

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

## QUINTA SEZIONE CIVILE DI NAPOLI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 514/2022 R.G.Esec.

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Buono Maria Luisa  
Promosso da [REDACTED]

Contro

+ [REDACTED]

Contenuto:  
**Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio**

**L'Esperto**

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

Data:  
**Napoli, 25 agosto 2023**

FILE:  
Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-  
RGE 514-2022.doc

L'ESPERTO  
arch. Simona Balmas

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. dott.ssa Buono Maria Luisa della Quinta Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Napoli

**PREMESSA**

Con decreto del 30 marzo 2023 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Buono Maria Luisa nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.514/2022 promosso da

contro +

, affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 10 ottobre 2023 di comparizione delle parti e di determinazione delle modalità di vendita per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

In sede di conferimento di incarico si autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La presente procedura esecutiva ha per oggetto un immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Francesco Solimena n.74, e precisamente unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano secondo della scala A interno 5 di proprietà degli esecutati e per la quota pari a 1/2 ciascuno, e deriva da:

- **Ordinanza di sequestro conservativo** rep. 421/2021 del 30/6/2021 Tribunale di Napoli – Sezione Speciale Materia d'Imprese trascritta presso l'Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in favore del sede in C.F. trascritta in data 26/7/2021 ai n.23705/17216 contro nato a il C.F. su quota di spettanza pari a 1/2 della piena proprietà (fino alla concorrenza di € 312.981,25);  
annotata SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA - ORDINANZA EX ART. 186 quater cpc in data 26.09.2022 ai nn. 27316/2488 (per l'importo complessivo di € 312.981,25) a favore di









**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO****A - Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

1) Risulta agli atti certificazione notarile a firma della dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'Ordinanza di sequestro conservativo del 26.07.2021 con individuazione dell'atto di acquisto precedente il suddetto ventennio.

In particolare l'immobile oggetto di procedimento appartiene agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in virtù della successione di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], regolata da testamento olografo redatto il 4.07.2017 e pubblicato con verbale a rogito del notaio [REDACTED] il 19.03.2018 Rep. n.4000, la cui accettazione d'eredità con beneficio d'inventario da parte di [REDACTED], non in proprio ma in qualità di genitore esercente in via esclusiva ai sensi dell'art.317 del codice civile la responsabilità genitoriale sui figli minori [REDACTED] e [REDACTED] risulta trascritta in data 10.05.2018 ai nn.13172/10112.

A [REDACTED] l'immobile oggetto di procedura esecutiva era pervenuto in virtù di **atto di compravendita del 9.03.1992 Rep. 75972 per Notaio [REDACTED] trascritto il 17.03.1992 ai nn.7033/5394 per acquisto dai signori [REDACTED] i (nato ad [REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED])**.

- 2) Si allega copia dell'atto di compravendita del 9.03.1992 Rep. 75972 per Notaio [REDACTED] (Allegato 7).
- 3) Si allegano Certificati di stato libero degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato 15).
- 4) Si allega Certificazione Notarile già agli atti (Allegato 3).

**B-Identificazione catastale e descrizione del bene**

L'immobile oggetto di procedura è sito nel Comune di Napoli alla Via Francesco Solimena n.74, e precisamente è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nella scala A piano secondo int.5 di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], pignorata per la piena ed intera proprietà, riportata al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:



Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

- **Comune di Napoli Sez. AVV Foglio 15 Particella 94 sub.13, categoria A/2**, classe 7, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 118mq, totale escluse aree scoperte 114mq, rendita di € 848,28 in ditta ██████ nata a ██████ il ██████ proprietà per 10000/10000.

I dati di identificazione catastale dell'immobile corrispondono a quelli riportati nel pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza, e derivano dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'immobile risulta ancora in ditta ██████ dante causa degli esecutati.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del Foglio 130 del Comune di Napoli dalla Particella 337 con qualità Ente urbano (Allegato 2).



Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale

Si allega documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali storiche, planimetria catastale attuale; non risultano planimetrie pregresse (Allegato 2).



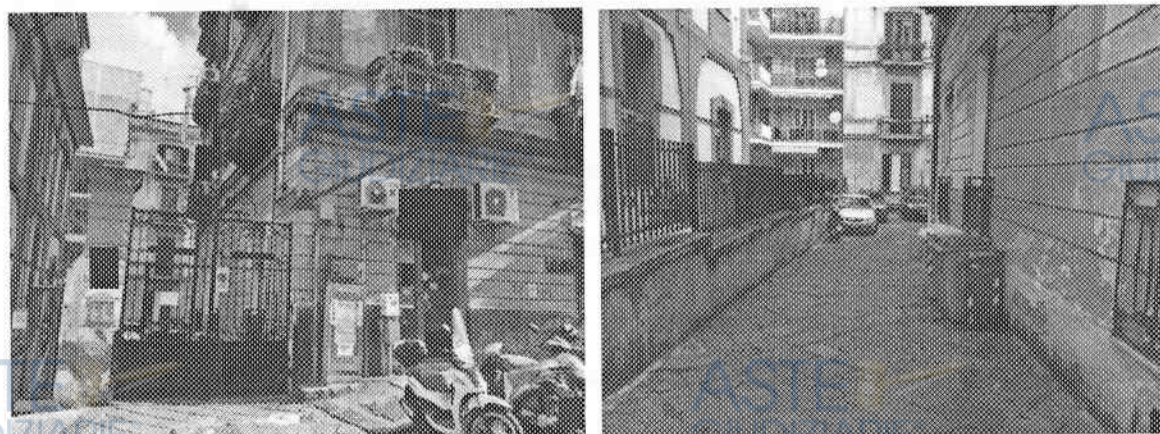
Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento ad uso abitativo, identificato con l'interno 5, posto al piano secondo della scala A di un fabbricato in muratura di quattro piani fuori terra, oltre piano cantinato, a destinazione residenziale ubicato alla Via Francesco Solimena n.74; confina a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano scala del fabbricato, a sud con Via F. Solimena e ad ovest con viale di accesso condominiale.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta ubicato nel quartiere centrale del Vomero, appartenente alla V Municipalità di Napoli, dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi, mezzi di trasporto pubblico ed in prossimità della stazione Vanvitelli della Linea 1 della metropolitana e della stazione Cimarosa della funicolare di Chiaia.

Il fabbricato in oggetto presenta un cancello carrabile e pedonale di ingresso al civico 74 di Via Francesco Solimena che immette in un viale e successivo cortile condominiale in cui sono ubicati gli accessi alle scale A e B di cui è composto lo stesso; il cortile risulta utilizzato come parcheggio. In particolare la scala A è ubicata nel cortile accedendo sulla destra ed ha ingresso da un portone che immette in un piccolo androne da cui si diparte la scala di distribuzione ai piani superiori. Non risulta presente né ascensore né servizio di portineria.

L'unità immobiliare pignorata ha la porta di ingresso ubicata sul pianerottolo del secondo piano di fronte alla rampa di scale del fabbricato che conduce al piano.

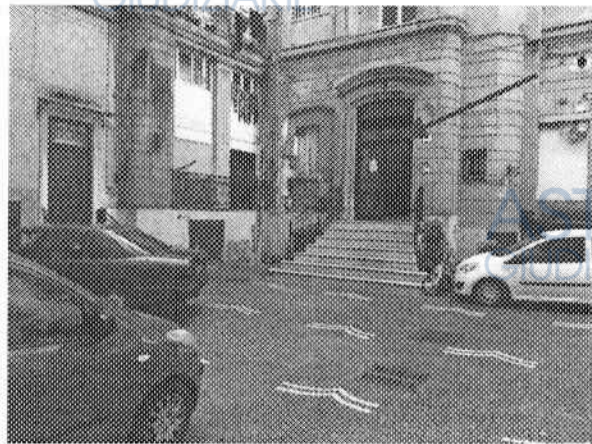


Via Solimena con cancello d'ingresso del fabbricato al n.74    Viale di accesso condominiale





Cortile del fabbricato



Portone d'ingresso della scala A nel cortile del fabbricato



Androne della scala A



Porta d'ingresso dell'appartamento pignorato al piano 2

Il fabbricato presenta esternamente uno scadente stato manutentivo.

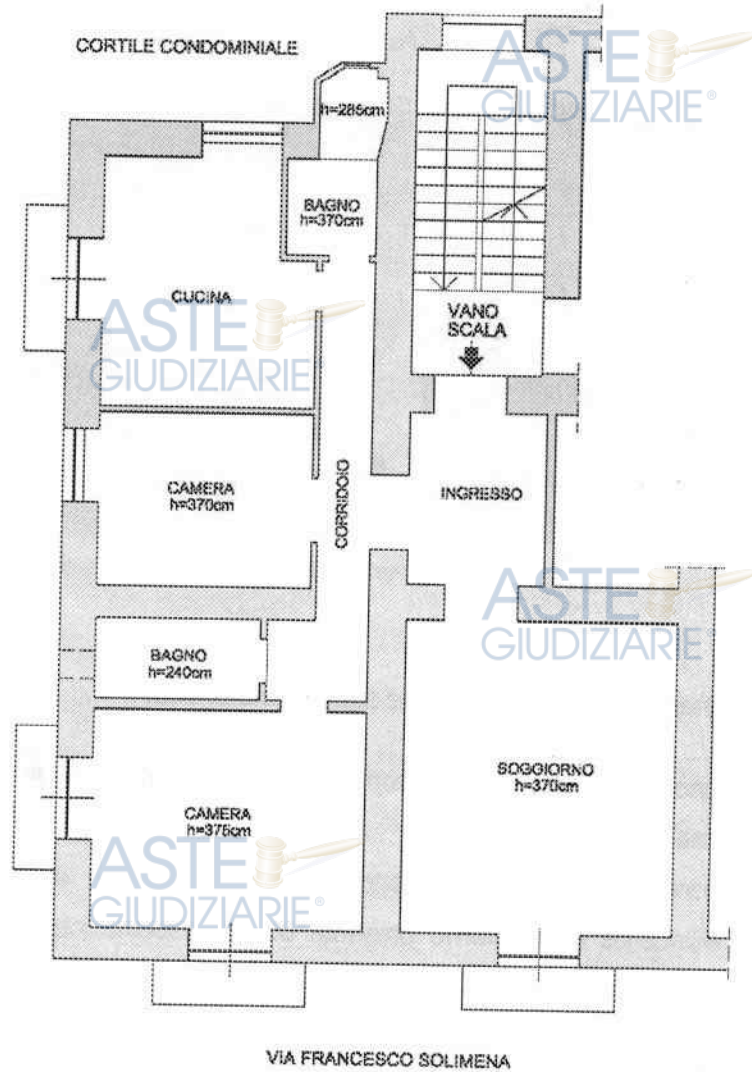
L'unità immobiliare pignorata è attualmente composta da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni, cucina e quattro balconcini.

In particolare: il soggiorno con annesso balconcino ha esposizione a sud ed affaccia su Via Solimena; la camera adiacente al soggiorno presenta doppia esposizione, a sud ed ovest, con annessi due balconcini prospicienti uno Via Solimena e l'altro il viale esterno condominiale di accesso al fabbricato; l'altra camera ha esposizione ad ovest ed affaccia sul viale esterno condominiale; la cucina presenta doppia esposizione ad ovest con balconcino prospiciente il viale condominiale e a nord con affaccio sul cortile condominiale; uno dei bagni ha esposizione a nord ed affaccia sul cortile condominiale mentre l'altro bagno presenta una piccola finestra alta esposta ad ovest.





**ASTE GIUDIZIARIE**  
**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**  
**SCALA A - PIANO SECONDO INT.5**





Tribunale Ordinario di Napoli -- Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soggiorno con balconcino

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera con doppia esposizione

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno esposto ad ovest

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera con esposizione ad ovest

ASTE  
GIUDIZIARIE®



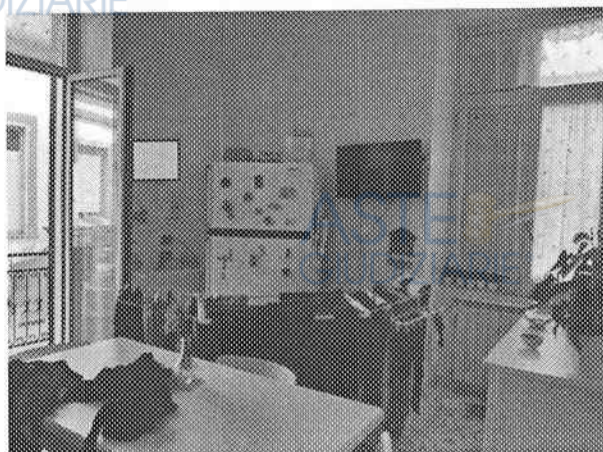
Cucina con doppia esposizione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Cucina con doppia esposizione



Corridoio



Bagno prospiciente il cortile condominiale



Balconcini dell'immobile pignorato

L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 3,70m in tutti gli ambienti a meno del bagno con esposizione ad ovest che presenta un'altezza interna pari a circa 2,40m.

Più specificatamente l'immobile presenta: pavimenti in parquet in tutti gli ambienti tranne che nei bagni e in cucina dove sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte in legno; infissi esterni e persiane in alluminio; pareti e soffitti tinteggiati.

Da un punto di vista impiantistico l'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, e di quattro condizionatori ubicati nel soggiorno, in cucina e nelle due camere.

Da un punto di vista manutentivo l'immobile risulta internamente in buone condizioni.

L'unità immobiliare non risulta avere pertinenze; dispone di posto auto condominiale assegnato.



La superficie utile dell'immobile risulta pari a 92mq.

**La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 120.**

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

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

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

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

L'immobile pignorato fa parte del Condominio di "Via Solimena n.74" per il quale, secondo quanto dichiarato dall'amministratore avv. [REDACTED] risulta quanto segue:

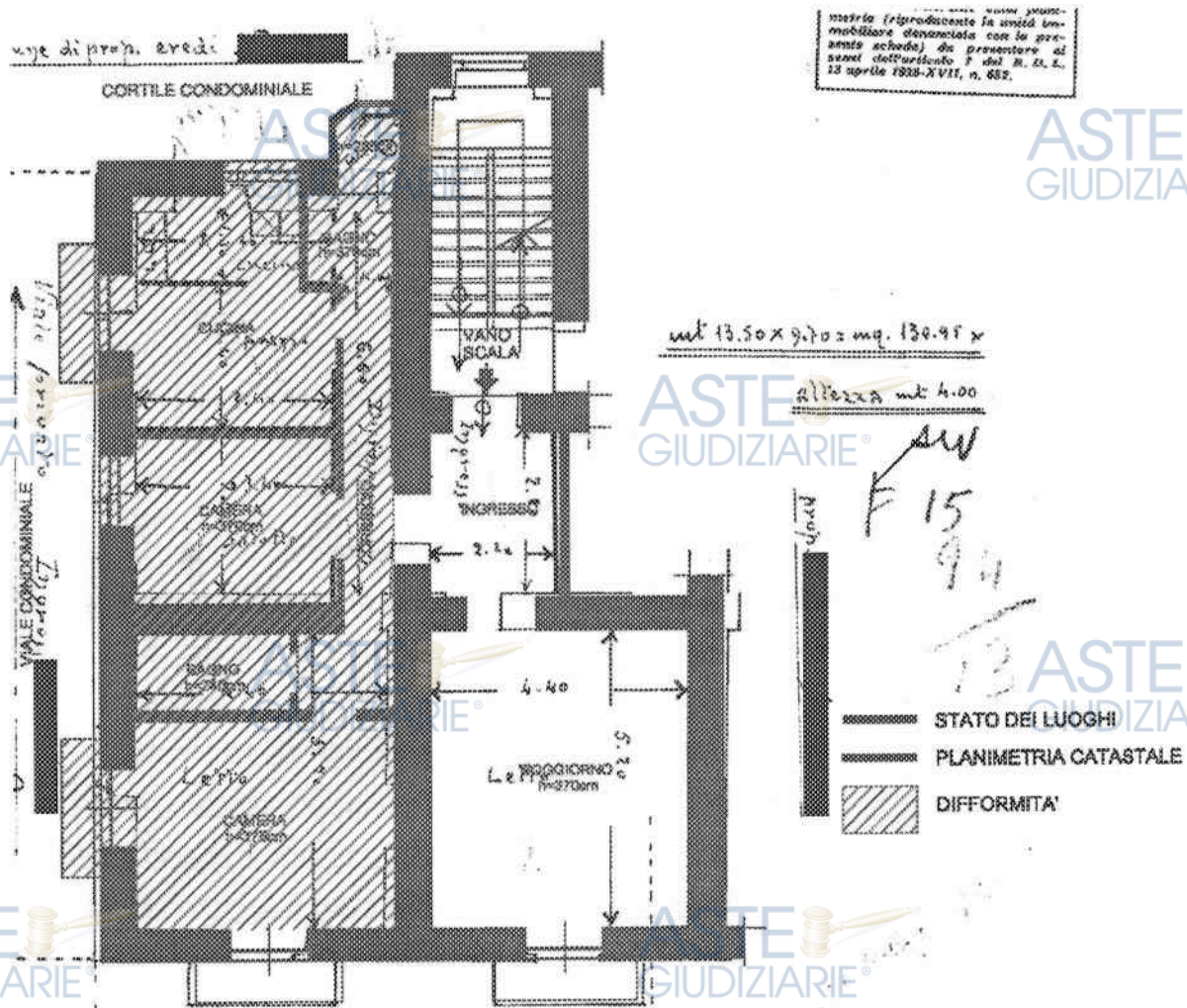
- non è dotato di Regolamento,
- non è dotato di portiere, ascensori né servizio di riscaldamento centralizzato,
- sono comuni al condominio il cancello pedonale ed elettrico, il viale di accesso, le scale, le terrazze ad esclusione del terrazzo posto al terzo piano del fabbricato "A" di proprietà esclusiva,
- tutti i proprietari/inquilini hanno almeno un posto auto nel cortile del fabbricato,
- l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali imputate all'immobile pignorato sono pari a circa € 378,00, importo per il quale è stato proposto aumento in quanto insufficiente;
- **la quota condominiale mensile per l'immobile pignorato è pari a € 109,00 di cui € 31,50 quale ordinario e € 77,50 per assegnazione posto auto, per un totale annuo di € 930,00,**
- le quote condominiali ordinarie insolute degli ultimi due anni relative all'immobile pignorato sono pari a circa € 512,34 salvo conguagli ad approvazione dei bilanci,



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

- spese straordinarie deliberate complessive pari a € 34.808,74,
- spese straordinarie insolute, relative all'immobile pignorato, dal 2020 pari a € 3.272,20,
- in data 24.11.2022 è stata individuata impresa per l'esecuzione di lavori "sismabonus" con sconto in fattura per un totale di € 2.689.296,32, ma il contratto di appalto non è mai stato sottoscritto ed i lavori straordinari per le problematiche emerse non sono stati eseguiti,
- non vi sono liti in sede giudiziaria a danno del condominio e/o promosse dallo stesso.

L'unità immobiliare visionata in sede di sopralluogo è difforme rispetto alla planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla piccola finestra del bagno esposto ad ovest, alla posizione di alcune finestre e ai due balconcini presenti sulla facciata ovest.



Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi



Sulla base delle caratteristiche dell'immobile pignorato lo stesso costituisce **LOTTO UNICO**:

piena ed intera proprietà di appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Francesco Solimena n.74 scala A piano secondo interno 5; composto allo stato attuale da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni, cucina e quattro balconcini; confina a nord con cortile del fabbricato, ad est con vano scala del fabbricato, a sud con Via F. Solimena e ad ovest con viale di accesso condominiale; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. AVV Foglio 15 Particella 94 sub.13, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 118mq, totale escluse aree scoperte 114mq, rendita di € 848,28; non è stata rintracciata alcuna licenza edilizia ma il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata risulta antecedente al 1939; lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale d'impianto del 29.12.1939 sostanzialmente in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla finestra del bagno esposto ad ovest, e a parere dell'esperto la sola diversa distribuzione interna risulta sanabile.

**PREZZO BASE euro 457.000,00 (euro quattrocentocinquantasettemila/00)**

### C- Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile pignorato ricade:

- *Zona A-Insediamenti di interesse storico* della Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell' 11.06.2004 regolata dall' art.26 delle relative Norme di Attuazione – Classificazione tipologica: Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco regolata dall'art.92 delle Norme di Attuazione per il centro storico;
- nella tavola 12 dei vincoli geomorfologici come Area Stabile;
- nel perimetro del centro edificato individuato con Delibera consiliare n.1 del 4.07.1972.

Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004 Parte Terza.

Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico così come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 13).



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli è emerso che per il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, non risulta alcuna licenza edilizia come certificato dallo stesso, nè è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo né dichiarazioni di agibilità/abitabilità relativi all'unità immobiliare pignorata (Allegato 8).

Inoltre non risultano per l'immobile pignorato istanze di condono edilizio né contenzioso amministrativo come certificato dall'ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegati 9-10).

Per quanto riguarda l'accertamento dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, oltre alla considerazione della zona urbanistica di appartenenza "A" quale centro storico e relativa classificazione tipologica d'impianto otto-novecentesco nella Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, la sottoscritta può affermare che nel 1939 il suddetto fabbricato esisteva già data la planimetria catastale d'impianto presentata il 29.12.1939; conseguentemente la legittimità urbanistica può considerarsi presumibilmente verificata.

Relativamente alla conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, non essendo stata rinvenuta alcuna licenza edilizia né altre autorizzazioni edilizie la sottoscritta può fare riferimento solo alla planimetria catastale del 1939 rispetto a cui l'attuale stato dei luoghi non risulta conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla piccola finestra del bagno esposto ad ovest, alla posizione di alcune finestre e ai due balconcini presenti sulla facciata ovest.

Si precisa che dall'analisi visiva dei prospetti del fabbricato si rileva uniformità relativamente alle bucatore esterne e ai balconcini presenti sulle facciate dello stesso, pertanto a parere della sottoscritta le difformità sopradescritte per la posizione delle finestre e per i balconcini presenti sulla facciata ovest sono presumibilmente da attribuirsi ad imprecisione della planimetria catastale, mentre al contrario la piccola finestra del bagno esposto ad ovest non risulta far parte del disegno architettonico della facciata e pertanto deve essere considerata abusiva.







## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

Non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto, come certificato dall'U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania (Allegato 14), la cui redazione ha un costo stimato pari a €100,00

**D- Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale o sia gravato da censo,****livello o uso civico**

Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale né altro.

**E-Stato di possesso**

1) In sede di sopralluogo la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, ha rinvenuto nell'immobile pignorato la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], identificata a mezzo Carta d'Identità n. [REDACTED], che ha dichiarato di abitare nell'immobile in oggetto, e di essere ivi residente, unitamente ai propri figli [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) (Allegato 1- Verbale di accesso).

2) Dai controlli effettuati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli è risultato contratto di locazione ultranovennale relativo all'immobile in oggetto registrato il 31.07.2014 TER/14462, a favore della società [REDACTED] concesso da [REDACTED] ad **esclusivo uso commerciale** (si legge nel contratto "*intendendo il conduttore allocare nell'immobile in oggetto la propria sede amministrativa ed operativa*") con la durata di 29 anni a decorrere dal 4 luglio 2014 e canone mensile di € 400,00 da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT.

Il suddetto contratto ultranovennale risulta anche trascritto a [REDACTED] il 31.07.2014 ai nn.22734/15868 con sottoscrizione autenticata per notaio [REDACTED] del 2.07.2014 Rep.133351/35906.

Con Ordinanza del 9.06.2023 l'Ill.mo G.E., rilevando l'attuale occupazione dei debitori eseguiti con destinazione abitativa e la cessazione dell'attività e cancellazione dalla CCIAA della società conduttrice, ha dichiarato inopponibile alla presente procedura il suddetto contratto di locazione motivando in parte per canone vile.

3) Il valore locativo dell'immobile in oggetto allo stato attuale con destinazione abitativa è stimato pari a € 1.300,00.



**F-Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Sull'immobile pignorato alla data del 4.04.2023 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti di seguito riportate:

- Trascrizione del 31.07.2014 nn.22734/15868 Locazione ultranovennale in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio [REDACTED] del 2.07.2014 Rep.13335/35906 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED];

- Iscrizione del 14.07.2016 nn.19278/2654 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 26.000,00 Rep. 9079 del 14.06.2016 [REDACTED] a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

- Trascrizione del 26.07.2021 nn.23705/17216 Ordinanza di Sequestro conservativo Rep. 421/2021 del 30.06.2021 [REDACTED] a favore del [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] fino alla concorrenza di €312.981,25; annotazione n.2488 del 26.09.2022 sentenza di condanna esecutiva - ordinanza ex art.186 quater cpc;

- Trascrizione del 26.07.2021 nn.23706/17217 Ordinanza di Sequestro conservativo Rep. 421/2021 del 30.06.2021 [REDACTED] del [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] fino alla concorrenza di €312.981,25; annotazione n.2489 del 26.09.2022 sentenza di condanna esecutiva - ordinanza ex art.186 quater cpc;

L'immobile in oggetto non rientra nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 del D.lgs. n.42/2004 Parte Terza.

Non risultano per l'immobile pignorato vincoli archeologici, storico-artistici e architettonici come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 13).

**G-Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione**

L'immobile pignorato fa parte del Condominio di "Via Solimena n.74" per il quale, secondo quanto dichiarato dall'amministratore avv. [REDACTED] risulta quanto segue:



Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

- non è dotato di Regolamento,
- non è dotato di portiere, ascensori né servizio di riscaldamento centralizzato,
- sono comuni al condominio il cancello pedonale ed elettrico, il viale di accesso, le scale, le terrazze ad esclusione del terrazzo posto al terzo piano del fabbricato "A" di proprietà esclusiva,
- tutti i proprietari/inquilini hanno almeno un posto auto nel cortile del fabbricato,
- l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali imputate all'immobile pignorato sono pari a circa € 378,00, importo per il quale è stato proposto aumento in quanto insufficiente;
- la quota condominiale mensile per l'immobile pignorato è pari a € 109,00 di cui € 31,50 quale ordinario e € 77,50 per assegnazione posto auto, per un totale annuo di € 930,00,
- le quote condominiali ordinarie insolute degli ultimi due anni relative all'immobile pignorato sono pari a circa € 512,34 salvo conguagli ad approvazione dei bilanci,
- le spese straordinarie deliberate complessive sono pari a € 34.808,74,
- le spese straordinarie insolute relative all'immobile pignorato dal 2020 sono pari a € 3.272,20,
- in data 24.11.2022 è stata individuata impresa per l'esecuzione di lavori "sismabonus" con sconto in fattura per un totale di € 2.689.296,32, ma il contratto di appalto non è mai stato sottoscritto ed i lavori straordinari per le problematiche emerse non sono stati eseguiti,
- non vi sono liti in sede giudiziaria a danno del condominio e/o promosse dallo stesso.

Si precisa che la quota condominiale dell'immobile pignorato è composta di due voci per un totale mensile di € 109,00, come sopradetto, di cui € 31,50 quale ordinario e € 77,50 per assegnazione posto auto. Secondo quanto dichiarato dall'amministratore *"sulla quota del posto auto si imputano, pro quota, le spese straordinarie nonché una quota fissa di € 200,00 annui a proprietario auto in quanto le vetture sono 9 ed i posti auto sono 8. Un'autovettura a rotazione, sulla disponibilità dei condomini, peraltro tutti di elevato spessore culturale, senza rotazione prefissata, sosta mensilmente in autorimessa nelle vicinanze il cui costo annuo è di € 1.800,00"*.

#### H-Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli da regolarizzare:

- 1) Ripristino regolarità edilizia come descritto nella risposta al quesito C con un costo complessivo valutato di circa € 3.000,00, che sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;



Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

- 2) Oneri condominiali ordinari insoluti degli ultimi due anni pari a circa € 512,34 salvo conguagli ad approvazione dei bilanci.

### I-Valore del bene

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

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento. In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari del [REDACTED] e della [REDACTED] (Allegato 18).

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

### Valutazione del bene con il metodo diretto.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato ubicato nel quartiere Vomero, appartenente alla V Municipalità di Napoli, dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi, mezzi di trasporto pubblico ed in prossimità della stazione Vanvitelli della Linea 1 della metropolitana e della stazione Cimarosa della funicolare di Chiaia.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'immobile pignorato ([REDACTED] [REDACTED]...), oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal [REDACTED] e dalla [REDACTED] si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona oscillano tra 4.400€/mq e 4.500€/mq per le vendite.





In particolare per la zona centrale di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata "Piazza Vanvitelli-Floridiana-San Martino-Via Scarlatti-Via Luca Giordano":

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano per abitazioni di tipo civile un valore di mercato minimo pari a €/mq 3.500,00 ed un valore massimo pari a €/mq 5.300,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 4.400,00),
- quelle del [REDACTED] riportano per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato minimo pari a €/mq 3.548,00 ed un valore massimo pari a €/mq 5.922,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 4.735,00),
- quelle della [REDACTED] riportano un valore di mercato medio pari a €/mq 5.800,00 riferito alla superficie utile.

L'unità immobiliare pignorata, ubicata al secondo piano di un fabbricato senza ascensore, risulta attualmente composta da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni, cucina e quattro balconcini; presenta un triplo affaccio su aree esterne condominiali e su Via F. Solimena e buone condizioni manutentive interne.

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



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, si assume un valore unitario pari a €/mq 4.400,00.

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

**VALORE DI MERCATO € /mq 4.400,00 x 120 mq = € 528.000,00**

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

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

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

$$V_m = R_n / r$$

**Determinazione del reddito annuo lordo**

Dalla valutazione della situazione in cui si trova l'immobile analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili è stimato pari a €1.300,00. Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times €1.300,00 = € 15.600,00$$

**Determinazione del reddito annuo netto**

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario. Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari a € 10.920,00.

**Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 2,5% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:



Tribunale Ordinario di Napoli -- Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022

posizione dell'unità immobiliare +0,10%,  
 localizzazione dell'immobile -0,45%,  
 caratteristiche tecnologiche e produttive +0,05%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 2,5 + 0,10 - 0,45 + 0,05 = 2,20\%$$

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

$$Vm = Rn/r = € 10.920,00/0,0220 = € 496.363,63 \text{ arrotondando } € 496.363,00$$

#### Valore medio di mercato

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

$$Vm = \frac{€ 528.000,00 + € 496.363,00}{2} = € 512.181,50$$

#### Adeguamento della stima

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto finora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 10% pari a € 51.218,15.

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

- costo per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alla regolarità edilizia valutato pari a € 3.000,00;
- costo relativo all'aggiornamento catastale valutato pari a € 350,00;
- spese condominiali insolute pari a € 512,34;
- oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica valutati pari a € 100,00.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO** è pari a € 457.001,01

arrotondando **€ 457.000,00 (euro quattrocentocinquantasettemila/00)**





### J-Valutazione quota indivisa

L'unità immobiliare in oggetto è stata pignorata per la piena ed intera proprietà e per le sue caratteristiche costituisce Lotto unico.



### K-Acquisizione stato civile degli esecutati

Si allegano (Allegato 15):

- Certificati di stato libero degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] rilasciati dal Comune di Napoli l'11.05.2023,
- Certificati di residenza storica degli esecutati rilasciati dal Comune di Napoli l'11.05.2023 da cui si evince che [REDACTED] e [REDACTED] sono residenti in Napoli alla Via Solimena n.74 scala A piano 2 int.5 dalla nascita.



### I-Verifica pendenza di altre procedure esecutive

Non ne risultano.

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

Napoli, 25 agosto 2023

L'Esperto

Arch. Simona Balmas



#### ALLEGATI:

- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Certificazione notarile già agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale dell'immobile
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Titolo di provenienza





**Tribunale Ordinario di Napoli -- Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 514/2022**

- Allegato 8 - Certificazioni Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli
- Allegato 9 - Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condonò Edilizio e del Comune di Napoli
- Allegato 10 - Certificazione rilasciata dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
- Allegato 11 - Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi
- Allegato 12 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- Allegato 13 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli
- Allegato 14 - Certificazione dell'U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 15 - Certificati di stato libero e di residenza storica degli esecutati
- Allegato 16 - Contratto di locazione ultranovennale
- Allegato 17 - Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
- Allegato 18 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 19 - Attestazione invio relazione di stima

