

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV<sup>^</sup> Sezione Civile**

Procedura:

**R.G.E. n. 316/2022**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**GIUDICE**

**DELL'ESECUZIONE:** Dr. ssa Maria Ludovica RUSSO

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n. 84, piano T, riportato al catasto fabbricati di Napoli, alla sezione AVV, foglio 12, part. 980, sub. 8

**CREDITORE**

**PROCEDENTE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**DEBITORE**

**ESECUTATO:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

**CUSTODE**

**GIUDIZIARIO:**

**Avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO**, con studio in Napoli  
pec: [stefaniascottodiccariello@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:stefaniascottodiccariello@avvocatinapoli.legalmail.it)

**MANDATO:**

All'udienza del 26.04.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Maria Ludovica RUSSO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.p.C.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

**1) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per i diritti da esso vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

**Immobili di cui i soggetti sopraindicati sono pieni ed esclusivi proprietari per la quota di 1/1**

**LOTTO UNICO**

**Locale box/garage** sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n. 84, piano T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez AVV Fg 12 p.IIIa 980 sub 8 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl 3 Consistenza 26 mq Rendita 107,42**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 04.08.2022, a firma del Notaio NICOLA TACCONE di Giugliano in Campania (NA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

Il creditore procedente ha depositato estratto catastale storico e i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato.

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Il sottoscritto non ha provveduto ad acquisire alcun certificato di matrimonio in quanto il debitore esecutato risulta essere un soggetto giuridico.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

**in merito alla provenienza:**

- a) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nascente da atto di donazione per rogito Notaio Ambrogio TAVASSI di Napoli del 06.07.1922, rep. 68 col quale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** donava all' **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n.84, piano T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez AVV Fg 12 p.IIIa 980 sub 8 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl 3 Consistenza 26 mq Rendita 107,42**



Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**15.06 .2022**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**(proprietaria per 1/1).

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di donazione per rogito Notaio Ambrogio TAVASSI di Napoli del 06.07.1922, rep. 68, trascritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n.84, piano T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez AVV Fg 12 p.Ila 980 sub 8 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl 3 Consistenza 26 mq Rendita 107,42**

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4**).

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota della piena proprietà e non divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

## **QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

### **1) Identificazione dei beni:**

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, Avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.05.2023**, e in tale data NON fu possibile accedere all'immobile pignorato per l'assenza degli occupanti dell'immobile.

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, Avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO, eseguì secondo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **14.06.2023**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza degli occupanti dell'immobile.

All'attualità l'immobile è occupato, senza titolo, dal sig. xx xxxxx.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3**).

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Box auto su unico livello, composto di un unico ambiente, sito al piano terra dello stabile in cui è allocato, con accesso dal cortile, in posizione frontistante al portone di ingresso del palazzo.

Il cespite si presenta in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato.

Ha pavimento in basolato di pietra di piperno.

L'immobile non è dotato di aree scoperte.

La destinazione è quella di box per ricovero per auto/barche, ecc., e le utenze sono di natura privata.

L'immobile confina *con* cortile condominiale e con proprietà aliena per tre lati.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava non arredato e in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 5**) foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 6**) e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 7**),

### **2) Variazioni catastali:**

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

### 3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 7**).

### 4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Avvocata alla Salita Pontecorvo n. 84, e si compone di cinque piani fuori terra.

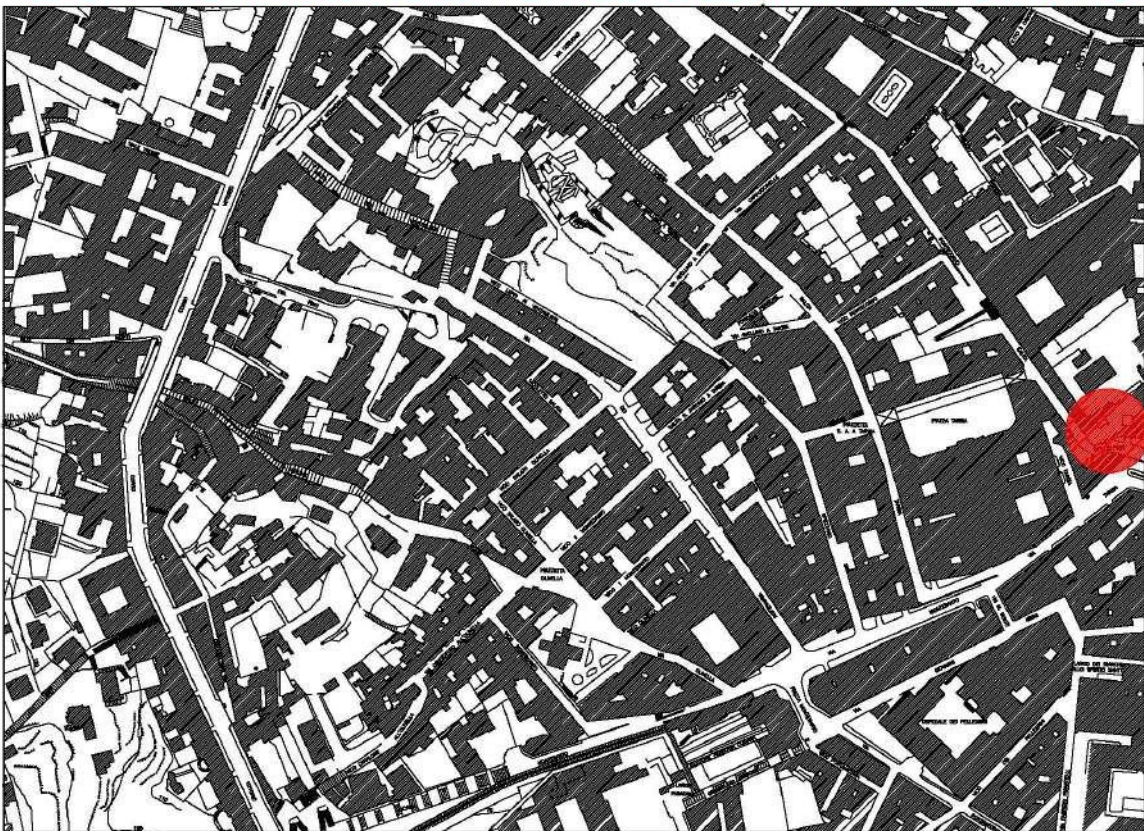
L'immobile è sito in zona centrale, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60/80 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio

## STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO

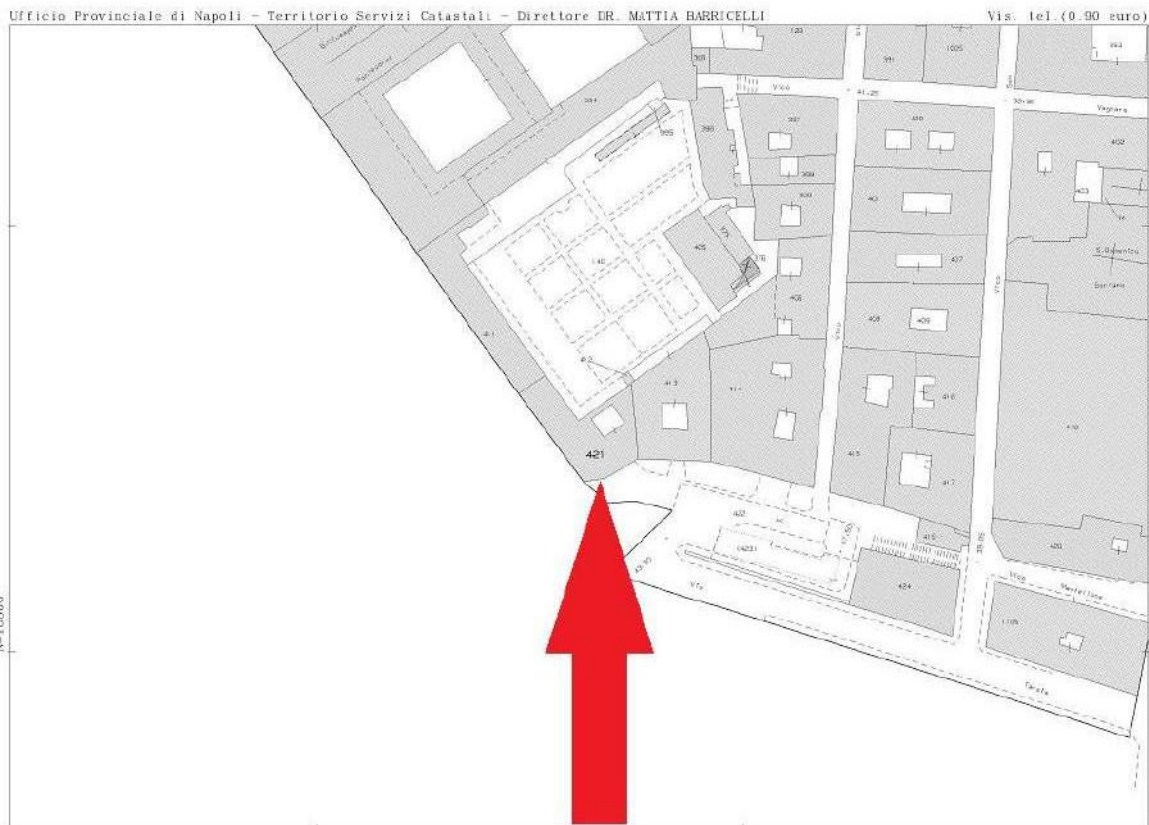


**Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato**

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.



**Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato**



**Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 101 p.la 421**

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

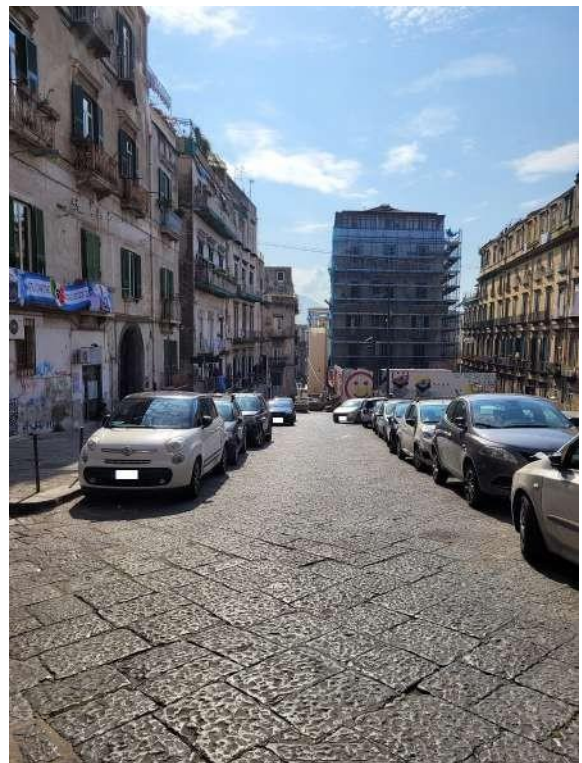


Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 10*).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Salita Pontecorvo



Vista Salita Pontecorvo



Vista Salita Pontecorvo



Vista immobile in cui è allocato il bene

## Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista portone/cancello di accesso allo stabile



Vista vano androne per l'accesso allo stabile



Vista aree comuni



Vista vano androne per l'accesso allo stabile

### Locale box-garage sito al piano Terra:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dello stabile, si compone di un unico ambiente per una superficie netta pari a circa 35,00 mq, senza aree scoperte di pertinenza, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 9**).

Trattasi di n. 1 Box auto su unico livello, composto di un unico ambiente, sito al piano terra dello stabile in cui è allocato, con accesso dal cortile, in posizione frontistante al portone di ingresso del palazzo.

Il cespite si presenta in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato.

Ha pavimento in basolato di pietra di piperno.

L'immobile non è dotato di aree scoperte.

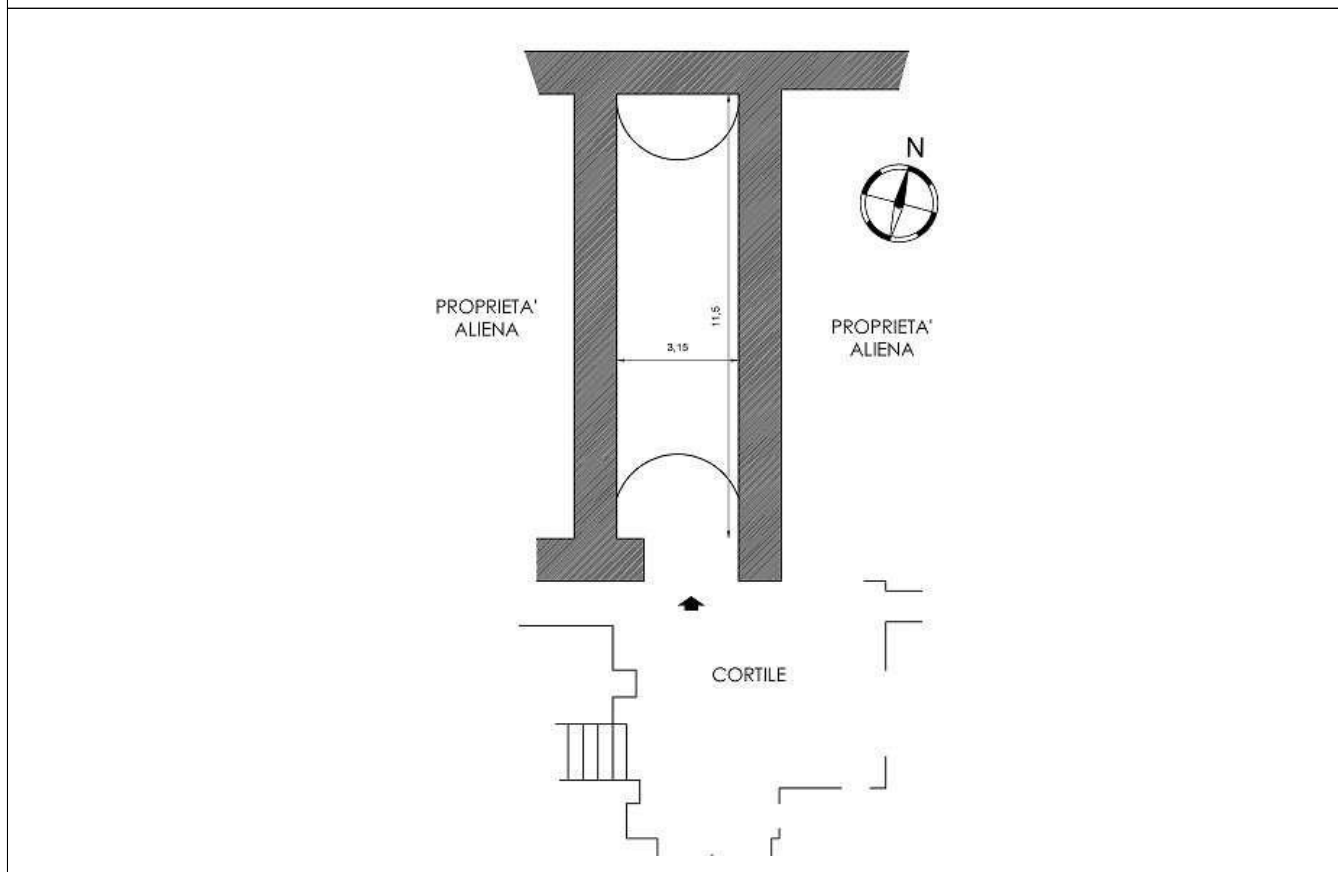
La destinazione è quella di box per ricovero per auto/barche, ecc., e le utenze sono di natura privata.

L'immobile confina con cortile condominiale e con proprietà aliena per tre lati.

L'ambiente sviluppa una superficie utile netta di mq 36,22 così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Box auto-garage	36,22			
	<b>Totali</b>	<b>36,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,50</b>

### Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



### **Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:**

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale popolare.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di Avvocata alla Salita Pontecorvo n. 84, e si compone di cinque piani fuori terra.

Data la posizione rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷4 Km, come pure tutte le altre infrastrutture di carattere collettivo risultano facilmente raggiungibili.

### **Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:**

Trattasi di n. 1 Box auto su unico livello, composto di un unico ambiente, sito al piano terra dello stabile in cui è allocato, con accesso dal cortile, in posizione frontistante al portone di ingresso del palazzo.

Il cespite si presenta in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato.

Ha pavimento in basolato di pietra di piperno.

L'immobile non è dotato di aree scoperte.

La destinazione è quella di box per ricovero per auto/barche, ecc., e le utenze sono di natura privata.

L'immobile confina con cortile condominiale e con proprietà aliena per tre lati.

L'accesso all'immobile è dal cortile condominiale al piano terra si realizza attraverso portone in ferro con serratura.

I paramenti murari esterni ed interni sono in pietra di tufo.

Le facciate esterne che non presentano rivestimento in pietra e/o strato di intonaco, risultano in scadente stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono di vario tipo.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano costituita con solai latero- cementizi

### **Caratteristiche interne del bene pignorato:**

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una scarsa viabilità di contorno, sebbene sia ubicato in zona centrale; in ogni caso, a poca distanza dal cespite, di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo, il bene risultava non arredato e in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 10**).

L'immobile pignorato è composto da un box auto sito al piano terra dello stabile, di altezza variabile, per la presenza di copertura a volta, avente h min = 3,20 m e H max = 3,65 m.

L'immobile, presenta tutti i requisiti minimi di abitabilità richiesti dal PRG vigente nel Comune di Napoli per la sua destinazione.

La pavimentazione dell'unico ambiente è di normale fattura, a basolato in pietra di piperno.

L'immobile non ricomprende, al suo interno, locali igienici; le pareti non sono rifinite e/o sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano cancello in ferro con serratura a mappa.

Non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

L'appartamento è dotato di impianto tecnologico di distribuzione di energia elettrica a 220 volts; non è presente impianto di riscaldamento ambientale, e non sono presenti macchine a pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 1.500,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è sufficiente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è sufficiente, per la destinazione d'uso del locale, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 10**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 14/06/2022, a parere dello scrivente, il bene pignorato **non necessita** di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **SUFFICIENTE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi SUFFICIENTE.

Esiste condominio costituito, inerentemente alla gestione delle aree comuni dello stabile **e vi sono spese ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni**.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati.

## Fotografie interne del bene pignorato



Vista cancello di ingresso al cespite



Vista cancello di ingresso al cespite



Vista locale box-garage



Vista locale box-garage

**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n.84, piano T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez AVV Fg 12 p.IIIa 980 sub 8 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl 3 Consistenza 26 mq Rendita 107,42**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o diversa distribuzione degli spazi, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento; non vi sono variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

La planimetria catastale dell'immobile di cui al sub 8, non è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono state variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo non sono variati nel tempo.

**Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, come riportato nell'atto di provenienza.

**Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

Non è stato possibile confrontare la situazione attuale dello stato dei luoghi con quella rappresentata nella planimetria catastale, per l'assenza della stessa agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il bene, in ogni caso, si presenta come un unico vano, di forma rettangolare, senza partizioni interne, chiuso e destinato al ricovero di auto/barche, ecc...).

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:**

***Piena ed intera proprietà di un locale ad uso garage di circa 35 mq utili, composto da un unico ambiente, senza servizi igienici e senza altri accessori***, sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n. 84, piano T.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n.84, piano T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez AVV Fg 12 p.IIIa 980 sub 8 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl 3 Consistenza 26 mq Rendita 107,42**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dello stabile, si compone di un unico ambiente per una superficie netta pari a circa 35,00 mq, senza aree scoperte di pertinenza, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 9**).

Trattasi di n. 1 Box auto su unico livello, con accesso dal cortile, in posizione frontistante al portone di ingresso del palazzo.

Il cespite si presenta in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato.

Ha pavimento in basolato di pietra di piperno.

La destinazione è quella di box per ricovero per auto/barche, ecc., e le utenze sono di natura privata.

L'immobile confina *con* cortile condominiale e con proprietà aliena per tre lati.

L'ambiente sviluppa una superficie utile netta di mq 36,22

L'immobile, per quanto suindicato ha i requisiti minimi di abitabilità prescritti dal vigente PRG per l'uso a cui esso è destinato.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di donazione per rogito Notaio Ambrogio TAVASSI di Napoli del 06.07.1922, rep. 68, trascritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60/80 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare;

Non vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze e non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 40,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è SUFFICIENTE.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona A, **insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'area è classificata per la parte edificata come: **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte.**

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

L'immobile è sottoposto a VINCOLI LEGALI a favore di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI - SOPRINTENDENTE PER I B.A.P.-P.S.A.E. NAPOLI E PROV, e contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nascente da Atto Amministrativo del 30/01/2006, avente rep. 5611/9 e gravante sull'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n.84, piano T, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

**Sez AVV Fg 12 p.III 980 sub 8 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl 3 Consistenza 26 mq Rendita 107,42**

**PREZZO BASE: € 49.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**



**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**15.06.2022**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 15.06.2022 e dal 06.07.1922 di proprietà**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx'2 (proprietaria per 1/1).

Nel suddetto periodo vi sono intervenuti frazionamenti e/o diversa disposizione degli spazi:

Inerentemente al sub **8** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 30.06.1987**: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**in data 01.01.1992**: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente n. 33803 è scomparsa**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni originari.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente il cespite pignorato.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

Il cespite pignorato corrisponde a quello censito catastalmente al **sub 8**.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

#### Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

Non è stato possibile confrontare la situazione attuale dello stato dei luoghi con quella rappresentata nella planimetria catastale, per l'assenza della stessa agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il bene, in ogni caso, si presenta come un unico vano, di forma rettangolare, senza partizioni interne, chiuso e destinato al ricovero di auto/barche, ecc...).

La copia dei titoli di provenienza surrichiamati vengono riportate in allegato.

#### Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale non vi è licenza di abitabilità.

Allo stato, però, non è stato possibile produrre copia della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti presso l'Archivio dell'Ente.

#### Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona A, **insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'area è classificata per la parte edificata come: **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte**

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

#### Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, non nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 12**);
- **rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'**Allegato n. 13**);

- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'**Allegato n. 11**.



**Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:**

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari.

Non è stato possibile confrontare la situazione attuale dello stato dei luoghi con quella rappresentata nella planimetria catastale, per l'assenza della stessa agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Non vi sono abusi da regolarizzare.

Vi sono, però, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi.

Per la categoria nella quale rientra il bene pignorato, e cioè "fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.);", non è richiesto APE.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono essere così riassunti:

Costi di regolarizzazione urbanistica:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	<u>1.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.500,00</b>

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**

### **QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato, all'attualità, è nel possesso giuridico del custode nominato, **Avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO** e nel possesso materiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile è occupato, senza titolo.

Il sottoscritto, non ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza degli occupanti dell'immobile, constatando che la proprietà ricade in capo ad un soggetto giuridico e che l'occupazione riguarda un bene destinato ad uso NON RESIDENZIALE.

Il verbale si sopralluogo, redatto in data 14.06.2023 è raccolto all'**Allegato n. 3**).

Il sottoscritto ha verificato che presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non risultano, alla data odierna, atti privati di locazione inerenti all'immobile in oggetto.

### **CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 3.000,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 250,00** ciascuna.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 14**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 15**) oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

### **Assegnazione della casa coniugale:**

Non si risponde al quesito, non ricorrendone le circostanze.

Non vi è alcun decreto di assegnazione della casa coniugale.

### **Regime patrimoniale del/i debitore/i:**

Il sottoscritto non ha provveduto ad acquisire alcun certificato di matrimonio in quanto il debitore esecutato risulta essere un soggetto giuridico.

### **QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile datata 04.08.2022, a firma del Notaio NICOLA TACCONI di Giugliano in Campania (NA), depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- L'immobile è sottoposto a VINCOLI LEGALI a favore di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA CAMPANIA - SEDE NAPOLI - SOPRINTENDENTE PER I B.A.P. - P.S.A.E. NAPOLI E PROV, xxxxxxxxxxxxxxxx nascente da Atto Amministrativo del xxe gravante sull'unità immobiliare.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da usi civici;
- **Non Rientra** nel comprensorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

Secondo le tabelle millesimali in vigore, la quota in capo al solo cespite pignorato corrisponde a millesimi 7,93.

Gli oneri insoluti, relativamente al solo cespite pignorato e riferite agli ultimi due anni sono pari a circa € 57 per l'anno 2022 e circa 57 per l'anno 2023.

In ordine alle spese straordinaria già deliberate e non ancora riscosse, la quota in capo al solo cespite pignorato è pari a € 33,68 per Messa in sicurezza facciata e ad € 10,09 per Computo metrico, relazione descrittiva dei lavori a farsi RISTRUTTURAZIONE FACCIATA

La somma complessiva dovuta all'amministrazione condominiale, in capo al solo cespite pignorato è pari a circa **€ 157,77**.

Il resoconto finanziario di gestione, fornito dall'amministrazione condominiale, è riportato all'**Allegato n. 16**) e ricomprendere le spese dovute da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il saldo di tutte le proprietà ad esso riconducibili (sussistono beni non oggetto della procedura).

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- 1 oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- 2 oneri necessari per aggiornamento planimetria catastale, ammontanti ad **€ 157,77**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 1657,77**

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 17**).

**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori esecutati.

esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere AVVOCATA.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

*La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:*

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*



Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

### **SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;

### **SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI**

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.*

***Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.***

### **SUPERFICI DI ORNAMENTO**

*Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 35,00**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

**39,84 mq**

Box auto: S.c. **40,00 mq (arrotondato)**

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Box auto-garage	36,22			
	<b>Totali</b>	<b>36,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,50</b>

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	36,22	100%	36,22	36,22
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	0,00	100%	0,00	0,00
	<b>Somma A)</b>	36,22		36,22	36,22
c)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	10,50	50%	5,25	3,62
	<b>Totale</b>	46,72		41,47	<b>39,84</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale.

Non si sono rinvenuti in atti comparabili riferiti ad immobili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 14)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	<b>1375,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare** (Allegato n. 15)

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	<b>1451,00 €/mq</b>

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.413,00 €/mq**.

#### **Valore unitario reale di mercato**

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, sono stati considerati già una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà **1.413,00 €/mq** circa

#### **Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:**

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 40,00 mq \* 1.413,00 €/mq = **€ 56.520,00**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi.*

- **STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRECTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

#### **DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

#### **DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### **Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile**

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: +0,15%

Qualità ambiente esterno: + 0,05%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,00%

Quota rispetto al piano stradale: + 0,15%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: + 0,30%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,10%

Grado di finiture interne: - 0,00%

Età dell'immobile: + 0,30%

#### **Valore finale del saggio di capitalizzazione**

$$r = 4 - 0,00 - 0,10 + 0,15 + 0,05 - 0,00 + 0,15 + 0,30 - 0,10 - 0,00 + 0,30 = 4,35 \%$$

### **DETERMINAZIONE Rit**

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 14**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 250,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 250,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 250,00 al mese x 12 = € 3.000,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 3.000,00 - 20% = € 2.400,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$$Bf/r = € 2.400,00 / 0,0435 = \mathbf{€ 55.172,41} \text{ (diconsi euro cinquantacinquemilacentosettantadue/41)}$$

### **VALORE DEL BENE:**

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 56.520,00**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 55.172,41**

**$\frac{1}{2} (\text{€ } 56.520,00 + \text{€ } 55.172,41)$**

**€ 55,846,20 (euro cinquantacinquemilaottocentoquarantasei/20)**

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- oneri necessari per aggiornamento planimetria catastale, ammontanti ad **€ 157,77**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 1.657,77**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 55,846,20 - € 1.657,77 = € 54.188,43**

**€ 54.188,43**

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 48.769,59**

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 49.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

Non vi è quota indivisa da suddividere per il cespite pignorato.

Il sottoscritto dichiara che per la conformazione dell'immobile, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, il bene in oggetto non è comodamente divisibile.

**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

Il sottoscritto non ha provveduto ad acquisire alcun certificato di matrimonio in quanto il debitore esecutato risulta essere un soggetto giuridico.

**BIBLIOGRAFIA:**

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**II) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 10.11.2023.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

*Il C.T.U.*

