

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE dott. Giulio CATALDI**  
PROCEDIMENTO n.545/2023 R.G.E.

[REDACTED]  
**Creditore**

C/

[REDACTED]  
**Debitrice esecutata**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**CUSTODE dott.ssa Erika CAPOBIANCO**

**ESPERTO ESTIMATORE arch. Luca Imparato**

L'Esperto estimatore

**INDICE**

I. PREMESSA.....	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	3
III. OPERAZIONI PERITALI.....	3
IV. RISPOSTE AI QUESITI .....	4
A VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZINE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.....	4
B IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	7
C VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE... ..	13
D VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....	15
E INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	15
STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO. ....	15
F ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE ... ..	16
G DARE ATTO DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE... ..	17
H SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	17
I VALUTAZIONE DEL BENE.....	18
J NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, VALUTARE LA SOLA QUOTA... ..	23
K ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO ... ..	23
L VERIFICARE LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	23
V. CONCLUSIONI .....	23
APPENDICE.....	24

## **I. PREMESSA**

Con provvedimento del 15/11/2023 comunicato il 16/11/2023, il Giudice dell'Esecuzione dr. Giulio CATALDI nominava, contestualmente al custode dott.ssa Erika CAPOBIANCO, lo scrivente arch. Luca Imparato professionista con studio in Napoli alla Via Caravaggio n°143, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7062, nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n. 545/2023 R.G.E. promossa da:

- [REDACTED] e, per essa, quale mandataria, [REDACTED] (C.F./PIVA: [REDACTED]) con sede in [REDACTED] con domicilio eletto presso L'avv. [REDACTED] - **Creditore procedente.**

Contro

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), residente in [REDACTED]

Coniugata in data 28/03/1998 e in data **13/03/2007** è stata omologata la **separazione** consensuale - **Debitrice eseguita.**

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

In detta udienza l'Ill.mo G. E. affidava allo scrivente l'incarico di fornire risposta ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

## **II. ACCERTAMENTI ESEGUITI**

1. Ufficio Tecnico Erariale per l'acquisizione della visura planimetrica e ordinaria dell'u.i.;
2. Conservatoria di Napoli per visure ipotecarie;
3. Archivio Notarile per visione dei vari atti;
4. Edilizia Privata del Comune di Napoli;
5. Agenzie immobiliari che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere ampi ed attendibili elementi di confronto;
6. Anagrafe comunale.

## **III. OPERAZIONI PERITALI**

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio, in data 05/12/2023 e proseguite il 15/12/2023.

*Lo scrivente, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle – linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.*

#### **IV. RISPOSTE AI QUESITI**

### **A VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567 CPC**

**a.1)** Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, a firma del Dott. **Niccolò TIECCO** Notaio in Perugia. Rilasciata in data 08/11/2023 e in atti dal 13/11/2023.

Il periodo investigativo del Notaio relatore, si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Il pignoramento è datato 2023 (notificato in data 11/10/2023).
- Il primo atto ante ventennio risale al 18/05/2001: atto *inter vivos* a carattere traslativo: compravendita (**CFR. Rogito e Nota di trascrizione ALL.1**).

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (sia a favore che contro) sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso i legittimi proprietari.

In conformità al dettato del mandato, si rimanda comunque alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura, e qui allegata (**CFR. ALL.2**).

L'Esperto allega anche l'elenco sintetico delle formalità sull'u.i. pignorata e sull'Esecutata (**CFR. ALL.3**).

**a.2)** Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

→- **27 marzo 2007:** Atto di compravendita. Rogito del Notaio dott. Luigi CASTALDO, rep.13058/5186, Trascritto a Napoli 1 in data 28/03/2007 al n.6530 di formalità. Con tale atto, la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], acquista la piena proprietà dell'u.i. de quo dalla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno;

**ALL.4** –  
*atto di acquisto della debitrice.*

Quindi:

*A favore di*

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

*Contro i coniugi*

[REDACTED]  
per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà 1/1.

→- **18 maggio 2001:** Atto di compravendita. Dove [REDACTED] e [REDACTED] i [REDACTED] acquistano per 1/2 della piena proprietà ciascuno, del predetto immobile, [REDACTED] in virtù dell'atto notarile di compravendita per il Notaio dott.Varcaccio Garofalo Plinio, rep.31245.Trascritto a Napoli1 in data 30/05/2001 al n.8015 di formalità.

**ALL.1** –  
*atto di compravendita ultra ventennale*

→- **05 settembre 1995:** Atto di compravendita. Dove [REDACTED] acquista la piena proprietà, da [REDACTED] in virtù dell'atto notarile di compravendita per il Notaio dott.GAMBARDELLA Antonio, rep.32526.Trascritto a Napoli1 in data 08/09/1995 al n.15304/10268.

**ALL.5** –  
*nota di trascrizione.*

Per quanto sopra, l'esperto ha verificato che vi è continuità delle trascrizioni *a favore e contro (CFR. ALL.3)*.

**I**l pignoramento risulta trascritto come segue.

**1) 06 novembre 2023** – *Registro Particolare n° 24419 e Registro generale n° 31583.* Verbale di pignoramento immobiliare TRIBUNALE DI NAPOLI NORD notificato in data 11/10/2023 – repertorio 10139/2023.

*a favore*

[REDACTED]

*contro*



Sulla base di quanto fin qui rappresentato, l'esperto procede a dare risposta ai quesiti formulati.

## **B IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ...**

### **I - Accertamento catastale**

L'u.i. pignorata è così riporta nel NCEU del Comune di Napoli:

Sez. AVV, foglio 12, particella 130, subalterno 8, piano terra int.2, zona censuaria 7, categoria A/4, classe 4, vani 3, Rendita € 130,15; Con civico 58 di Via Salvator Rosa. Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio 101; particella 48.

Intestato a [REDACTED] per la piena proprietà.

### **CONFINI**

Nord-Est → altra u.i.;

Nord-Ovest → affaccio sul cortile condominiale.

Sud-Est → affaccio sul cortile/giardino alieno;

Sud-Ovest → altra u.i.

La visura catastale del cespite pignorato, è riferita al periodo che va dall'attualità fino alla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987).

### **II - Conformità Catastale**

Presso l'archivio del Catasto, risulta inserita la planimetria catastale con data di presentazione 18/12/1939 e una più recente con data di presentazione 01/03/2007 dichiarazione prot.NA0163143 (**CFR. ALL.7**) afferente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione. Per tale aspetto, lo scrivente "esperto estimatore" ha provveduto a richiedere all'UTE competente dell'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, le copie conformi delle pratiche, onde verificare il titolo abilitante tali modifiche; ma ad oggi non ha avuto risposta.

Per quanto concerne la conformità catastale, si rileva corrispondenza tra lo stato di fatto alle date del sopralluogo con quanto rappresentato nella planimetria catastale del 2007.

Altra cosa è la conformità urbanistica per quanto riscontrato circa la presenza di un soppalco realizzato *sine titolo*, di cui si dirà **dopo in risposta allo specifico quesito "C"**.

Dalla visura storica catastale risulta che l'attuale identificazione catastale dell'u.i. (foglio 12, particella 130, Sub 8) non è variata.

### **III - Identificazione e sommaria descrizione del bene. Caratteristiche dell'u.i. e contesto socio-territoriale. Formazione del lotto di vendita.**

Il bene è ubicato nel comune di Napoli in un'area del quartiere Avvocata che rientra nel centro storico cittadino. Questo, con i quartieri San Giuseppe, Porto, Pendino e Mercato, rappresentano il primo nucleo storico della città, racchiudendo quasi tre millenni di storia. In particolare l'edificio dove è ubicata l'u.i. staggita, si trova al civ.58 di Via Salvator Rosa a pochi minuti dal Museo Nazionale e la Stazione Cavour della Linea 1 della Metropolitana di Napoli.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un portone fronte strada (Cfr freccia della foto n°1 che segue), che immette in un androne e in un cortile comune. A dx del cortile vi è l'ingresso dell'u.i. *de quo*, (Cfr. foto n°2), che è posta ad una quota più bassa (circa 30 cm) rispetto al calpestio dello stesso cortile

L'u.i. ha una disposizione planimetrica abbastanza regolare ed è composta, prevalentemente da un unico ambiente che funge da ingresso con soggiorno-cucina più retrostanti, ove poi è posto l'unico bagno e un ripostiglio. Dall'ingresso della predetta u.i., a sx vi è un secondo ripostiglio mentre a dx è posta una piccola rampa di scala che accede ad un'area soppalcata che insiste su circa i 2/3 della superficie dell'u.i. Le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

Oltre ciò non è stata riscontrata pertinenza e/o dotazioni condominiali degne di nota, se non quelle indicate negli atti notarili in atti.

Le finiture sono di qualità normale. Nel complesso si può ritenere l'u.i. in mediocri condizioni, per via anche di alcuni fenomeni di condensa e muffa negli ambienti non finestrati. È parere dell'esperto, prevedere comunque un nuovo intervento di manutenzione con verifica della parte impiantistica.

Per dare **maggiore** evidenza a quanto riscontrato, l'esperto ha allegato uno schema planimetrico dell'u.i. (**CFR. ALL.8**) che è anche qui di seguito riportato.



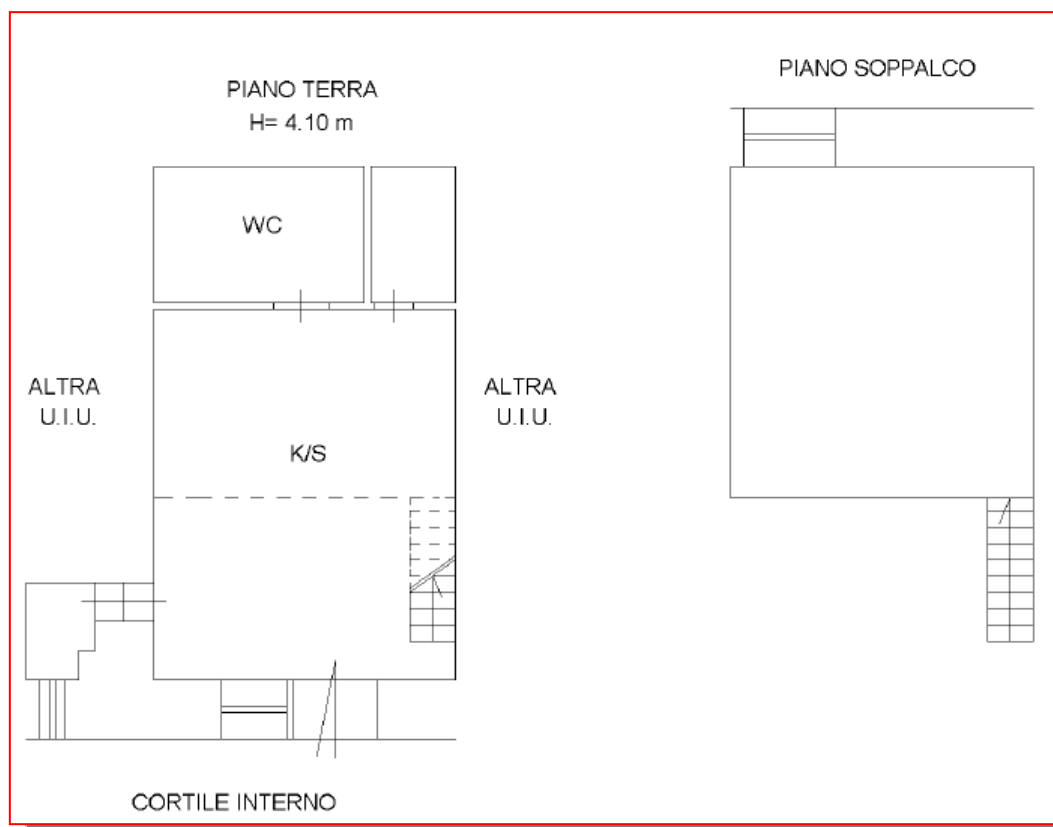
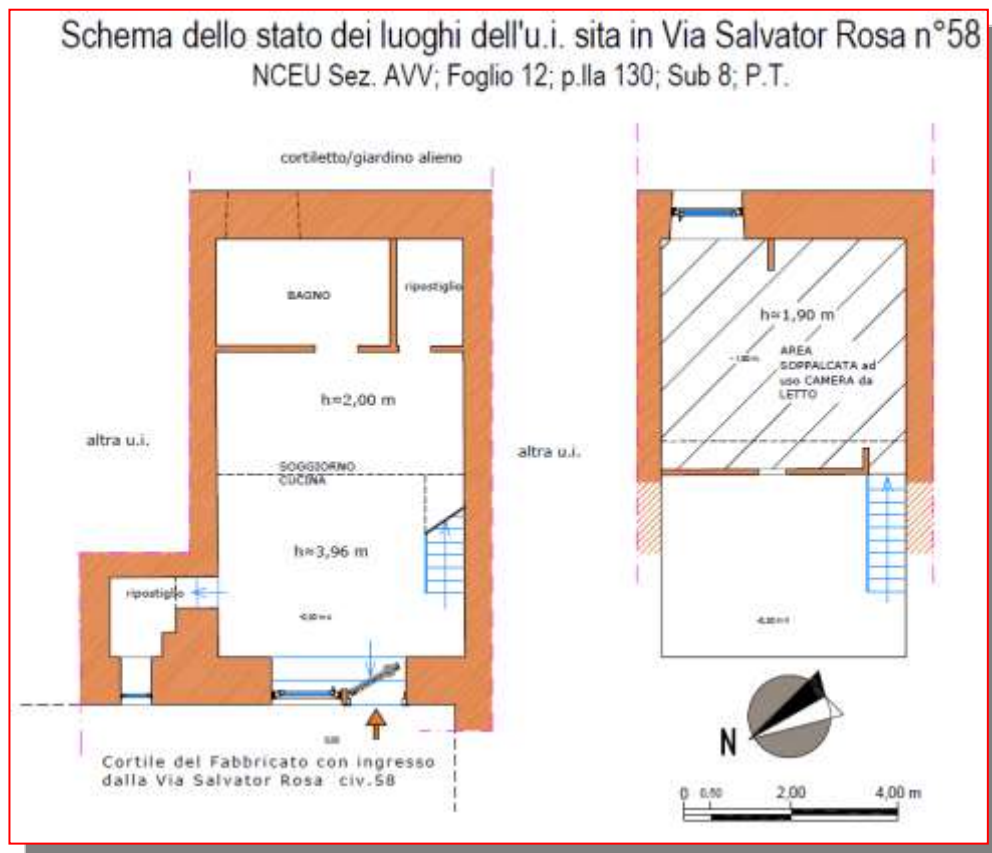
**Foto 1:** ingresso del palazzo da Via Salvator Rosa



**Foto 2:** ingresso dell'u.i. staggita dal cortile del palazzo



### SCHEMA DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'U.I. PIGNORATA RAFFRONTATA CON LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2007 (SOTTO)



#### **IV - MISURAZIONE DELL'IMMOBILE**

La misurazione dell'immobile è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata: la Norma UNI 10750.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Con i riferimenti di misurazione adottati e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

*La superficie convenzionale commerciale è stata ottenuta in accordo con la predetta Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale", che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

*la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

*le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere eseguito con i criteri seguenti:*

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*

- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 20% delle cantinole;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o no allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o riduttivi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale”.

In definitiva, alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a circa **42,00 m<sup>2</sup>** come di seguito specificata.

La superficie interna calpestabile al netto dei tramezzi e tompagni, è stata così computata:

#### **SUPERFICIE interna-calpestabile (Su)**

➤ **Su** = 37,30 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE LORDA (S<sub>l</sub>)** è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

➤ **S<sub>l</sub>** = 37,30 + 0,66 (tramezzi) + 3,80 (tompagnature) = 41,76 m<sup>2</sup>

#### **SUPERFICI ACCESSORIE (Sa)**

➤ **Sa** = 0,00 m<sup>2</sup> (non vi sono sup. accessorie)

Quindi, si ha:

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (Sc)**

**Sc** = **S<sub>l</sub>** + **Sa** = 41,76 + 0,00 = 41,76 m<sup>2</sup>, che arrotondato diviene **42,00 m<sup>2</sup>**

## V - LOTTO UNICO:

Piena proprietà (quota di 1/1) relativamente ad un locale uso abitazione ubicato al piano terreno del civ.58 di Via Salvator Rosa di superficie commerciale pari a circa **42,00 m<sup>2</sup>**

L'u.i. ha una disposizione planimetrica abbastanza regolare ed è composta, prevalentemente da un unico ambiente che funge da ingresso con soggiorno-cucina più retrostanti, ove poi è posto l'unico bagno e un ripostiglio. Dall'ingresso della predetta u.i., a sx vi è un secondo ripostiglio mentre a dx è posta una piccola rampa di scala che accede ad un'area soppalcata che insiste su circa i 2/3 della superficie dell'u.i. Le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

Estremi N.C.E.U. di Napoli Sez. AVV, foglio 12, particella 130, subalterno 8, piano terra int.2, zona censuaria 7, categoria A/4, classe 4, vani 3, Rendita € 130,15; Con civico 58 di Via Salvator Rosa. Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio 101; particella 48.

Le finiture sono di qualità normale e le dotazioni impiantistiche sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili; pavimenti in gres; rivestimenti ceramici nei locali di servizio; impianto elettrico; impianto idrico-sanitario; impianto del gas.

Lo stato di conservazione è in mediocri condizioni, per via anche di alcuni fenomeni di condensa e muffa negli ambienti non finestrati.

È parere dell'esperto, che sarà necessario un nuovo intervento di manutenzione con verifica della parte impiantistica.

Sostanzialmente si può affermare che l'u.i. staggita, almeno nel suo impianto è legittima, ma difforme per via della realizzazione del soppalco.

Per quanto concerne la conformità catastale, si rileva corrispondenza tra lo stato di fatto alle date del sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, ovvero quella del 2007. Non vi è però conformità urbanistica, visto un dispositivo comunale di ripristino dello stato dei luoghi circa l'esistenza di un soppalco realizzato *sine titulo*. Quindi lo stesso, è da demolire per non inficiare – altresì - sulle caratteristiche indicate dalle prescrizioni normative di natura igienico-sanitario di abitabilità imposti dal D.M. 5 luglio 1975.

Mancano la certificazioni degli impianti e dell'abitabilità/agibilità.

## **C VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE...**

LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE della città di Napoli è formata, come noto, da due varianti al P.R.G. del 1972, la Variante per la zona occidentale, approvata con DPGRC n.4741 del 15/4/98, e la Variante generale, approvata con DPGRC n.323 del 11/6/2004.

Urbanisticamente il cespite pignorato è inserita in un'area urbana dove la variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli, individua l'area, come **Zona A** (insediamenti di interesse storico).

Il fabbricato appartiene all'unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte (**art.64 delle Norme di attuazione del PRG - Disciplina del centro storico - Schede tipologiche**).

La zona è soggetta a vincolo di interesse archeologico art.58 (**TAVOLA 14 -della variante generale al PRG**). Pertanto tutti gli interventi edili che ricadono in detta perimetrazione, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra (quindi il terraneo qui in parola) e il primo piano, sono subordinati al parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli.

Per quanto concerne i vincoli di natura idrogeologici, l'area è a bassa instabilità così come perimetrata nella **Tavola 12 - variante generale al PRG**.

L'area 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;

Data la non presenza della licenza edilizia, per edifici precedenti il PRG del 1939 del Comune di Napoli, essendo appunto l'edificio ricadente nel centro storico del medesimo comune e identificato come fabbricato di base pre-ottocentesca, il manufatto architettonico nel suo impianto è da considerare sicuramente legittimo.

Tale regolarità è da considerarsi esclusivamente all'immobile originario, ma certamente non può essere riferibile all'attuale stato del bene. Difatti dal combinato riscontro con l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale del 1939, sono ben evidenti delle difformità di natura edile per l'esistenza *sine titulo* del soppalco, accertate del resto dall'antiabusivismo dell'UTC del Comune di Napoli (**CFR. ALL.9A**).

Agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, nulla risulta in merito a titoli edilizi abilitanti le trasformazioni ivi rilevate, così anche su pratiche di condono **(CFR. ALL.9)**. Mentre dall'Ufficio dell'Antiabusivismo (contenziosi amministrativi) è emersa un'ordinanza di sospensione lavori ai sensi degli ex art. 6 e 9 della Legge 47/85 notificata alla precedente proprietaria in data 05/05/1998. Il fascicolo poi risulta trasmesso al settore demolizioni in data 04/06/2002 **(CFR. ALL.9A)**. Non è dato sapere poi sul proseguo dell'iter sanzionatorio sia dal punto di vista amministrativo che penale.

**Quindi, sostanzialmente si può affermare che l'u.i. staggita, almeno nel suo impianto è legittima, ma difforme per via della realizzazione del soppalco.**

Infatti, i predetti lavori interni non legittimi, hanno modificato la distribuzione interna e le altezze interne ai fini dell'abitabilità. L'altezza utile interna di circa 1,90 metri, rende lo stesso soppalco non a norma, sia per l'art.15 del R.E. comunale e sia secondo quanto prescritto dall'art. 64 delle Norme di attuazione del PRG. Considerando poi che, tale soppalco ha ridotto l'altezza utile del vano sottostante, fino a portarla a metri 2,00 circa, viene meno, alla stanza sottostante, un requisito minimo di natura igienico-sanitario di abitabilità imposti dal D.M. 5 luglio 1975 riferito all'altezza interna che non supera i 2,00 metri.

Quindi a parere dell'esperto, vista anche l'ordinanza sindacale di sospensione lavori con il ripristino dello stato dei luoghi non ottemperata, il soppalco è da demolire per non inficiare – appunto - sulle caratteristiche indicate dalle prescrizioni normative innanzi indicate.

In risposta ad altro specifico quesito, si evidenzia che non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. pignorata. **Mancano la certificazioni degli impianti e dell'abitabilità/agibilità.**

Ciò posto, si evidenzia quanto segue:

- Nell'appartamento pignorato viste le modifiche riscontrate ed eseguite *sine titulo*, innanzi indicate, saranno stimati i costi di ripristino dello stato dei luoghi e in successivo riallineamento catastale con presentazione Docfa.

**Ai fini della stima, per quanto sopra, l'u.i. sarà considerata priva del soppalco e saranno detratte le spese di ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. computo metrico in allegato n°10).**

**D VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto sul bene dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

**E INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Il bene appartiene alla debitrice esecutata per il diritto pari a 1/1 della intera proprietà.

Alle date dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha incontrato la [REDACTED] (Esecutata) vive nell'immobile. Lo scrivente allega il certificato di stato civile dove l'esecutata risulta residente però, presso altra dimora **(CFR. ALL.6)**.

[REDACTED]

**STIMA del canone locativo medio.**

Per le caratteristiche di natura geometriche e posizionali del cespite qui in parola, visto che trattasi di un locale al piano terra anche leggermente sottoposto (30 cm) dal calpestio del cortile, è parere dell'Esperto che non risulta idoneo ad una destinazione locativa del tipo "residenziale". L'analisi di mercato, sia dal punto di vista della locazione ma anche per una compravendita, è stata effettuata attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione, opportunamente decurtata per le caratteristiche innanzi indicate.

La Tipologia prevalente in zona è: **Abitazioni di tipo economico Cat. Catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare).**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il valore locativo di un bene immobiliare, come quello in parola, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo alla sua formazione. Individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il valore più alto, sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

Da quanto sopra, è emerso che gli operatori del settore indicano un prezzo locativo compreso tra gli 300,00 e i 400,00 €/mensili pari a un prezzo medio di **9,38 €/m<sup>2</sup>** per l'u.i. Mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:

Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	Max
Agenzia del Territorio-OMI. Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE. Codice zona: B15 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Anno 2023 - Semestre 1	€ 4,50	€ 6,70
Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2023.	€ 7,00	
Borsino immobiliare	€ 3,48	€ 5,77
<b>Valori Min e max</b>	<b>3,48</b>	<b>7,00</b>
<b>MEDIA</b>	<b>5,49</b>	

Considerando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato dalla somma del del valore medio ufficiale con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore:  $(9,38 + 5,49)/2 =$  **€/m<sup>2</sup> 7,44.**

Moltiplicando tale valore per la superficie locativa (**la superficie locativa si considera al netto delle superfici delle pareti interne e perimetrali e delle strutture portanti**), si ottiene un valore locativo mensile, per l'immobile in oggetto, che risulta pari a:

➤ **37,30 m<sup>2</sup> x 7,44 €/ m<sup>2</sup>= 277,512 € mensili.**

**Canone locativo mensile dell'U.I. arrotondato: € 280,00.**

## **F ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE ...**

Nel corso delle verifiche necessarie alla predetta perizia estimativa, è stato accertato che il cespite pignorato fa parte di un condominio amministrato.

Risultano oneri condominiali insoluti pari a 4.175,12 euro, [REDACTED]

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'u.i. staggita.



Risultano pregiudizievoli ai debitori, le sole iscrizioni/trascrizioni che hanno generato l'attuale pignoramento, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 10% per tenere conto forfettariamente di tali mancanze e per quanto rilevato in sede peritale.

## **G DARE ATTO DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE...**

Come indicato al precedente quesito, il bene è inserito in un Condominio amministrato. Contattato l'Amministratore, si è venuto a conoscenza che:

La quota condominiale ordinaria è di euro 57,26 trimestrali;

Mentre risulta a carico dell'Esecutata i seguenti insoluti:

L'insoluto relativo all'anno 2023 è di euro 229,04

L'insoluto relativo all'anno 2022 è di euro 814,88

L'insoluto per il periodo antecedente al 2022 è di euro 3.131,20

Totale 4.175,12 euro.

L'amministratore ha fornito anche il regolamento condominiale (**CFR ALL\_12**).

## **H SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Rammentando che il cespite immobiliare, pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata in data 27/03/2007 per rogito del Notaio dott. Luigi CASTALDO, rep.13058/5186, Trascritto a Napoli 1 in data 28/03/2007 al n.6530 di formalità (reg.part.) e 13568 (reg.gen.), si evidenzia quanto segue:

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile staggito nel ventennio anteriore al pignoramento.

Su quanto pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco), di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive".

Infine, il territorio comunale è anche dichiarato zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge in materia.

## **I** VALUTAZIONE DEL BENE.

La superficie commerciale dell'u.i., è stata rilevata pari a **42,00 m<sup>2</sup>** come specificato al precedente punto B.

### **CRITERI DI STIMA**

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

- **Fase di studio dei dati storici:** I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato €/m<sup>2</sup> e il prezzo unitario medio €/m<sup>2</sup>;
- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;
- **Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

### **FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI**

#### **Tipologia prevalente:** **Abitazioni di tipo economico**

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, si sono rilevati, presso alcune agenzie in loco, i seguenti prezzi al m<sup>2</sup>:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
TEMPOCASA Napoli Vittorio Emanuele	€ 2 000,00	€ 2 500,00
TECNOCASA	€ 1 000,00	€ 2 300,00
ICONACASA SALVATOR ROSA Immobiliare	€ 1 800,00	€ 2 500,00
Tecnorete	€ 1 200,00	€ 2 000,00
<b>Valori MIN E MAX</b>	<b>1000,00</b>	<b>2000,00</b>

Mentre dai listini ufficiali, è emerso quanto indicato nella seguente tabella:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
Agenzia del Territorio-OMI. Fascia/zona: Centrale/Quartieri Spagnoli - Mortelle - Cavone. Codice zona: B15 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Anno 2022 - Semestre 2	€ 1 450,00	€ 2 200,00
Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della provincia di Napoli – (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2023.	2.350,00	
Borsino immobiliare	€ 1 374,00	€ 2 098,00
<b>Valori Min e max</b>	<b>1.374,00</b>	<b>2.350,00</b>

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo tra il valore delle due tabelle → **2.500,00** €/m<sup>2</sup>.

Il Prezzo unitario medio tra il valore medio delle due tabelle → **1.903,45** €/m<sup>2</sup>.

### PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

I parametri, che contribuiscono alla formazione del prezzo di mercato e relative percentuali di incidenza sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere articolate in:

#### Caratteristiche posizionali estrinseche<sup>1</sup>

Considerano: la qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, la qualificazione

<sup>1</sup> sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139)

ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia **(5-35%)**.

#### **Caratteristiche posizionali intrinseche**

Considerano: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità del vano **(5-25%)**.

#### **Caratteristiche intrinseche o tecnologiche**

Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo **(10-30%)**.

#### **Caratteristiche produttive**

Considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale **(5-10%)**.

Quindi sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

- 1. CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,25**
- 2. CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,10**
- 3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,10**
- 4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,10**

**COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) = (0,25+0,10+0,10+0,10) = 0,55.**

Dunque, l'incidenza assegnata alle caratteristiche di "apprezzabilità", che individuano la qualità del bene oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo, ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,55** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

**€/m<sup>2</sup> 2.500,00 x 0,55 = 1.375,00 €/ m<sup>2</sup>.**

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie commerciale calcolata in precedenza, si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a:

➤ **42,00 m<sup>2</sup> x 1.375,00 €/m<sup>2</sup> = 57.750,00 € (A)**

#### **FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico" consente di individuare il "più probabile prezzo di mercato" come il prodotto del

prezzo unitario medio in €/m<sup>2</sup> (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m<sup>2</sup>) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

$$\text{➤ } 42,00 \text{ m}^2 \times 1.903,45 \text{ €/ m}^2 = 79.944,90 \text{ €} \quad (\text{B})$$

### **STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$\mathbf{V = R/i} \quad (1)$$

Dove

**V** = Valore dell'immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = saggio di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%.

Come calcolato in precedenza, il valore locativo dell'immobile è = a **€ 280,00**. Il canone di locazione annuo lordo è = a € 280,00 x 12 = **€ 3.360,00**

### **CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Il saggio di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. Tale saggio quindi, è derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente. Nel caso di specie può essere stimato pari al **4,68%**.

Tenendo presente che dal canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 15% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata. Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = € 3.360,00 \times 15\% \\ = € 504,00;$$

$$R = (3.360,00 - 504,00) = € 2.856,00;$$

$$i = 0,0468$$

quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$\text{➤ } V = 2.856,00 / 0,0468 = 61.025,64 \text{ €} \quad (C)$$

Questo è il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione.

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire un valore all'unità immobiliare, effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti A+B+C:

$$(57.750,00 + 79.944,90 + 61.025,64) / 3$$

**Così facendo si ottiene un valore di € 66.240,18 (Valore 1/1 dell'u.i.).** (CFR. CALCOLATORE ALL. 11)

#### **STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.**

A queste si devono aggiungere la seguente decurtazione:

- a) Assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e viste le criticità rilevate, si reputa opportuna una riduzione pari al 10% del valore stimato = **€ 6.624,02;**
- b) Lavori per ottemperare alla demolizione del soppalco € 12.038,34 + IVA 10% = **€ 13.242,174;**
- c) Competenze tecniche di cui alla precedente lettera compreso dei diritti di segreteria e istruttoria per la presentazione della pratica abilitativa/autorizzativa comunale **€ 1.800,00.**
- d) Riallineamento catastale con presentazione pratica DOCFA compresa l'imposta di presentazione della pratica, dopo i lavori di cui alla lettera "b" **€ 500,00;**
- e) Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) **€ 200,00;**

Totale = **€ 22.366,19.**

Quindi, decurtando tutte le spese di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

**€ 66.240,18 - 22.366,19 = € 43.873,99** che arrotondato diviene: **44.000,00.**

Risultano altresì oneri condominiali insoluti pari a € 4.175,12, che resteranno a carico dell'acquirente.

Ulteriori oneri risultano per la cancellazione dei gravami costituiti dall'imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

**Pertanto, fermo restando le criticità riscontrate il più probabile valore di mercato, della piena proprietà in quota 1/1 dell'immobile qui in parola, nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di:**

**€ 66.240,18**

**Corretto con le decurtazioni innanzi descritte e a base d'asta giudiziaria:**

**€ 44.000,00**

**J NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, VALUTARE LA SOLA QUOTA...**

Non risultano quote indivise oltre il pignoramento del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'u.i. *de quo*.

**K ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO ...**

ALL.6

L'esperto ha acquisito il certificato di stato di famiglia e l'estratto di matrimonio da cui emerge che la debitrice è legalmente separata dal **13/03/2007** e **non risiede anagraficamente** nell'u.i. pignorata.

Entrambi i documenti di stato civile, sono allegati con il numero 6 alla presente.

**L VERIFICARE LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE...**

Da ispezione ipotecarie sull'immobile, non risultano altri procedimenti giudiziari e/o esecutivi attivi oltre quello originante la predetta procedura espropriativa. Si rimanda comunque agli allegati n°2 e 3.

**V. CONCLUSIONI**















Con la presente relazione, che si compone di n°24 pagine dattiloscritte, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegna il mandato e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento. RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 19-02-2024

Il CTU  
arch. Luca Imparato  
(firmato digitalmente)

## **APPENDICE**

Elenco allegati (n.13):

-  ALL\_1 Rogito ultraventennale+ Nota.pdf
-  ALL\_2 Certificazione notarile.PDF
-  ALL\_3 Elenco formalità.pdf
-  ALL\_4 Rogito Esecutata+ Nota.pdf
-  ALL\_5 Nota di trascrizione rogito 1995.pdf
-  ALL\_6 Documenti Stato Civile.PDF
-  ALL\_7 Documenti catastali.pdf
-  ALL\_8 Schema grafico.pdf
-  ALL\_9 Risposte Comune.pdf
-  ALL\_9a Ordinanza di demolizione.pdf
-  ALL\_10 Stima lavori.pdf
-  ALL\_11 Calcolo Stima cespite.pdf
-  ALL\_12 REGOLAMENTO DI CONDOMINI...
-  ALL\_13 Rilievo fotografico.pdf

Napoli, 19-02-2024

il CTU

arch. Luca Imparato  
(firmato digitalmente)