirizzo email del rag. [REDACTED] amministratore del fabbricato.

La sottoscritta procedeva ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dell'immobile sopra indicato e, nel corso della suddetta indagine, rilevava che risultava modificato lo stato dei luoghi documentato nella prima relazione di stima e precisamente risultava ridotta la superficie del balcone a seguito di lavori effettuati in tutto il Condominio dalla società [REDACTED] nei 2-3 anni precedenti, così come dichiarato dall'esecutato.

L'esecutato dichiarava inoltre di non aver coltivato la richiesta di condono presentata dalla società [REDACTED] e di non aver provveduto ad effettuare la successione a seguito del decesso della madre sig.ra [REDACTED].

La sottoscritta, in accordo con il delegato alla vendita, stabiliva di riferire preliminarmente al G.E. sulla circostanza della mancata dichiarazione di successione prima del deposito della relazione in quanto circostanza incidente sulla trasferibilità dell'immobile pignorato.

### 3. RISPOSTE AL MANDATO

Esauriti tutti i necessari accertamenti, la sottoscritta ritiene di aver raccolto tutti gli elementi necessari per dare risposta ai quesiti proposti:

#### 3.1. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE SITO IN NAPOLI ALLA VIA DEGLI ZINGARI N.13

L'appartamento oggetto di esame è situato al secondo piano di un edificio sito in Napoli alla via degli Zingari n.13 e identificato con l'interno 2 della scala D.

Allo stato attuale è riportato al NCEU di Napoli con i seguenti dati:

sez. VIC, foglio 14, particella 15, sub 116 (ex sub 90), zona censuaria 8, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 50, R.C. € 61,97e risulta intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1 di usufrutto ed a [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni. L'edificio di cui fa parte è riportato al Catasto dei Terreni con i dati: Foglio 107, Particella 8.

L'appartamento confina a nord con via Martiri d'Otranto, a sud con il corpo scale, per due lati con proprietà aliene.

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato in discreto stato di conservazione, realizzato in muratura portante di tufo e solaio con travi in ferro, costituito da 4 piani oltre il piano terra. L'edificio è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione delle facciate che hanno comportato la regolarizzazione ed uniformazione di tutti i balconi

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

4



realizzati abusivamente nel corso degli anni, i corpi scala non sono stati oggetto di manutenzione pertanto presentano uno stato di conservazione mediocre.

L'edificio è dotato di un impianto ascensore di recente installazione e di impianto citofonico.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso privo di aperture che costituisce la zona giorno, una camera da letto la cui finestra è stata trasformata in porta-portafinestra per consentire l'uscita sul balcone, un piccola cucina dotata di porta-finestra che si apre su un balcone privo di aggetto (comunemente detto alla romana) e due piccoli vani igienici dove nel primo sono presenti vaso e bidet, mentre nel secondo trovano sistemazione un lavabo ed una doccia con scarico a pavimento; la zona ingresso e quella dei due locali igienici è coperta da un soppalco posto ad un'altezza di circa m 2,20 avente funzione di deposito; la superficie utile interna dell'appartamento misura mq 33, quella del soppalco mq 13 e quella del balcone mq 3,30.

L'aspetto dell'appartamento denota un mediocre stato manutentivo con finiture di tipo economico e assenza di impianto di riscaldamento. In particolare pavimenti e rivestimenti sono in ceramica monocottura, le pareti trattate con idropittura e gli infissi realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera.

In merito alla **regolarità urbanistico-edilizia** si ritiene utile riportare quanto riscontrato durante la prima indagine effettuata sull'immobile.

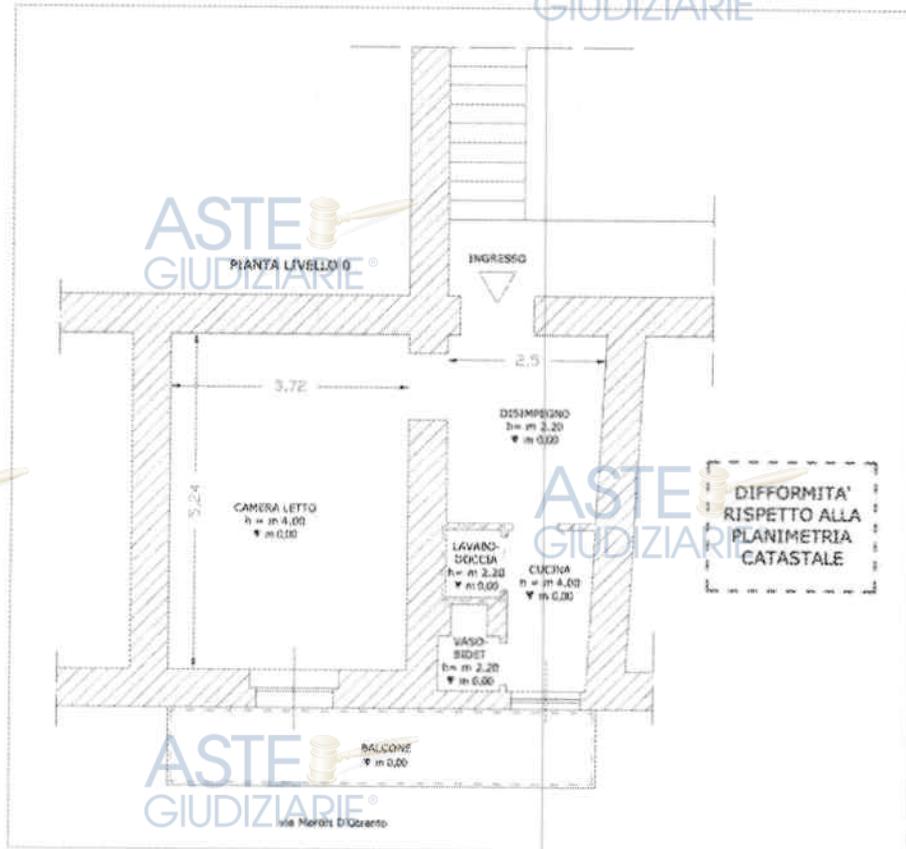
Come evidenziato nella prima relazione di stima, la sottoscritta rilevava delle difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti nella la presenza di un balcone di circa mq 8,15 non riportato nella suddetta planimetria, nella trasformazione di due finestre in porte-finestra per consentire l'accesso al balcone stesso, nella creazione di un piccolissimo vano igienico e nell'ampliamento del soppalco esistente sulla zona dei due locali igienici. (vedi grafici pagina seguente)

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

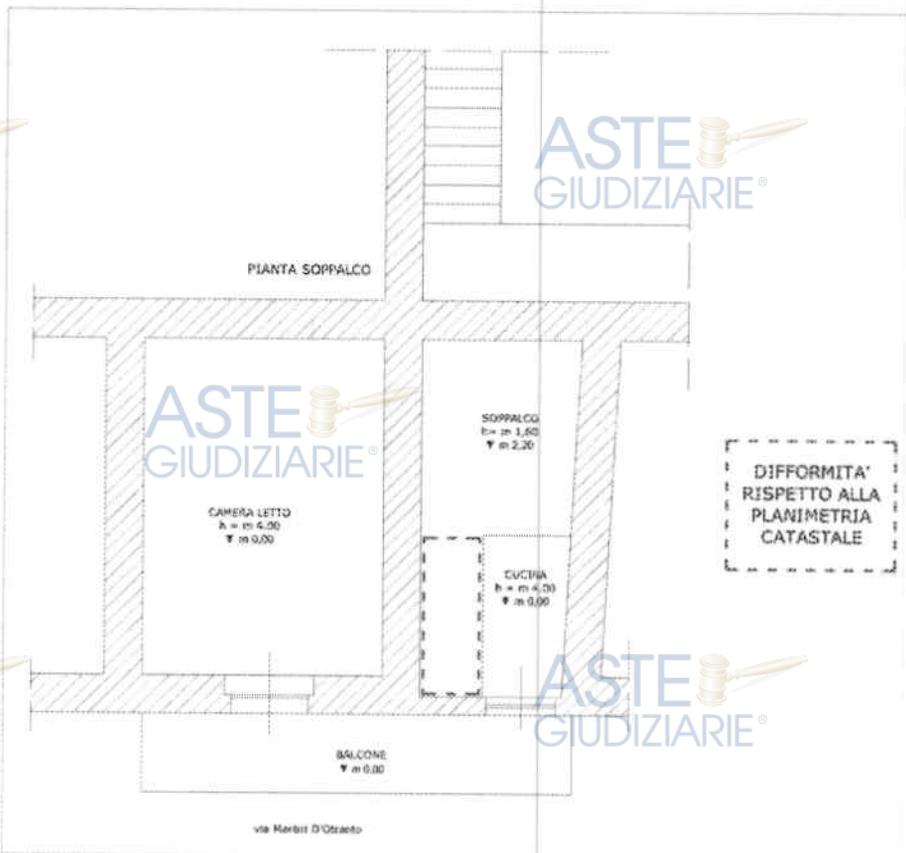
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®



In tale planimetria catastale, inserita al Catasto in data 30.04.1986, si riscontrava la presenza di un soppalco (successivamente ampliato sui locali igienici) in merito al quale la sottoscritta, nella prima perizia, relazionava che, dal titolo di provenienza con il quale i sigg. ██████████ e ██████████ avevano acquisito il bene oggetto di esproprio, risultava presentata istanza di condono da parte della Società per il ██████████ ██████████ ai sensi della Legge 47/85 (prot. gen. 146643 del 30/04/86 – pratica n. ██████████ – modello A n. progressivo ██████████) proprio relativa alla porzione di soppalco di seguito rappresentata.



In merito alla suddetta istanza di condono la sottoscritta riscontrava che, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono, tale abuso risultava sanabile e che l'oblazione di lire 102.000, pagata dall'istante, risultava sufficiente per l'espletamento della pratica. A questo punto la sottoscritta segnalava che l'altezza a cui è impostato il soppalco (m 2,20 da terra) priva la superficie sottostante dei requisiti di abitabilità, infatti l'altezza minima per soddisfare tali requisiti dovrebbe essere di m 2,70.

Ancora la sottoscritta osservava che in merito al balcone e alla porzione di soppalco sovrastante i locali igienici non risultava presentata alcuna richiesta di condono e desumeva che tali abusi fossero stati realizzati dopo il 16/11/2005, in quanto nell'Atto di Compravendita, stipulato in tale data, non si trovava alcun riferimento alla presenza di un

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

balcone né notizia relativa ad un ulteriore ampliamento del soppalco rispetto alla quadratura per la quale fu inoltrata istanza di Concessione in sanatoria.

Inoltre la sottoscritta considerava che l'atto di precetto era stato notificato in data 25/02/11 e tenendo conto di quanto disposto al comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, concludeva che, essendo le ragioni di credito per cui si interviene di data posteriore alla Legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge sul condono edilizio) gli abusi in esame non risultavano sanabili.

All'attualità la sottoscritta ha rilevato, durante l'accesso del 30.06.2020, un'ulteriore modifica dello stato dei luoghi consistente nella riduzione della superficie del balcone.

Tale modifica è stata messa in opera nel corso dei lavori di ristrutturazione effettuati dalla società ██████████ sul fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di indagine.

La sottoscritta ha provveduto ad inoltrare alla suddetta società richiesta di documentazione attestante la regolarità edilizia dell'intervento operato ed a sua volta la

██████████ ha fatto pervenire alla sottoscritta una nota, datata 20.07.2020 prot. 82/2020, nella quale chiariva che all'esito dell'acquisto dalla società ██████████

██████████ del complesso residenziale per civili abitazioni in Napoli, Quartiere Arenaccia, aveva sottoscritto, in data 27.06.2003, con il Comune di Napoli ed i Sindacati Inquilini un "Protocollo di Intesa" con il quale la ██████████ si obbligava ad eseguire

"opere di riqualificazione della parte più degradata di tale patrimonio"; che in data 27.09.2005, il Comune di Napoli e la Regione Campania avevano sottoscritto un "Accordo di Programma con il quale, richiamato il Protocollo di Intesa del 27.06.2003, veniva definito il progetto preliminare di programma con la specifica degli interventi da eseguire a cura dell'arch. ██████████ (incaricato dal ██████████), approvando il

piano di interventi in difformità alla variante del PRG; che il prefato Accordo di Programma, ratificato dalla Regione Campania, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, prot.n. 218 del 02.03.2006 e pubblicato sul BURC in pari data, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dei balconi del plesso residenziale ove ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva. (in allegato Nota ██████████ prot. 82/2020 e Accordo di

Programma)

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

9

Riassumendo:

- il balcone risulta regolarmente edificato;
  - la porzione di soppalco presente nella planimetria catastale (inserita al Catasto in data 30.04.1986) per la quale è stata inoltrata richiesta di Condonò risulta sanabile previa presentazione presso l'Ufficio Condonò di una Autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n.4981/06 e pagamento di diritti di segreteria per un importo di euro 374,00;
  - per la porzione di soppalco sui servizi igienici si dovrà procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione delle opere abusivamente realizzate previa presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Demolizione (CIL D) presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli e pagamento di diritti di segreteria per un importo di euro 140,00;
  - per il servizio igienico non presente nella suddetta planimetria catastale si potrà scegliere se procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo le modalità sopra precisate o provvedere ad istruire una pratica di Mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (Mancata CIL A) previo il pagamento di una sanzione dell'importo di euro 1000,00 oltre euro 140,00 di diritti di segreteria.
  - per quanto riguarda la regolarità urbanistica si precisa che la costruzione dell'immobile è precedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 che istituiva obbligo di licenza edilizia per i nuovi fabbricati e che pertanto l'immobile risulta quindi regolarmente edificato.
- Si quantificano i costi per il ripristino della regolarità edilizia nell'importo di euro 5.284,47 così suddivise:
- definizione condono edilizio euro 374,00
  - opere edili euro 1830,47 oltre iva (vedi computo metrico allegato)
  - ripristino stato dei luoghi (CIL D) euro 140,00
  - regolarizzazione servizio igienico (Mancata CIL A) euro 1140,00
  - onorario tecnico incaricato per l'espletamento delle suddette pratiche euro 1800,00

Di seguito si riportano le planimetrie dell'attuale stato dei luoghi dell'appartamento e del livello soppalco nonché documentazione fotografica acquisita durante l'accesso del 30.06.2020.

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

10

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

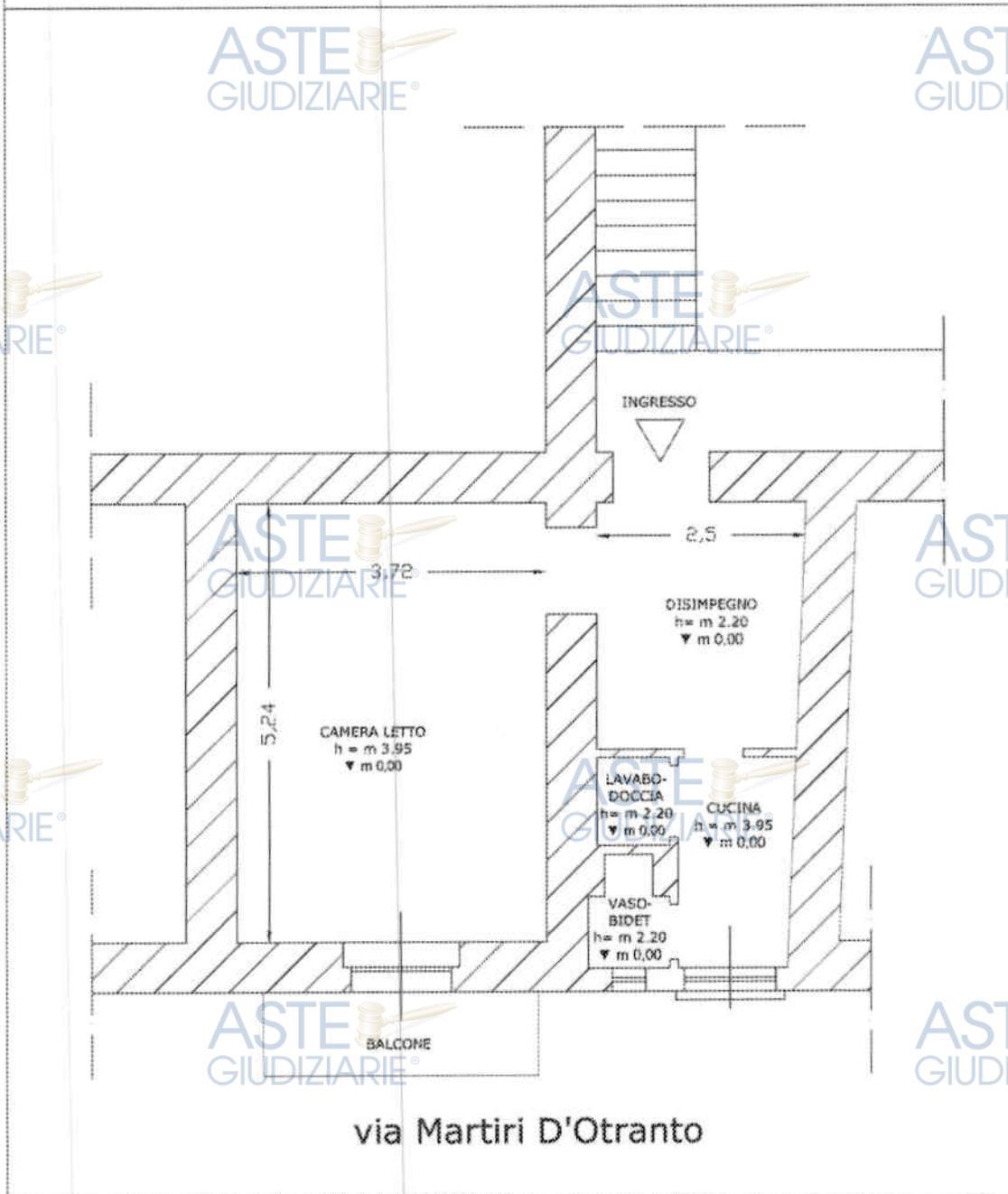
NAPOLI - VIA DEGLI ZINGARI 13 - SCALA D - PIANO 2° - INT. 2  
STATO DEI LUOGHI - PIANTA PRIMO LIVELLO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70230e63ff49b492af38acc8306c9e8a

ASTE GIUDIZIARIE®

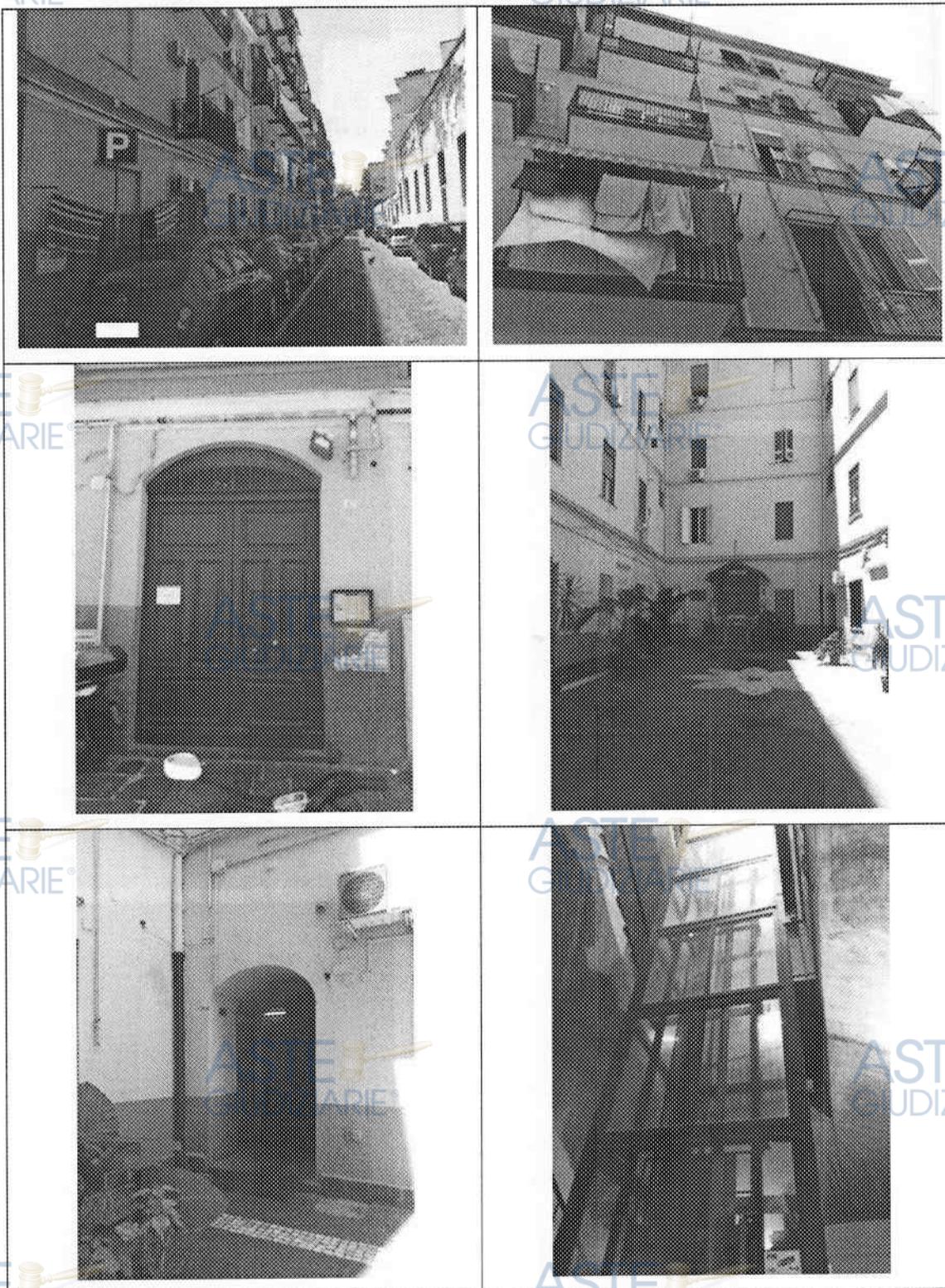
ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

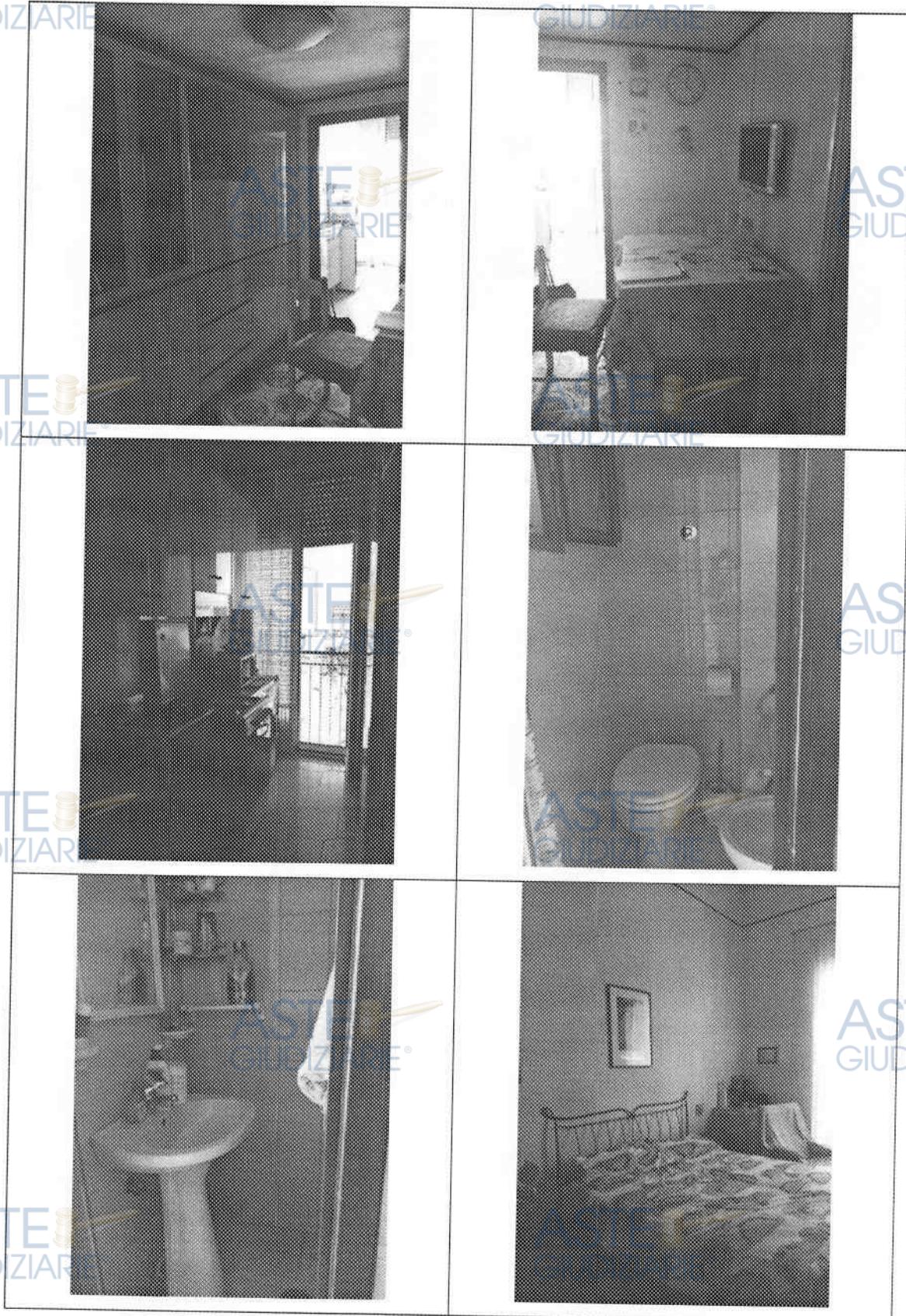
STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70230e631f49b492af38acc8306c9e8a

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 70230e63ff49b492af38acc306c9e8a



Una volta verificata la regolarità edilizia del balcone, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria e della consistenza dell'immobile, previa richiesta di autorizzazione che il G.E. ha ritenuto di accordare con comunicazione del 16.09.2020.

Di seguito si riporta planimetria catastale aggiornata mentre il Docfa presentato per la variazione è visionabile in allegato.



STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70230e83f49b492a138acc8306c9e8a





Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Napoli	
Via Degli Zingari oiv. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Serione: VIC	Tavassi Anna
Foglio: 14	Iscritto all'albo:
Particella: 15	Architetti
Subalterno: 116	Prov. Napoli
	N. 5341

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 70230e83ff49b492a138acc8306c9e8a



### 3.2 VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL CESPITE

L'ingresso al fabbricato avviene da via degli Zingari, quartiere Arenaccia, zona a destinazione residenziale economica. La zona in esame presenta una buona dotazione di trasporto pubblico su ferro (Stazione Centrale, Metropolitana linea 1 e 2, Circumvesuviana) ed una buona accessibilità viaria grazie alla vicinanza degli svincoli di Tangenziale ed Autostrada. Il quartiere risulta dotato di tutti i servizi primari e varie attività commerciali.

Ai fini estimativi l'immobile oggetto di stima può considerarsi ricadente in ZONA SEMICENTRALE.

Lo stato di manutenzione dell'edificio può considerarsi DISCRETO, mentre quello dell'appartamento MEDIOCRE.

#### DATI METRICI

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750 che prevede il calcolo delle murature esclusive al 100%, delle murature di confine al 50%, dei balconi e terrazzi scoperti al 25%. La Superficie Commerciale (Sc) è stata calcolata sulla base di rilievi metrici effettuati sul posto. Sono stati, inoltre, applicati i seguenti coefficienti di adeguamento al fine di pervenire alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale effettuare la stima:

- **coefficiente di destinazione e di piano (Cd):** che per abitazioni in edifici plurifamiliari con ascensore al secondo piano risulta pari 1,00;
- **coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione (Cc):** che per abitazioni di età oltre i 60 anni, di qualità economica, in medio stato di conservazione può essere assunto pari a 0,95.

Di seguito la tabella di calcolo della Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr):

CALCOLO SUPERFICI – TIPOLOGIA RESIDENZIALE				
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE SUPERFICI	Cd	Cc	Sr (mq)
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA Sr				42,60

17

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'esame partiremo da un'analisi effettuata attraverso il **Metodo di stima sintetico comparativo** che si effettua mediante una comparazione diretta tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Quindi andremo alla ricerca, con questo metodo, di un valore unitario di riferimento (**Qr**) che andremo a moltiplicare per la Superficie Commerciale Raggiungata (**Sr**) che abbiamo appena individuato. Medieremo il valore trovato con quello individuato attraverso il **Metodo di stima analitico comparativo** per capitalizzazione dei redditi con il quale si attribuisce un valore locativo all'immobile oggetto di stima per arrivare al valore di vendita.

#### QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Il valore unitario di riferimento (**Qr**) sarà ottenuto dalla media dei valori delle quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del mercato Immobiliare [REDACTED]; [REDACTED]) e indagini di mercato personalmente eseguite.

Per quanto riguarda gli osservatori del mercato immobiliare i valori sono sintetizzati nella sottostante tabella:

VALORI DI MERCATO II° SEMESTRE 2019 – TIPOLOGIA RESIDENZIALE NAPOLI-C23-SEMICENTRALE/ CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE		
FONTE	VALORI	
	min €/mq	max €/mq
[REDACTED]	1200,00	1800,00
[REDACTED]	1158,00	1762,00
MEDIA minimi e massimi	1179,00	1781,00
<b>MEDIA</b>	<b>1480,00</b>	

Per quanto riguarda le indagini di mercato sono stati considerati i seguenti immobili le cui schede dettagliate sono visionabili in allegato:

IMMOBILE	SUPERFICIE	PREZZO	€/MQ
VIA ETTORE BELLINI	Mq 48	€ 83.000,00	1.729,00
VIA CAIROLI	Mq 45	€ 85.000,00	1.889,00
VIA CAIROLI	Mq 45	€ 80.000,00	1.778,00

Mediando i valori ottenuti dalle indagini di mercato si ottiene un valore di €/mq **1.800,00**.

Pertanto il valore unitario di riferimento (**Qr**) sarà:

$$Qr = (1480,00 + 1800,00) / 2 = \text{€/mq } 1.640,00$$

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Infine si procede al calcolo del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto applicando alla superficie commerciale ragguagliata (**Sr**) innanzi calcolata la quotazione parametrica (**Qr**). Pertanto, considerato che:

$$Sr = \text{mq } 42,60$$

$$Qr = \text{€/mq } 1.640,00$$

Il più probabile valore di mercato del bene in esame (**Vm<sub>1</sub>**) verrà definito dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Sr \times Qr = \text{mq } 42,60 \times \text{€/mq } 1.640,00 = \text{€ } 69.864,00$$

Approssimando in cifra tonda:

$$Vm_1 = \text{€ } 70.000,00$$

#### STIMA ANALITICA COMPARATIVA

Attraverso il canone locativo, si risale al valore di mercato dell'immobile applicando la seguente formula:

$$Vm_2 = 0,6 \times 12 M/i$$

Dove:

$Vm_2$  = valore dell'immobile

0,6 = coefficiente che tiene conto delle detrazioni del 40% per spese varie (tasse 25%, spese condominiali 5%, incidenza annua lavori straordinari 5%, altre 5%).

M = fitto mensile

12 = mesi di affitto in un anno

i = tasso di capitalizzazione che varia dal 2% al 6%

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL CESPITE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 70230e83ff49b492af38acc8306c9e8a



Da indagini di mercato si è appurato che il prezzo d'affitto mensile per appartamenti con caratteristiche simili a quello oggetto di indagine varia tra € 450 (buone condizioni) e € 500 (ristrutturati), pertanto, per il caso in esame si ritiene equo assumere  $M = € 400,00$  in considerazione delle mediocri condizioni di manutenzione.

$$Vm_2 = 0,6 \times 12 \times 400 / 0,03 = € 96.000,00$$

#### VALORE IMMOBILE

Il valore  $V_m$  sarà ottenuto mediando i valori ottenuti attraverso i due metodi di stima:

$$V_m = (V_{m_1} + V_{m_2}) / 2 = (€ 70.000,00 + € 96.000,00) = € 83.000,00$$

Dal valore ottenuto si reputa opportuno dedurre i costi da affrontare per il ripristino della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Per cui si ottiene:

$$V_f = V - \text{costi regolarizzazione} = € 83.000,00 - € 5.284,47 = 77.715,53$$

In conclusione il più probabile valore di mercato stimato alla attualità risulta pari a euro 77.715,00 approssimato in cifra tonda.

#### 3.3 DECURTAZIONE DOVUTA A EVENTUALI ONERI CONDOMINIALI

La sottoscritta ha provveduto a contattare l'amministratore pro tempore del Condominio di via degli Zingari n.13 – Napoli per sapere se ci fossero eventuali oneri condominiali a carico dell'esecutato sig. [REDACTED]. L'amministratore ha inoltrato alla sottoscritta un resoconto aggiornato a tutto luglio 2020 (in allegato) dal quale si evince che il sig. [REDACTED] risulta debitore nei confronti del suddetto Condominio dell'importo di euro 1.764,07.

#### 3.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante l'accesso del 30.06.2020, l'esecutato sig. [REDACTED] dichiarava di occupare personalmente l'unità abitativa pignorata insieme alla coniuge sig.ra [REDACTED] ed ai due figli [REDACTED] e [REDACTED].

DECURTAZIONE ONERI CONDOMINIALI – STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Firmato Da: TAVASSI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70230e83ff49b492af38acc8306c9e8a



## 5. CONCLUSIONI

A conclusione di quanto fin qui elaborato si riassumono i dati emergenti delle indagini effettuate:

L'appartamento oggetto di esame è situato al secondo piano di un edificio sito in Napoli alla via degli Zingari n.13 e identificato con l'interno 2 della scala D.

In seguito alla variazione catastale effettuata, è identificato al NCEU di Napoli con i seguenti dati:

sez. VIC, foglio 14, particella 15, sub 116 (ex sub 90), zona censuaria 8, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 50, R.C. € 61,97e risulta intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1 di usufrutto ed a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni. L'edificio di cui fa parte è riportato al Catasto dei Terreni con i dati: Foglio 107, Particella 8.

L'esecutato non ha provveduto ad effettuare la **successione** a seguito del decesso della madre sig.ra [REDACTED]

Per quanto riguarda la **regolarità urbanistica** si precisa che la costruzione dell'immobile è precedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 che istituiva obbligo di licenza edilizia per i nuovi fabbricati e che pertanto l'immobile risulta quindi regolarmente edificato.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, il balcone risulta regolarmente edificato per quanto ampiamente sopra esposto. Si è riscontrata, inoltre, la presenza di opere realizzate senza titoli autorizzativi che possono essere regolarizzate come segue:

- la porzione di soppalco presente nella planimetria catastale (inserita al Catasto in data 30.04.1986) per la quale è stata inoltrata richiesta di Condonò risulta sanabile previa presentazione presso l'Ufficio Condonò di una Autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n.4981/06 e pagamento di diritti di segreteria per un importo di euro 374,00;

- per la porzione di soppalco sui servizi igienici si dovrà procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione delle opere abusivamente realizzate previa presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Demolizione (CIL D) presso l'Ufficio

21

arch. ANNA TAVASSI - viale del Poggio di Capodimonte 33 NAPOLI 80131  
pec: anna.tavassi@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

Antiabusivismo del Comune di Napoli e pagamento di diritti di segreteria per un importo di euro 140,00;

- per il servizio igienico non presente nella suddetta planimetria catastale si potrà scegliere se procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo le modalità sopra precisate o provvedere ad istruire una pratica di Mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (Mancata CIL A) previo il pagamento di una sanzione dell'importo di euro 1000,00 oltre euro 140,00 di diritti di segreteria.

Si quantificano i costi per il ripristino della regolarità edilizia nell'importo di euro 5.284,47 così suddivise:

- definizione condono edilizio euro 374,00
  - opere edili euro 1830,47 oltre iva (vedi computo metrico allegato)
  - ripristino stato dei luoghi (CIL D) euro 140,00
  - regolarizzazione servizio igienico (Mancata CIL A) euro 1140,00
  - onorario tecnico incaricato per l'espletamento delle suddette pratiche euro 1800,00
- I suddetti costi sono stati detratti dal valore dell'immobile determinato con la stima.

#### VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL CESPITE

Il più probabile valore dell'immobile oggetto di indagine è pari a € **77.715,00**.

#### DECURTAZIONE DOVUTA A EVENTUALI ONERI CONDOMINIALI

Secondo il resoconto aggiornato a tutto luglio 2020 fornito dall'amministratore pro tempore del Condominio di via degli Zingari 13 si evince che il sig. [REDACTED] risulta debitore nei confronti del suddetto Condominio dell'importo di euro **1.764,07**.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante l'accesso del 30.06.2020, l'esecutato sig. [REDACTED] dichiarava di occupare personalmente l'unità abitativa pignorata insieme alla coniuge sig.ra [REDACTED] ed ai due figli [REDACTED] e [REDACTED].

CONCLUSIONI



Nella serena convinzione che le risultanze asseverate forniscano validi elementi di orientamento alle decisioni della Giustizia, il sottoscritto, confermandosi a disposizione per quanto altro utile ad integrare o chiarire il proprio operato, conclude ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli nel conferire tale incarico ed in fede si firma.



Napoli, 5 ottobre 2020



IL C.T.U.

Arch. Anna Tavassi

