

TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE CIVILE PRIMA

ASTE
Giustizia

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 666/12 R.G.E.
PROMOSSO DA CHE BANCA! S.P.A.**

CONTRO
[REDACTED]

ASTE
Giustizia

G.E. DOTT. ROBERTO PELUSO

C.T.U. ARCH. ROSALBA ANGELONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
Giustizia

**TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di Espropriazione immobiliare n. 666/12 R.G.E.

Promossa dalla **CheBanca! S.P.A.** rappresentata e difesa dall' Avv.

EMILIO PRISCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. DOTT. ROBERTO PELUSO

C.T. U. ARCH. ROSALBA ANGELONI

I. PREMESSA

La sottoscritta Architetto Rosalba Angeloni, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 10160 e all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12041, con studio in via Palizzi n°47 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081-8954973 - cell. 333-3941722, è stata nominata dal giudice dell'esecuzione Dott. ROBERTO PELUSO, in qualità di C.T.U., nella causa di esecuzione immobiliare n. 666/12 R.G.E. promossa da CheBanca! s.p.a., difesa e rappresentata dall' Avvocato Emilio PRISCO, contro il Sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED]

La sottoscritta ha prestato il giuramento di rito in data 19 Dicembre 2012. Il giudice dell'esecuzione rinviava le parti all'udienza del 20 Giugno 2013.

II. OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura, in cui si individuava l' immobile oggetto di pignoramento, nel modo seguente:

Proprietà: [REDACTED]

- Appartamento sito in Napoli Corso San Giovanni a Teduccio n. 898 piano primo, cat A/4, Cl.4, foglio 4, particella 260, sub 20.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. PELUSO
C.T.U. Arch. Angeloni Rosalba



Contestualmente si rilevava che negli atti di causa era stata depositata in data 27 Giugno 2012 la certificazione notarile redatta dal notaio IACCARINO Maria, contenente le generalità anagrafiche dell' immobile pignorato, ivi l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento. **Pertanto è completa la documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.**

III. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c, ai fini dell'espletamento dell'incarico si recava presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli per reperire le visure e le planimetrie catastali relative all' unità immobiliare oggetto della procedura (cfr. Allegati nn. 2 - 3), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli – Circostrizione Napoli I per eseguire le ispezioni relative ai suddetti immobili (cfr. Ispezioni ipotecarie - Allegato n.° 4), e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, VI Municipalità per verificare la regolarità urbanistica dell' immobile di cui sopra;(cfr. Allegato n° 5 Stralcio PRG e Norme di attuazione).

Veniva, infine, reperito presso lo studio notarile Concetta Palermi in Santa Maria Capua Vetere l' atto di compravendita relativo al cespite staggito (cfr. Atti di compravendita - Allegato n.° 6).

IV. QUESITI

Per la piena soddisfazione del compito a lei affidato si rende necessario rispondere ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto provvedendo alla redazione della stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.:

- 1. verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga**



documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 38°, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risultanze catastali

Appartamento

Presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto fabbricati, l'immobile sopra descritto risulta così censito:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli ,Sez. Urb.: SGO, foglio 4, p.lla 260, sub 20 al piano 1, cat . A/4, classe 4, rendita € 139,19, di consistenza 3,5 vani.

Proprietà per 500/1000 [REDACTED] CF :

[REDACTED] regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprietà per 500/1000 [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Risultanze Ipotecarie

Dalla ricerca effettuata in data 03.01.2013, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli , per l'immobile in oggetto , risulta: Unità negoziale 1

Comune: F 839 – NAPOLI

Catasto: *Fabbricati*

Sezione Urbana: SGO foglio 4, p.lla 260, subalterno 20;

Natura: A 4- *Abitazione di tipo POPOLARE*;

Consistenza : 3,5 Vani

Indirizzo: *Corso San Giovanni N. civico 898*



- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 31/07/2008 - Registro Particolare 18632 Registro Generale 29021

Pubblico Ufficiale CONCETTA PALERMITI Repertorio n. 230228/25572 del 29/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2008 Registro Particolare n. 5866 Registro Generale n.29022

Pubblico Ufficiale CONCETTA PALERMITI Repertorio n. 230229/25573 del 29/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/05/2012 Registro Particolare n. 10676 Registro Generale n. 14232

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11483/2012 dal 27/04/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IMMOBILI

L'UNITA' NEGOZIALE

in data odierna risulta di proprietà di :

- o per 500/1000 [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- o per 500/1000 [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Istrumento (Atto Pubblico) del 29/07/2008 stipulato dal Notaio CONCETTA PALERMITI in SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE);

Rep. 230228/25572 registrato il 31 Luglio 2008 ai n.ri 29021/18632

2. **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,(caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq**



confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Risultanze del sopralluogo

Il C.T.U., analizzato il fascicolo in esame, a seguito di comunicazioni concordate con il custode dell'immobile, Avv. Maurizio De Dominicis, convocava le parti per il primo accesso in data 08 Marzo 2013 alle ore 10:00 presso l'immobile da periziare sito in Napoli, Corso San Giovanni n. 898. (Cfr. Allegato I).

Il C.T.U., nel giorno e nell'ora stabiliti per l'accesso, si recava presso l'immobile sopra descritto e, in presenza del custode, del Sig. [REDACTED] e della Sig. [REDACTED] riscontrava che l'immobile risultava abitato dagli stessi con la propria famiglia. In tale occasione la scrivente procedeva ad un rilievo grafico e fotografico dei luoghi, riscontrando la non perfetta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto della procedura in epigrafe è ubicato nel quartiere San Giovanni a Teduccio, situato nella periferia orientale di Napoli.

Fa parte della sesta municipalità insieme con i quartieri di Barra e Ponticelli, e confina :

- a nord con il quartiere di Barra;
- a est con i comuni di San Giorgio a Cremano e Portici;
- a sud si affaccia sul Mar Tirreno;
- a ovest con il quartiere Poggioreale;

Detto quartiere non è servito da uscite dirette dalla Tangenziale, ma è presente la stazione RFI San Giovanni a Teduccio - Barra. È servito, inoltre, dalla stazione San Giovanni a Teduccio della Circumvesuviana lungo il percorso della linea 4 sulla linea Napoli - Barra - (Pompei o Ottaviano) - (Sarno o Sorrento), nonché dai normali bus e tram di linea della città.

L'edificio di cui fa parte l'immobile presenta un impianto a corte, di base originaria pre-ottocentesca in muratura di tufo, con ingresso diretto dal civico n.898 della strada

denominata Corso San Giovanni a Teduccio, connotato dalla sequenza portone - androne - cortile- scala.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al primo piano di detto fabbricato, sprovvisto di impianto di ascensore, non contraddistinto da numero interno per ogni unità abitativa e vi si accede tramite scala e ballatoio comune interni ad esso, delimitati da cancello posto ad ovest della suddetta corte.

La porzione immobiliare si presenta articolata su due livelli, collegati tramite scala interna, per un' altezza complessiva di 4,80 mt. Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono:

Piano Primo :

- Ripostiglio : 3,10 mq;
- Bagno: 3,00 mq;
- disimpegno : 5,60 mq;
- Cucina : 25,00 mq;
- Saletta : 18,00 mq;
- Balcone unico: 1,40 mq;

Piano Soppalcato :

- Camera Da Letto Matrimoniale : 25,00 mq;
- Camera : 14,00 mq;
- Camera : 11,00 mq.

Per una superficie abitabile interna netta pari a : 55,00 mq circa ed una superficie dei balconi complessiva pari a 1,40 mq, con un'altezza interna per il piano primo di 2,40 mt e per il soppalco di 2,20 mt.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, con infissi esterni in PVC e vetro ed infissi interni in legno.

Le rifiniture interne sono del tipo ordinario con : intonaci civili, tinteggiati con pittura lavabile; pavimenti in graniglia e rivestimenti in ceramica smaltata. Gli impianti tecnologici sono a norma CEI, con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie di tipo comune. L'u.i. è inoltre dotata di impianto elettrico, idrico, telefonico, gas metano, e di condizionatori. (cfr. Allegato 7)



Confini e dati catastali

- Nord : Stesa Ditta [REDACTED] e suoi aventi causa;
- Sud : Proprietà [REDACTED]
- Est : Ballatoio Comune verso cortile condominiale
- Ovest : Corso San Giovanni a Teduccio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati in pignoramento

Il bene in oggetto è sito nel Comune di Napoli, Corso San Giovanni n. 898

- a) Si, i dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile, e consentono la sua univoca identificazione per i dati catastali;
- b) **No, non sono erronei, l'indirizzo indicato nell'Atto del pignoramento è : Corso San Giovanni a Teduccio n. 898;**
- c) **Si, i dati indicati in pignoramento sono esatti, così come i dati catastali: foglio, particella, subalterno sono corrispondenti a quelli attuali.**

4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



Idoneità planimetrica

In seguito al rilievo dettagliato eseguito in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, quali :

- l'orientamento dell'immobile e la disposizione degli ambienti, così come riportati nella planimetria catastale, non corrispondono a quelle dello stato dei luoghi : la planimetria catastale sembra fare riferimento ad immobile contiguo ;
- la distribuzione degli spazi interni è mutata a causa di realizzazione di soppalco che ha aumentato la consistenza delle superfici calpestabili, ma ridotto l'altezza degli ambienti , che di conseguenza non risultano agibili.

Per effetto di tale riscontro si rendeva necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto, ma l'operazione è subordinata alla sanatoria dell'abuso commesso.

(Cfr. Allegato 8)

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, destinato a civile abitazione, ricade nella zona individuata come "Zona A" denominata "centro storico" ed è classificato come : Unità edilizia di base pre ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte le cui norme di attuazione sono disciplinate dall'Art.64 nella variante al P.R.G. del Comune di Napoli, emendata in sede di adozione di cui alla delibera n° 35 del 19 febbraio 2001 e approvata CON Decreto Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 Giugno 2004. Si allegano norme di attuazione del P.R.G. vigente e scheda relativa agli standard rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli.(cfr. All. 5)

- 6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e**



dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, 47;

Conformità edilizia

Premesso che per gli immobili costruiti prima del 1967 il problema di documentarne la regolarità urbanistica non si pone in radice, e ciò ai sensi degli artt. 40 e 41 L. 28 febbraio 1985 n. 47 e che, in talc ipotesi, l'art. 40, 2 co., richiede soltanto che sia prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera è iniziata prima dell'1.9.1967,

con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica si rende evidente che la costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto:

- o è stata eseguita prima del 1967, come si evince tra l'altro dalla planimetria catastale presentata in data 27/12/1939 ed è pertanto commercializzabile anche in assenza di licenza edilizia ;
- o L'immobile non è sottoposto al rilascio di certificato di agibilità, in quanto ultimato prima dell'entrata in vigore del R.D. 27/07/1934 n.1265;

Difformità edilizia

Lo stato dei luoghi presenta una consistente difformità rispetto alla planimetria catastale relativa a:

- **Diverso Impianto Planimetrico:**

L'immobile riportato nella planimetria catastale presenta un diverso orientamento rispetto al ballatoio di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di due balconi anziché uno, come rilevato dal sopralluogo effettuato in loco, per cui la **planimetria catastale non corrisponde all'immobile in oggetto;**



- Presenza di soppalco con realizzazione di ambienti non agibili perché di altezza inferiore ai 2,70 mt, come, invece, prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente; (cfr. allegato 9 – estratto Regolamento Edilizio Comune di Napoli, art.15)

Per effetto del riscontro di tali difformità la scrivente procedeva a verificare presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Napoli, l'eventuale presenza DIA.

(Cfr. Allegato 10)

Accertato che le variazioni sono state effettuate in assenza delle regolari autorizzazioni, la sottoscritta richiedeva parere all'ufficio tecnico di competenza, secondo cui, al fine di sanare l'abuso commesso, si rende necessario:

ESEGUIRE il ripristino delle condizioni originarie, e cioè l'abbattimento del solaio realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni, in quanto le altezze determinatesi a seguito di realizzazione di soppalco non consentono l'Agibilità dell'immobile per civile abitazione.

- 7. dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tpi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Nel caso in esame il bene pignorato forma un unico lotto e va venduto globalmente, in quanto rappresenta un'unità immobiliare con unico accesso dal ballatoio e scala comuni ad altri interni, e con condizioni intrinseche che non ne consentirebbero il frazionamento.

- 8. dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare allegando alla relazione estimativa i tpi debitamente approvati dall'Ufficio Territoriale Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo**



compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Divisibilità del bene

No, l'immobile in oggetto non è pignorato pro quota, pertanto non si rende necessario esprimere giudizio di divisibilità.

9. accerti, se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- L'immobile in oggetto è occupato Dal Sig. [redacted] dalla moglie [redacted] ai Figli degli stessi;
- Il titolo legittimante, acquisito presso lo studio notarile Palermi di Santa Maria Capua Vetere, presenta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; (cfr. Allegato 6)
- No non risultano registrati contratti di locazione presso l'Ufficio del registro degli atti privati

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Godimento del bene

Il quesito in esame non riguarda l'immobile in oggetto, per cui è prevista l'esecuzione.

11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico)

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Vincoli vari

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- Non è gravato da usi civici;
- Non rientra nel perimetro delle zone vincolate, di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (tutela dei beni di interesse artistico, storico, archeologico, etnografico e dei beni ambientali),
- Non ricade in area di interesse archeologico (art.58);
- In merito ai Vincoli Geomorfologici- Norme sismiche e di difesa del suolo (Art. 24), l'immobile ricade in area stabile.

12.determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



Considerazioni estimative e determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Allo scopo di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche analoghe. La stima verrà, pertanto, definita con il procedimento di stima sintetico, legato alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato: facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini mirate e cercando di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni con caratteristiche similari, tenendo conto anche dei dati dell' OMI dell' Agenzia del territorio di Napoli.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobile: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (P_m) e la Superficie convenzionale del bene oggetto di stima (S_c)

A) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

In caso di compravendita immobiliare non si considera la superficie reale, che di norma coincide con quella di calpestio, ma la superficie commerciale che è quella utilizzata per determinare il prezzo di un appartamento o di un qualsiasi immobile.

Detta superficie, utilizzata ai fini della determinazione del valore, è determinata in base alla **Norma UNI 10750**, secondo cui:

Per il computo della superficie commerciale S_c , si deve considerare

Superficie Coperta

- a. La superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni considerata al 100%;
- b. La superficie dei muri perimetrali confinanti con altri immobili o con parti comuni dell'edificio al 50% ed al 100% quella dei muri perimetrali non confinanti.
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Superficie scoperta

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte "abitabili"

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ si determina la superficie lorda commerciale, come di seguito specificato

Superficie commerciale

LOTTO I - cfr. superfici allegato n. 8

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	72,00	100	72,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi.	1,40	25	0,35
			72,35

B) Determinazione di Pm (valore unitario ordinario)

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.

Dalle ricerche effettuate presso le migliori agenzie immobiliari locali è emerso che gli immobili a destinazione abitativa di tipo popolare nel quartiere San Giovanni, hanno un valore medio di mercato pari ad € 1.6250,00 (milleseicentoventicinque/00) a mq.



Valore unitario reale di mercato

Di seguito è stato ricavato il valore unitario reale dell'unità immobiliare pignorata.

Al fine di trasformare il valore unitario in valore unitario reale bisogna considerare una serie di fattori che influiscono sul valore stesso, che sono relativi a:

- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche estrinseche;
- Condizione giuridica del bene.

Si tratta in sostanza di tenere conto dei cosiddetti coefficienti correttivi o di differenziazione che possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima).

I coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo e sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Si riporta di seguito l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della seguente procedura:

ELENCO PARAMETRI UNITA' IMMOBILIARE

K1) Tipologia

Lussuoso 1,15
Medio/Signorile 1,00
Economico 0,90

K 2) Unità Immobiliare

Libero 1,00



K 3) Esposizione

occupato di fatto 0,90
occupato con contratto 0,75
panoramico 1,15
luminoso 1,05
poco luminoso 0,95

K 4) Manutenzione

ottima 1,15
buona 1,00
sufficiente 0,95
da rinnovare 0,90
da ristrutturare 0,75

K 5) Piano

attico 1,05
intermedio 1,00
ultimo 0,97
primo 0,90
terra rialzato 0,85

K 6) Riscaldamento

riscald. autonomo 1,025
riscald. centralizz. 1,00
senza riscald. 0,95

K 7) Servizi

tripli o doppi servizi 1,05
monoservizio bicam/tricam 1,00
servizi esterni comuni 0,75

K 8) Balconi

doppi e più balconi (o balcone grande) 1,10
un balcone 1,05
nessun balcone 0,90

ELENCO PARAMETRI FABBRICATO

K 9) Ascensore

senza ascensore

piano terra e rialzato 0,97
primo piano 1,00
secondo piano 0,90
terzo piano 0,80
quarto piano 0,70
quinto piano 0,55
piani intermedi 1,00
ultimo piano 1,05

K10) Ubicazione

vicino collegamenti 1,10
no collegamenti extraurbani 0,95
no collegamenti urbani 0,80

K11) Rifiniture

di pregio 1,10



K12) Estetica

buone 1,00
medlocri 0,95
scarse 0,85

K13) Vetustà

buona 1,10
media 1,00
pessima 0,90
meno di 10 anni 1,20
tra 10 e 40 anni 1,00
oltre 40 anni 0,95

Riprendendo il valore risultante dall'indagine di mercato = € 1.625,00/mq. ed apportandovi

i correttivi suindicati indicati in grassetto si ha :

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.625,00 * (\text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{K5} \times \text{K6} \times \text{K7} \times \text{K8} \times \text{K9} \times \text{K10} \times \text{K11} \times \text{K12} \times \text{K13}) \\ & = \text{€ } 1238,25 \text{ €/mq. circa} \end{aligned}$$

Valore unitario desunto dall'OMI

L'interrogazione dell'archivio telematico dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha fornito il seguente valore unitario ordinario di mercato:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

- 1 **Provincia: NAPOLI**
- 2 **Comune: NAPOLI**
- 3 **Fascia/zona: Suburbana/C.SO S. GIOVANNI A TEDUCCIO**
- 4 **Codice di zona: E17**
- 5 **Microzona catastale n.: 27**
- 6 **Tipologia prevalente: Abitazioni civili**
- 7 **Destinazione: Residenziale**

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2300	L	3,8	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1600	L	2,7	4	N
Autorimesse	NORMALE	560	840	L	1,9	2,8	N
Box	NORMALE	930	1400	L	3,1	4,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	560	840	L	1,9	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	360	540	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2450	L	4	6,1	N

La voce "Abitazioni di tipo economico" rappresenta al meglio le unità immobiliari in esame, e precisamente si andrà ad elaborare opportunamente il valore medio pari ad € 1.325,00 (milletrecentoventicinque/00) a mq.

Stima

Per la zona relativa all'immobile di cui in oggetto, tenuto conto del valore desunto dall'indagine di mercato, confrontato con i dati riportati dall'OMI, si rileva che il valore medio per abitazioni con caratteristiche analoghe risulta pari a €/mq 1.280,00

Determinazione di Pm

Valore reale dell'appartamento

Sulla base dei dati sopra determinati, il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta:

Unità immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario reale di mercato (€/mq)	Valore di mercato della unità immobiliare (€)
Appartamento	72,35	1.280,00	92.608,00



Valore reale dell'appartamento ottenuto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando l'abbattimento del solaio ed il ripristino delle condizioni di agibilità

Al valore di mercato dell'unità immobiliari oggetto di stima vanno decurtati i costi relativi alle seguenti voci:

1. lavori di demolizione del solaio e smaltimento dei relativi rifiuti, ripristino degli intonaci e tinteggiatura;

Unità immobiliare	Valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Decurtazione totale sul valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Valore di mercato dell'unità immobiliare al lordo delle decurtazioni(€)
Appartamento	92.608,00	3.800,00	88.808,00

Conclusioni peritali

Considerato quanto premesso, tenuto conto delle risultanze della stima e dei relativi conteggi, avuto riguardo della situazione giuridica del bene ricadente nella presente procedura, la sottoscritta stima il più Probabile Valore di Mercato dell'appartamento della complessiva somma di € 89.000,00 (Euro ottantanovemila virgola zero zero).

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Ubicazione:	Appartamento ad uso Civile abitazione; Unità immobiliare sita in Napoli Corso San Giovanni a Teduccio n.898
Comune:	Napoli
Valore:	<u>€ 89.000 inc.t.</u>

La scrivente attesta :

- Di aver spedito copia della relazione a tutte le parti del processo: debitore, creditore procedente ed intervenuti, in data 06 Maggio 2013. (Cfr. Allegato 11: copia delle spedizioni)



Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione , composta di n. 21 pagine, viene depositata in cancelleria corredata dei seguenti allegati:

ALLEGATO 1: Verbale di accesso

ALLEGATO 2: Stralcio ex particella terreni

ALLEGATO 3: Planimetrie e visure catastali

ALLEGATO 4: Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 5: Stralcio PRG e norme di attuazione

ALLEGATO 6: Atto di compravendita

ALLEGATO 7: Rilievo fotografico

ALLEGATO 8: Planimetria dello stato dei luoghi

ALLEGATO 9: Estratto Regolamento Edilizio

ALLEGATO 10: Dichiarazione del comune di Assenza DIA

ALLEGATO 11: Copia delle spedizioni

ALLEGATO 12: Onorario e spese

Giugliano in Campania, 06 Maggio 2013

In fede

Il C.T.U

Arch. Rosalba Angeloni

