

## TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Ruggiero Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2015 del R.G.E.

promossa da

**UNICREDIT BANCA S.P.A.**

Codice fiscale: 12931320159

VIA ALESSANDRO SPECCHI 16  
00187 - ROMA (RM)

contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11



All'udienza del 21/09/2016, il sottoscritto Arch. De Ruggiero Marina, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 377 - 80135 - Napoli (NA), email archimari@libero.it, PEC marina.deruggiero@archiworld.it, Tel. 328 6635054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - vico san matteo al lavinaio, scala U, interno 13, piano 4

Unità immobiliare di edilizia popolare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli al vico San Matteo al Lavinaio n. 9 e precisamente:

appartamento posto al quarto piano, distinto con il numero di interno "13", composto da 2 camere ed accessori.

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione MER, foglio 7, particella 1120, subalterno 32, zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita catastale € 189.80.

la zona risulta densamente abitata, sono presenti insediamenti residenziali quasi esclusivamente di categoria A/3, abitazioni economiche ed A/4, abitazioni popolari. la suddetta zona rientra nella zona A della tavola di zonizzazione: insediamenti di interesse storico; la particella su cui insiste il fabbricato cui appartiene l'immobile è classificata, secondo la classificazione tipologica della tavola 6 del PRG del Comune di Napoli, come insediamento di interesse storico e, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici - area stabile.

come, invece risulta dalla tavola 13 del PRG del Comune di Napoli, non rientra nel perimetro delle zone vincolate da piani territoriali paesistici, secondo le leggi 1497/1939 e 431/1985.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - vico san matteo al lavinaio, scala U, interno 13, piano 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in acta sono presenti sia l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sia un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

come risulta da atto di compravendita, (titolo di proprietà dell'esecutato) dell'immobile oggetto della presente perizia, di cui è stata acquisita copia conforme in data 27 ottobre 2016 presso studio notarile del notaio G. Fiordiliso.

## CONFINI

l'immobile è confinante con via Lavinaio, con vico San Matteo al Lavinaio, con vano scala di accesso all'immobile medesimo, con cortile interno e con altro appartamento allo stesso piano di proprietà aliena.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,50 mq	61,50 mq	1,00	61,50 mq	3,30 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

piena ed intera proprietà del di appartamento ubicato in Napoli, al vico S. Matteo al Lavinaio n°9, scala U, piano 4, interno 13;

La consistenza del cespite è di metri quadri 48,50 netti. l'appartamento, adibito ad abitazione, è composto da:

ingresso

cucina

bagno

camera da letto

salone



la qualità del manufatto è appena sufficiente, mentre le condizioni di manutenzione risultano decisamente mediocri, a causa dello stato di abbandono in cui si trova l'immobile.

- il fabbricato è realizzato in muratura con integrazioni in cemento armato. È costituito da cinque piani fuori terra.
- l'esposizione dell'immobile è nord-ovest.
- l'altezza interna utile è di 3.30 m per l'intera superficie della casa.
- le strutture verticali sono in muratura portante, per quanto riguarda le mura perimetrali ed un muro portante interno, il cui spessore è di 50 cm; tramezzi interni sono presumibilmente costituiti da una sola fila di mattoni forati.
- i solai sono in cemento.
- la copertura è piana, in cemento.
- l'intonaco delle mura esterne è di tipo civile, rasato e rivestito con pittura impermeabile da esterni di colore bianco sporco.
- internamente, nell'immobile sono presenti due tipologie di rivestimento delle pareti:
  - intonaco e pittura ad acqua di colore bianco sporco nell'ingresso, corridoio, camera da letto e salone.
  - la cucina è su un solo lato piastrellata, da terra fino ad un'altezza di m 2,40, con piastrelle monocottura 15x15, di colore marrone chiaro, gli altri tre lati sono intonacati e tinteggiati con pittura ad acqua di colore bianco sporco.
  - le pareti ed i pavimenti del bagno sono rivestiti da terra fino all'altezza di m 2,04, con piastrelle monocottura delle dimensioni di cm 25x20, di basso costo, di colore grigio chiaro sulle pareti, canna di fucile sui pavimenti.
- i pavimenti del resto della casa sono rivestiti da mosaici in marmo fatti a mano con i motivi di sale e pepe e disegni centrali nella cucina e nella camera da letto, delimitati da cornici, sempre in mosaico. Ad un esame visivo, sembrano essere originali dell'epoca di ricostruzione (post bombardamento del 4 agosto 1943).
- la porta d'ingresso, in legno, presenta doppio battente (46,5 cm a battente) e lucernaio superiore della lunghezza dei due battenti (93 cm) realizzato in ferro e vetro. Non è blindata.
- gli infissi esterni delle finestre di cucina, bagno e camera da letto sono in alluminio anodizzato di basso costo e ad alti valori di trasmittanza.
- Gli infissi della porta finestra del salone che dà sul balconcino che affaccia su via Lavinaio, sono in ferro e presentano macchie di ruggine, come pure la ringhiera del balconcino stesso.
- le porte interne sono in multistrato di legname. Tra ingresso e cucina non vi è porta, ma si accede attraverso un arco, rivestito da telaio in legno.
- l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, non è attivo.
- l'illuminazione, presente in ogni ambiente dell'appartamento e di tipo puntuale, con attacco al soffitto, in posizione centrale rispetto alla camera illuminata.
- non è presente impianto di riscaldamento.
- sono presenti attacchi di acqua e gas, otturati.

•le scale condominiali sono interne al fabbricato, terminano, ad ogni piano, sul ballatoio di accesso agli appartamenti che affaccia su una corte interna scoperta.

•L'accesso al fabbricato è da un portone in ferro, unico e comune a tutti i condomini.

Le consistenze relative alle superfici nette degli ambienti sono:

•Ingresso-corridoio mq 7,83

•cucina mq 07,65

•bagno mq 5,82

•camera da letto mq 09,64

•salone mq 16,06

•balcone mq 1,42

la superficie netta dell'immobile è di mq 48,50, la superficie lorda è di mq 61,50.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2007 al 03/12/2007	Catasto Fabbricati	Sez. MER, Fg. 7, Part. 1120, Sub. 32, Zc. 13 Categoria A4 Cl.4, Cons. 48.50 Superficie catastale vani 3,5 Rendita € 189,80 Piano 4 Graffato no
Dal 03/12/2007 al 16/01/2017	Catasto Fabbricati	Sez. MER, Fg. 7, Part. 1120, Sub. 32, Zc. 13 Categoria A4 Cl.4, Cons. 48.50 Superficie catastale vani 3,5 Rendita € 189,80 Piano 4 Graffato no

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MER	7	1120	32	13	A4	4	48.50 mq	vani 3,5	189,8	4	no	

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
144	174									

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### STATO CONSERVATIVO

l'appartamento risulta disabitato; privo di qualsivoglia mobilio, con contatori di luce e gas disattivati. allo stato attuale le condizioni in cui verte l'immobile sono mediocri, manutenzione inesistente e rifiniture deteriorate, intonaco crepato e rnhiera e infissi del salone arrugginiti.lo stato conservativo in generale è decisamente non buono.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile, orientato a nord-ovest, si trova al piano 4° di un fabbricato realizzato in muratura portante nei primissimi anni del 1900, cui poi sono state integrate delle travi presumibilmente a T per consolidare i solai proprio del quarto piano, in quanto, originariamente esso era l'ultimo piano, successivamente è stata realizzata una superfetazione, indi per cui la necessità di consolidare la struttura con elementi in ferro, e, di conseguenza con cemento armato. ecco perchè allo stato attuale il fabbricato può definirsi a struttura mista. il fabbricato originario è andato distrutto quasi completamente a seguito dell'incursione aerea del 4 agosto 1943, quindi ricostruito con la superfetazione di cui sopra.

la copertura dell'intero fabbricato è piana.

l'altezza interna utile dell'appartamento è di 3.30 metri in tutti gli ambienti.

la pavimentazione interna all'appartamento è l'elemento di maggior pregio presente nel cespite: si tratta di mosaici in marmo realizzati a mano. da un esame visivo sembrano essere originali della ricostruzione post incursione aerea del 4 agosto 1943.

gli infissi sono misti: nel salone in ferro, nelle altre camere in alluminio anodizzato. quelli nel salone presentano estese macchie di ruggine.

gli impianti (elettrico, del gas, idrico) sono tutti non funzionanti. l'impianto termico è inesistente.

lo stato dei luoghi è di abbandono totale. la qualità del manufatto, fatti salvi i pavimenti, è scarsa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1984 al 15/11/1991		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FIORDILISO GIUSEPPE	09/05/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR II DI NAPOLI 1	24/11/1984	25174	19425
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI DI NAPOLI	13/10/1984	5498	2849		
Dal 15/11/1991 al 03/12/2007		<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FIORDILISO GIUSEPPE	15/11/1991	19943	4857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR II DI NAPOLI 1	26/11/1991	26782	18290
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI	05/12/1991	24184	V		
Dal 03/12/2007 al 13/02/2015		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FIORDILISI GIUSEPPE	03/12/2007	31956	11467
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI	06/12/2007	48732	24374
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE DI NAPOLI	05/12/2007	17440	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La titolare dell'usufrutto, , nonchè coniuge dell'estinto , nato a Napoli il 30 novembre 1913 e deceduto a Napoli il 9 maggio 1984, in data 12/07/1984, con atto del notaio FIORDILISO GIUSEPPE, registrato a Napoli il 20/07/1984 al n. 6878, volume C, rinunciò all'eredità giusta in favore dei costituiti figli per una quota pari ad un mezzo dell'entità immobiliare in oggetto, di cui era comproprietaria con il defunto coniuge, con ATTO DI COSTITUZIONE DI COMUNIONE DI BENI IMMOBILI, per notaio MANGIERI LEOPOLDO, in data 12/12/1977, registrato a Napoli il 19/12/1977 al n. 1311, trascritto presso la CONSERVATORIA DEI RR II il 22/12/1977 R.G. 17652 R.P. 13242.

La sottoscritta arch. Marina de Ruggiero ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. In atti, mediante le dovute indagini, consultando i registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, attraverso ispezioni ipotecarie fino alla data del titolo ultraventennale e gli archivi catastali.

ha inoltre reperito i dati inerenti alla donazione, alla successione, alla rinuncia da parte della e alla costituzione del regime di comunione dei beni dei coniugi , dalla consultazione dell'ATTO DI COMPRAVENDITA dell'immobile da parte dell'esecutato, acquisito presso lo studio notarile del notaio FIORDILISO GIUSEPPE, in data 27/10/2016.

ha infine acquisito presso l'AGENZIA delle ENTRATE, Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità Immobiliare NAPOLI 1, Nota di Trascrizione della denuncia di successione relativa al sig.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornate al 16/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a NAPOLI il 06/12/2007  
Reg. gen. 48733 - Reg. part. 14800  
Quota: 210000,00  
Importo: € 210.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 151.200,00  
Spese: € 58.800,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 6,15 %

Rogante: NOTAIO FIORDILISO GIUSEPPE  
Data: 06/12/2007  
N° repertorio: 31957  
N° raccolta: 11468

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a NAPOLI il 13/02/2015  
Reg. gen. 6571 - Reg. part. 5145  
Quota: UNITA' IMMOBILIARE  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

i vincoli ed oneri di cancellazione che restano a carico dell'acquirente sono:

- 1) domande giudiziali;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali;
- 4) pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;

nel caso di specie nessuna delle quattro tipologie grava sul bene pignorato.

l'iscrizione dell'ipoteca e la trascrizione del pignoramento vengono cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

la normativa urbanistica è rispettata, come si evince da regolare Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla sottoscritta arch. Marina de Ruggiero in data 12.01.2017 ( prot. gen. 25802) presso l'Ufficio di pianificazione e gestione del territorio del Comune di Napoli, per l'immobile individuato al NCT (Nuovo Catasto Terreni): foglio 144 particella 174, corrispondente all'immobile oggetto della presente perizia individuato al NCU(Nuovo Catasto Urbano): sez. MER, foglio 7, particella 1120, subalterno 32.

cfr. in allegato: certificato di destinazione urbanistica

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

l'immobile, come da atto notarile di compravendita del 3.12.2007, repertorio n. 31956, raccolta n. 11467, redatto dal notaio Giuseppe FIORDILISO, risulta essere di costruzione antecedente al 1 settembre 1967, come tale, facendo fede all'atto notarile non necessita di licenza o concessione edilizia.



l'esperto, per completezza e precisione dei dati e volendo verificarne l'epoca di costruzione effettiva, ha effettuato presso la Conservatoria dell'AGENZIA delle ENTRATE, nella sezione dedicata ai documenti cartacei, in quanto l'epoca di interesse era antecedente agli anni già informatizzati da parte dell'AGENZIA, ispezioni, ricerche sull'immobile ed i suoi proprietari, visionando i tomi relativi a note di trascrizione e di iscrizione a favore e contro, risalendo, a ritroso, fino all'anno 1921.

ragion per cui, viene confermata la mancanza legittima di concessione edilizia, in quanto, prima del 1935, poi 1942 secondo la Legge 1150, non era necessario richiederla.

l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni, come si evince sempre dal suddetto contratto di compravendita.

la sottoscritta ha verificato che, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, non vi è depositato, dall'anno 1976 ad oggi, alcun certificato di agibilità, riferito all'immobile oggetto della presente perizia.

cfr. in allegato documento dell'Amministrazione del Comune di Napoli, Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, attestante la mancanza di certificato di agibilità inerente all'immobile in questione.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - vico san matteo al lavinaio, scala U, interno 13, piano 4  
Unità immobiliare di edilizia popolare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli al vico San Matteo al Lavinaio n. 9 e precisamente: appartamento posto al quarto piano, distinto con il numero di interno "13", composto da 2 camere ed accessori. riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione MER, foglio 7, particella 1120, subalterno 32, zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita catastale € 189.80. la zona risulta densamente abitata, sono presenti insediamenti residenziali quasi esclusivamente di categoria A/3, abitazioni economiche ed A/4, abitazioni popolari. la suddetta zona rientra nella zona A della tavola di zonizzazione: insediamenti di interesse storico; la particella su cui insiste il

fabbricato cui appartiene l'immobile è classificata, secondo la classificazione tipologica della tavola 6 del PRG del Comune di Napoli, come insediamento di interesse storico e, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici - area stabile. come, invece risulta dalla tavola 13 del PRG del Comune di Napoli, non rientra nel perimetro delle zone vincolate da piani territoriali paesistici, secondo le leggi 1497/1939 e 431/1985.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 144, Part. 174 al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1120, Sub. 32, Zc. 13, Categoria A4, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.100,00

Fatto salvo il valore dell'immobile come da risultato a cui l'esperto è pervenuto, utilizzando il metodo comparativo predisposto dal programma informatico ufficiale, basato sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi analoghe caratteristiche, la scrivente ha eseguito la stima definitiva dell'immobile tenendo conto, nel procedimento, anche del metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito, il tutto allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, costituito dalla media tra i risultati dei due metodi differenti.

•PROCEDIMENTO SINTETICO. il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula:

$Vma = Pm \times Sc$  dove il valore di mercato del bene (Vma) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (Pm) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (Sc). Determinazione di Sc. Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie convenzionale del cespite è pari a mq 61,50. nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione di pubblicazioni specializzate di carattere locale, la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio e quotazioni immobiliari di Napoli e Provincia. Per la zona Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE (codice di zona B8), si rileva il valore medio di mercato di €/mq 1575,00, per abitazioni di tipo economico, categoria cui appartiene l'immobile oggetto della stima, calcolato sulla superficie lorda. Tale valore medio di mercato va corretto, ovvero moltiplicato per un coefficiente di merito o differenziazione. Quando, come nel caso di specie, è necessario utilizzare più coefficienti di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico (Cgu), ottenuto moltiplicando tra di loro i singoli coefficienti scelti. Nel nostro caso i singoli coefficienti sono stati opportunamente scelti come segue: Coefficiente di manutenzione: mediocre 0.85

Coefficiente di esposizione: su due lati (nord-ovest) 1.00 Coefficiente tipologico: per abitazioni di tipo economico (A/3) 0.95 Coefficiente pertinenza: balcone 1.25 dal prodotto di tali coefficienti si ricava il coefficiente globale unico della singola unità immobiliare:  $Cgu = 0.85 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.25 = 1.01$  che, moltiplicato per il valore medio di mercato, ci fornisce il più probabile valore unitario di mercato Pertanto: € 1575,00 x 1.01 = € 1590,75 (Pm) Determinazione di Vma. Enunciato il procedimento di stima ne consegue che il valore di mercato del cespite pignorato è dato da:  $Vma = Pm \times Sc = € 1590,75 \times mq 61.50 = € 97831,12$

•PROCEDIMENTO ANALITICO. Il procedimento analitico, utilizzato come secondo metodo di stima, utilizza la formula:  $Vmb = R/r$  dove Vmb rappresenta il valore di mercato del bene, R la rendita annuale del bene oggetto di stima, ed r il saggio di redditività ordinario. Determinazione di R. Operando in maniera analoga a quanto effettuato per la determinazione del prezzo unitario di mercato, per la zona Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE (codice di zona B8), si rileva il valore di locazione medio di € 5,65 al mese per ogni metro quadro, calcolato sulla superficie netta. La rendita annuale è pari a  $R_{lordo} = € 5,65 \times mq 48.50 \times 12 \text{ mesi} = € 3288,30$  Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione, etc.) pari ad un complessivo 30% restituisce una rendita annuale netta pari a: € 3288,30 x 30% = € 986,49 da cui si ha che:  $R_{netto} = € 3288,30 - €$

986,49= € 2301,81 Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, individuato nella misura del 3,00 %, si ricava il valore dell'immobile pari a:  $Vmb = R/r = € 2301,81 / 0,03 = € 76727,00$  Effettuando la media tra i valori emersi con i due procedimenti di stima si ottiene il più probabile valore di mercato:  $(Vma + Vmb) / 2 = € 97831,12 + € 76727,00 = € 174558,12 / 2 = € 87279,06$  Pertanto il valore di stima arrotondato da porre a base d'asta è pari a:  $Vm = € 87279,06$ .

valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, per determinare il valore complessivo dell'immobile, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per l'acquirente, per vizi del bene venduto. Premesso che, non sussistono vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, come domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, nè spese condominiali insolute, nè oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'immobile e, che si è già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione e dello stato di possesso dell'immobile, nella redazione della stima del valore dell'immobile stesso, la scrivente procede a determinare il valore di mercato dell'immobile, con l'adeguamento della stima, considerando esclusivamente la riduzione del valore dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tale adeguamento, viene calcolato, anche in considerazione dello stato d'uso e manutenzione dei luoghi, con una percentuale di decurtazione del 4% rispetto al valore finale, cui l'esperto era giunto attraverso i due procedimenti, ANALITICO e SINTETICO, che era pari a:

$(87279,06) = 87279,06 - 3491,16 = 83787,90$   $Vm = € 87279,06$  € 87279,06 - 4%  
Dunque, il valore finale di mercato è pari a € 83787,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Napoli (NA) - vico san matteo al lavinaio, scala U, interno 13, piano 4	61,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 86.100,00	100,00	€ 86.100,00
Valore di stima:					€ 86.100,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 20/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Ruggiero Marina