

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G. ESEC. N. 74-2023

CONTRO

GIUDICE ESECUTORE D.SSA STEFANIA CANNAVALE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Emilia Cardito

arch. Emilia CARDITO

Via Francesco Cilea, 91 - 80127 Napoli Cell. +39 3335756562

PEC: arch.emiliacardito@archiworldpec.it e-mail: arch.emiliacardito@libero.it

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

▪ con sede legale in C.F. e Partita IVA rappresentata e difesa dall'avv. Giulia Gaiani GNAGLI86L59F083T ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Fortunato Annunziata, Via Francesco Crispi n. 62, 80121 Napoli (NA)
.p.e.c.: giuliagaiani@ordineavvocatibopec.it

Debitrice esecutata

..... nata a C.F.
residente in

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

| |
|---|
| <p>Abitazione in Napoli alla Vico Zuroli n.10 posta al piano 4 int. 28</p> |
|---|

In titolarità dell'esecutata per la quota di 1/1 di usufrutto

3. PREMESSA

Con ordinanza del 24.04.2023, il G.E., dott.ssa S. Cannavale, nominava la sottoscritta, arch. Emilia Cardito con studio in Napoli alla via Francesco Cilea 91, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Nei tempi stabiliti dal G.E. la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

L'immobile, in base alle risultanze dei registri immobiliari, risulta di proprietà della esecutata per la quota di 1/1 di usufrutto. Di seguito si riporta il quadro sinottico della provenienza:

- **atto di donazione accettata** per notar ERICO ALIFANO del 20/01/1996, rep. 1000, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 1/02/1996 ai nn. 1000/1 con il quale [redacted] riceve in donazione da [redacted] la quota di 1/1 Nuda Proprietà del cespite in oggetto;
- **atto di donazione accettata** per notar ERICO ALIFANO del 20/01/1996, rep. 1000, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 1/02/1996 ai nn. 1000/2 con il quale [redacted] riceve in donazione da [redacted] nato a [redacted] la quota di 1/2 di Piena Proprietà del cespite in oggetto;
- **atto di compravendita** per notar ERICO ALIFANO del 20/01/1992, rep. 1000, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 06/02/1992 ai nn. 1000/3 con il quale [redacted] e [redacted] acquistano da [redacted] nata a [redacted] la quota di 1/2

Dalle certificazioni notarili depositate risultano verificate la continuità delle trascrizioni. Si precisa che le Trascrizioni estese al ventennio risalgono ad un atto derivativo.

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite che si provvede ad acquisire.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli la visura storiche aggiornate e l'elaborato planimetrico.

(All. 2 - Visura Storica, All. 3 - Estratto di Mappa, All. 4 - Planimetria catastale)

Si precisa che nella acquisita visura catastale l'immobile risulta in titolarità dell'esecutata, [redacted], e del coniuge [redacted] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno. Dall'ispezione ipotecaria estratta presso i competenti uffici e coerentemente con quanto riportato nella certificazione notarile si è accertato che all'attualità l'immobile è in titolarità dell'esecutata per la quota di 1/1 di usufrutto e del figlio, [redacted] per la quota 1/1 della nuda proprietà. Per detti motivi si dovrà procedere ad una rettifica catastale.

(All. 7 - Nota di trascrizione 7191_5002 del 15.04.1996)

Non è presente in atti il titolo di provenienza ed ultaventennale in favore della debitrice che sono stati acquisiti dalla scrivente

(All. 13 - Atto di Provenienza Notaio Carpentieri Atto Ultaventennale Alifano).

Altresì, agli atti informatizzati del fascicolo, non è stato rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutata. Se si provvede ad acquisire.

- L'esecutata risulta aver contratto matrimonio il 1976 con il sig. _____, estraneo a detta procedura, e che con atto del notaio. Errico Alifano in data 1996 N. Rep. _____ gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 27/01/1997.

5.2 QUESITO "B"

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

1. Il bene, oggetto del pignoramento è un'abitazione ubicata in Napoli, quartiere Pendino, al Vico dei Zuroli n.10, posta al piano 4 int. 28. Il bene staggito è composto da ingresso in disimpegno, Cucina, tre Vani ed un vano W.C.

Dati catastali

L'immobile è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli:

Sez. Urb.: Pen, **Foglio:** _____, **Particella:** _____ **Sub.:** _____ cat. A/2 Vicoletto Zuroli Ai Tribunali n. 10 Interno 28 Piano 4.

Si precisa, conseguentemente al sopralluogo effettuato, che il fabbricato insiste su Vico dei Zuroli.

Per quanto già precedentemente espresso la visura catastale riporta l'immobile de quo in titolarità dell'esecutata, _____ e del coniuge _____ per la quota di proprietà di ½ ciascuno. Diversamente si è accertato che all'attualità l'immobile è in titolarità dell'esecutata per la _____ per la quota di 1/1 di usufrutto e del figlio, _____ estraneo

a detta procedura, per la quota 1/1 della nuda proprietà. Per detti motivi si dovrà procedere ad una rettifica catastale.

Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile in atti.

Confini

Il bene pignorato confina a Nord con Pianerottolo Condominiale e scale condominiali, a Nord-Est con cortile Comune, a Sud con Vico dei Zuroli.

I dati attuali dell'immobile, per ciò che riguarda la via, numero civico, risultano congruenti a quanto indicato nell'atto di provenienza e nell'atto ultraventennale e come appurato in sede di accesso dalla scrivente

Descrizione del contesto in cui è ubicato il compendio

Il complesso edificato, di cui fa parte il cespite pignorato, è posizionato nel centro storico della città di Napoli, a pochi metri dalla centralissima via Duomo. L'area su cui sorge il fabbricato è destinata maggiormente a fabbricati storici residenziali e nelle immediate vicinanze si collocano servizi commerciali di primaria importanza. Le abitazioni, costituenti il quartiere, sono prevalentemente a carattere popolare. Detto fabbricato, di edificazione compiuta intorno gli anni sessanta, è stato realizzato in struttura di cemento armato e tompani di laterizi, è composto da 10 piani fuori terra oltre il piano terra.

Le facciate sono tinteggiate, lastre di travertino rivestono i primi piani. Lo stato manutentivo è discreto.

Il fabbricato è dotato di ascensore e all'attualità di portierato.



Figura 1 Immagine satellitare con individuazione del fabbricato



Figura 2 Vista del fronte principale su vico Zuroli si individua l'accesso al fabbricato

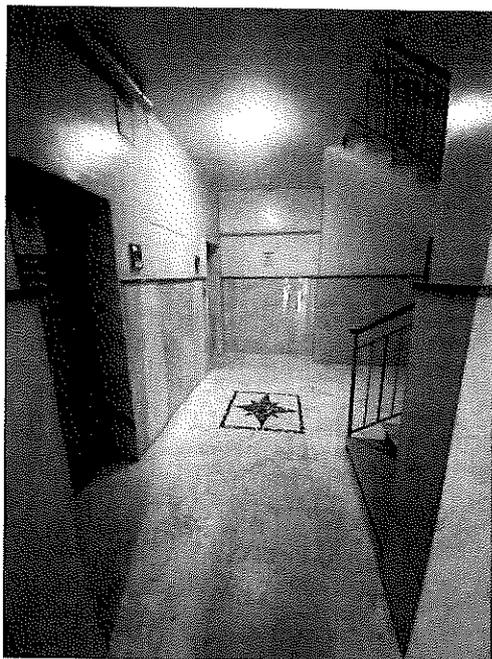


Figura 3 Vista dell'accesso alle scale condominiali



Figura 4 Vista dell'androne di accesso al fabbricato

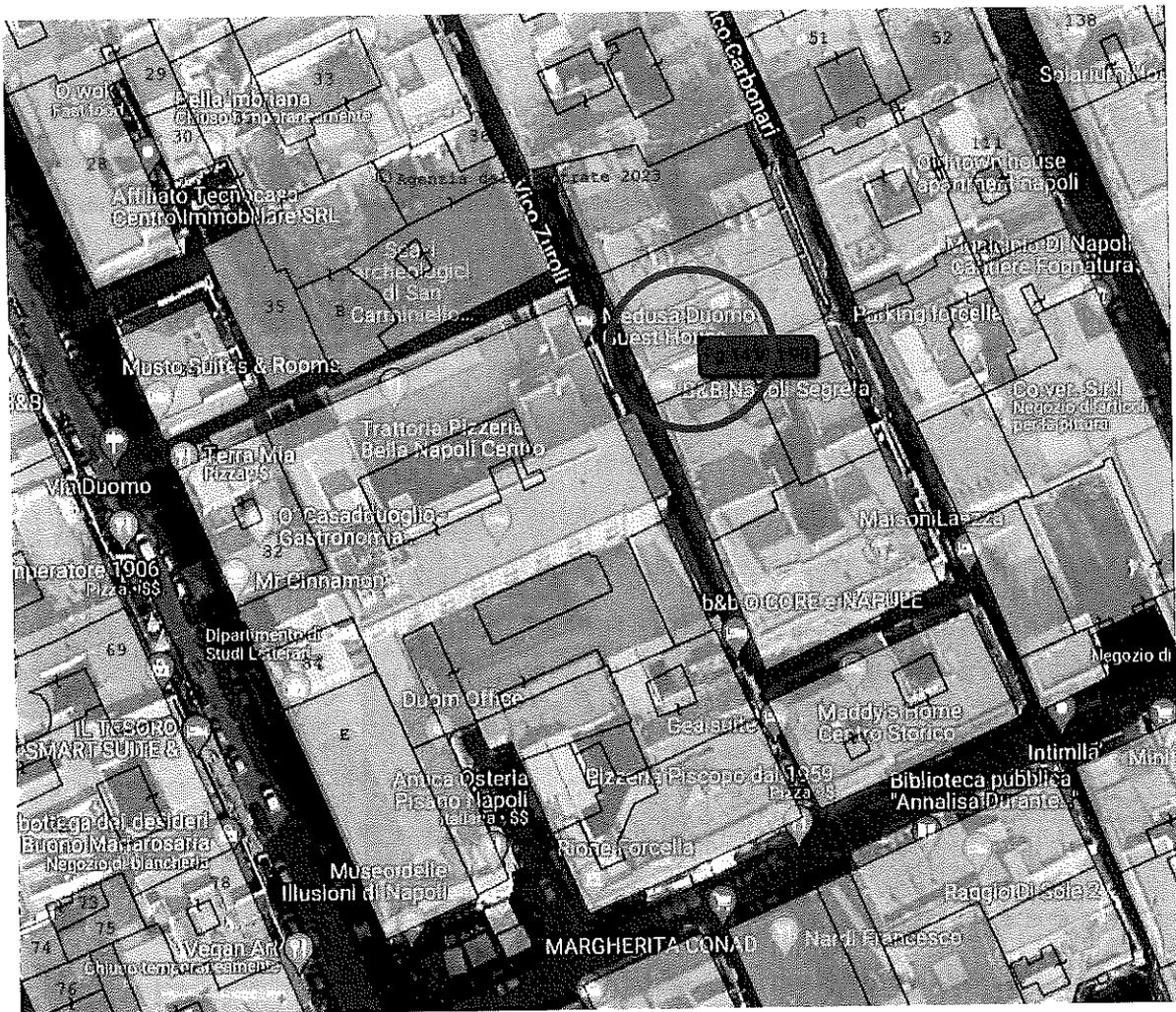
(All. 6 - Documentazione Fotografica)

Il complesso edificato ricade nel

Foglio - Particella del Catasto Terreni.

(All. 2 - Visura Storica)

Si allega di seguito l'ortofoto:



Estratto di mappa C.T.. Si evidenzia il fabbricato in oggetto

Descrizione del bene

Dal portone pedonale, prospettante vico dei Zuroli, al civico 10, superato l'androne comune si giunge al pianerottolo condominiale alla destra del quale si dispongono i rampanti al servizio degli immobili del fabbricato. Allo smonto del rampante del 4° piano, a destra, percorrendo il pianerottolo condominiale a destra si pone l'accesso all'immobile staggiato. La porta di ingresso immette in un piccolo disimpegno alla cui sinistra non protetto da porta si dispone il vano cucina. Di fronte la porta di ingresso, sul medesimo disimpegno, si distribuiscono gli accessi ai restanti vani componenti l'immobile de quo e precisamente tre vani ed il vano W.C.

In sintesi:

- Vano Cucina dotato di Balcone, B1, prospettante il cortile comune
- Vano 1 dotato di Balcone, B1, prospettante il cortile comune
- Vano 2 dotato di finestra
- Vano 3 dotato di Balcone, B2, prospettante su vico Zuroli
- 1 vano WC, dotato di finestra
- Disimpegno.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive per quanto le finiture risultano piuttosto datate. Gli infissi esterni sono di legno.

Si rileva per l'immobile un'altezza di 3,00 m, differentemente, per il disimpegno posto di fronte al vano WC, si rileva un'altezza di 2,00 m per la presenza di un sottopiano detta circostanza risulta in difformità a quanto prescritto nel Decreto ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 che norma l'altezza dei disimpegni a 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianto idraulico ed elettrico mentre l'approvvigionamento del gas avviene mediante l'ausilio di bombole di gas metano, mentre l'acqua calda sanitaria è erogata da un boiler elettrico, manca l'impianto di riscaldamento. I vani principali sono provvisti di unità split al fine di distribuire, alternativamente, aria fredda e calda agli ambienti.

Il fabbricato è dotato di ascensore e di portierato.

Nel corso dell'accesso sono state riscontrate difformità rispetto alle risultanze planimetriche-catastali che saranno analizzate di seguito.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E, attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in

ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Vano 1 | 15,03 |
| Vano 2 | 16,57 |
| Vano 3 | 12,63 |
| Cucina K | 7,36 |
| W.C. | 4,16 |
| Disimpegno | 9,03 |
| <i>superficie utile interna</i> | 64,78 |
| Balconi (B1+B2) | 7,39 |
| <i>superficie esterna</i> | 7,39 |

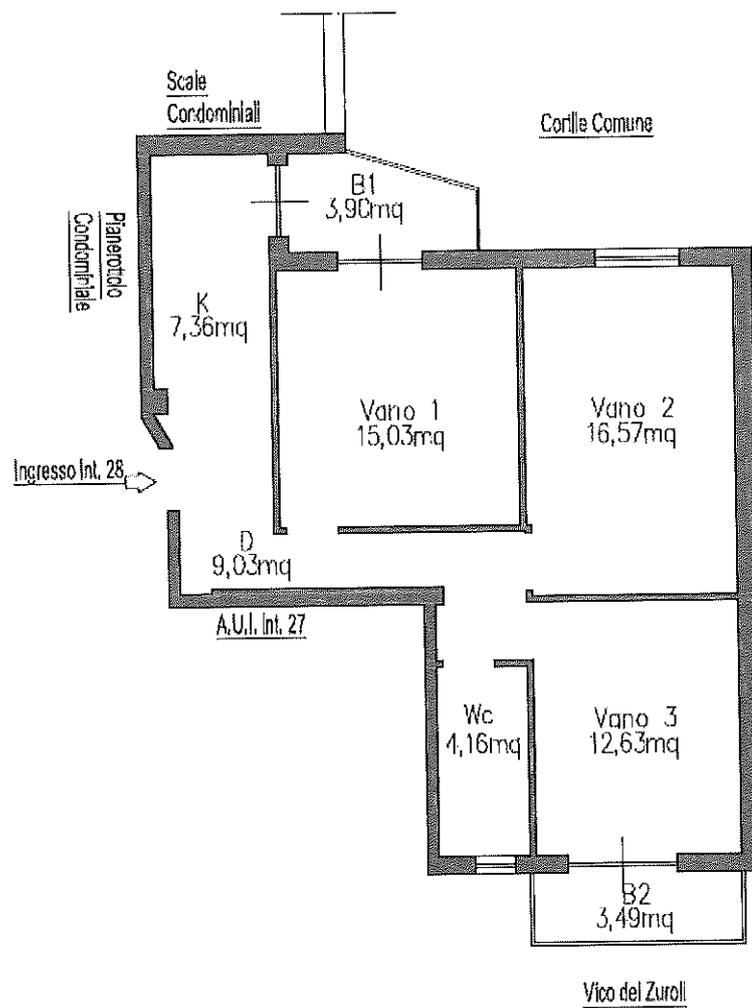
Per *superficie netta* si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per *superficie commerciale*, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

| Vico dei Zuroli n. 10 Piano 4° int. 28 | | | |
|---|--|--|--------------|
| Sez. PEN foglio _particella _sub : | | | |
| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc) | | | |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) | |
| | | <i>coefficiente</i> | (So) |
| vani principali | 74,00 | 1,00 | 74,00 |
| Balconi (B1+B2) | 7,39 | 0,25 | 1,85 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 76,00 |

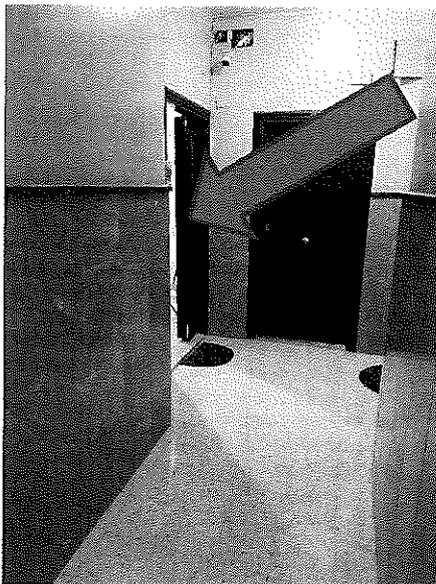
Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile de quo.

(All. 5 - Rilievo Stato Attuale; All. 6 - Rappresentazione fotografica)

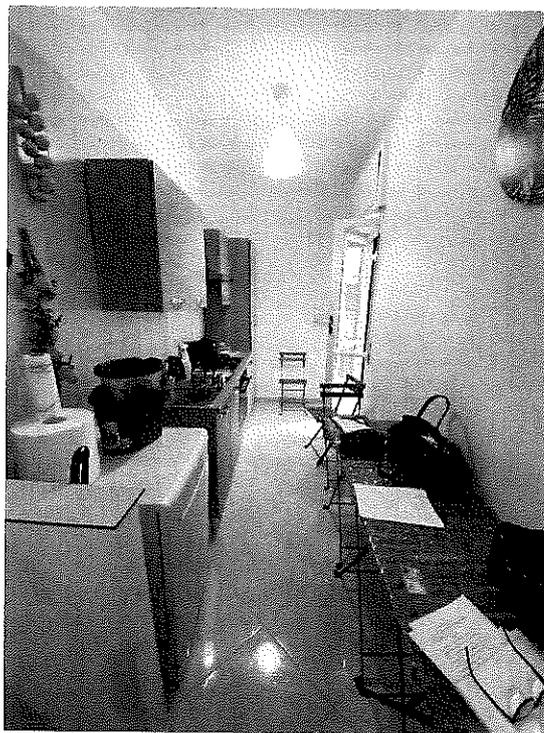


Vico dei Zuroli, 10 - piano: 4 int. 28

Rilievo Dello Stato dei Luoghi



Individuazione dell'accesso all'immobile dal pianerottolo comune



Vista del Vano Cucina



Vista del Vano 1 dotato di balcone

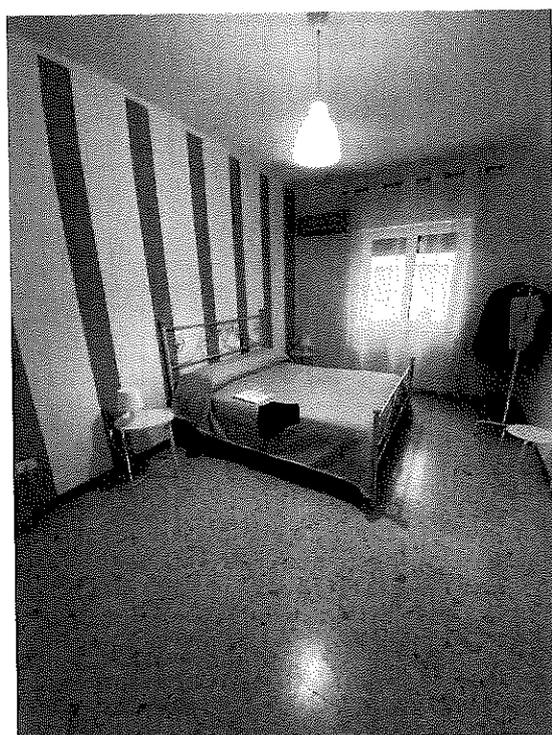
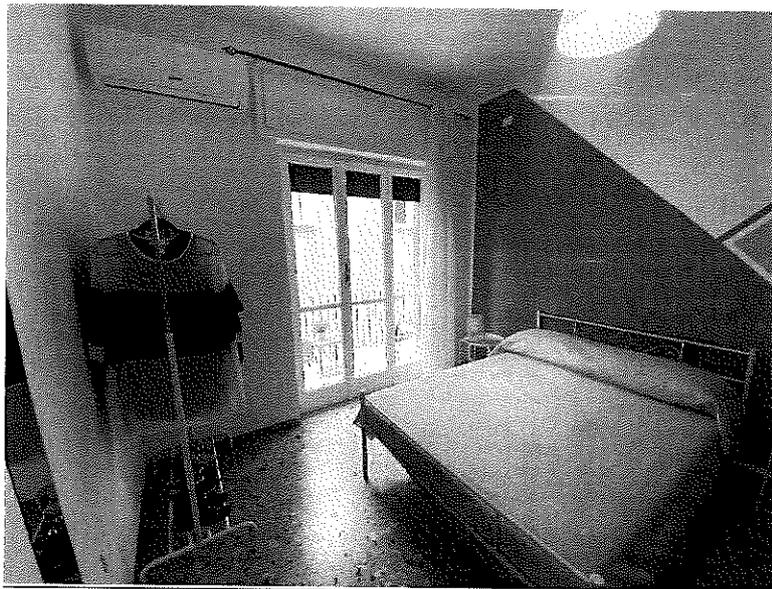
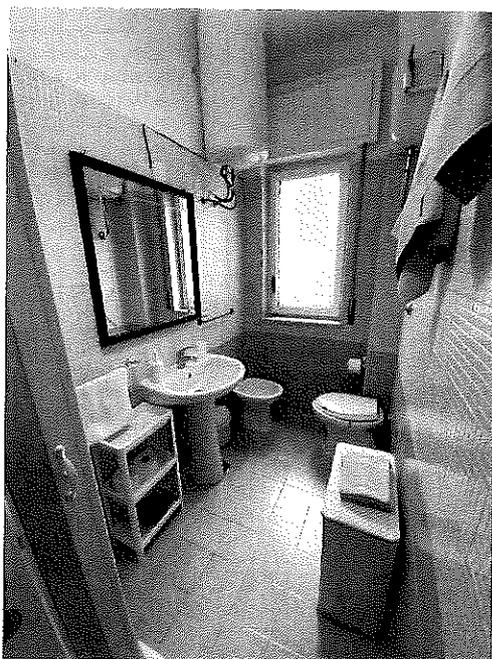


Figura 4 Vista del Vano 2



Vista Vano3



Vista Vano W.C.



Vista del Balcone B2

5.3 QUESITO C

Identificazione pregressa dei beni.

1. I dati catastali non hanno subito alcuna variazione dal 30.06.1987 ad oggi. La planimetria catastale attuale corrisponde a quella originaria depositata il 7.06.1962 al n.0257903.

L'identificazione dell'immobile all'attualità trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella visura catastale, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione riguardo al foglio alla particella ed al sub;

(All. 2 - Visura Storica All.4 Planimetria Catastale).

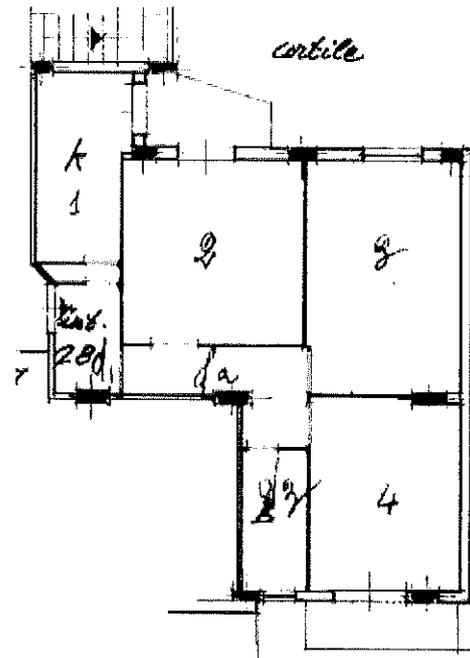
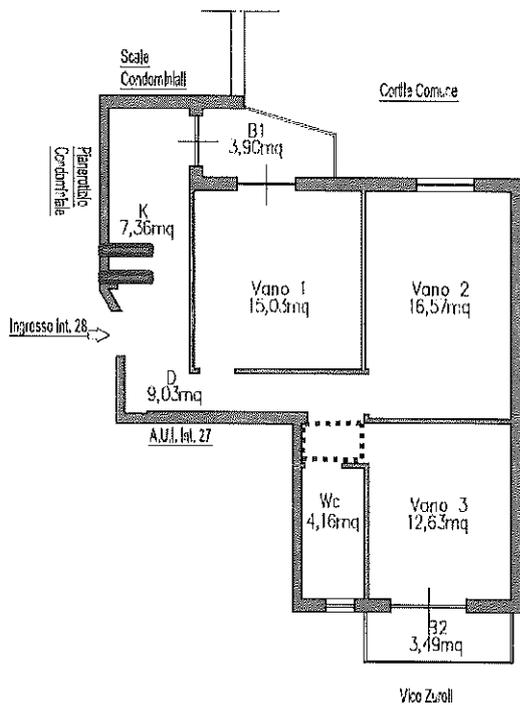
In merito all'indirizzo si segnala che nei documenti in atti (atto di pignoramento e nota di trascrizione del pignoramento) si riporta quale indirizzo dell'immobile pignorato " Vicoletto Zuroli ai Tribunali n. 10" che corrisponde a quanto riportato nella visura catastale dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 .

Diversamente, come si è accertato in corso di sopralluogo, l'ingresso al fabbricato è posto su Vico dei Zuroli 10.

(All. 2 - Visura Storica,)

2. Si rilevano difformità riguardanti lo stato dei luoghi attuale rispetto alla planimetria catastale. Di seguito, per maggiore chiarezza, si riporta la planimetria catastale e quella riferita allo stato attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate.

(All. 4 – Planimetria Catastale, All. 5 - Rilievo dello Stato di fatto).



Rilievo Stato di Fatto

Planimetria Catastale

Difformità rilevate

 tramezzi abbattuti

 Soppigno

Si evidenzia in particolare, oltre ad imprecisioni grafiche, che risultano abbattute le tramezzature che delimitavano il vano cucina dal disimpegno di ingresso.

In merito alla regolarizzazione catastale, alla sanabilità delle suddette difformità ed ai relativi costi si rinvia al paragrafo "E".

Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO

Diritto reale di usufrutto di appartamento ubicato in Vico dei Zuroli n°10, posto al piano quarto int. 28;

Il bene pignorato confina a Nord con pianerottolo condominiale e scale condominiali, a

Nord-Est con cortile Comune, a Sud con Vico dei Zuroli.

E' riportato nel C.F. del Comune di Napoli al Foglio , particella . Sub

Il bene staggito è composto da ingresso in disimpegno, Cucina, tre Vani ed un vano W.C. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive per quanto le finiture risultano datate. Gli infissi esterni sono di legno.

L'immobile staggito presenta un'altezza di 3,00 m, differentemente, il disimpegno posto di fronte al vano WC, ha un'altezza di 2,00 m per la presenza di un soppigno, detta circostanza risulta in difformità a quanto prescritto nel Decreto ministeriale del 5 luglio 1975 che norma l'altezza dei disimpegni a 2,40 m

L'immobile è dotato di impianto idraulico ed elettrico mentre l'approvvigionamento del gas avviene mediante l'ausilio di bombole di gas metano; l'acqua calda sanitaria è erogata da un boiler elettrico; manca l'impianto di riscaldamento. I vani principali sono provvisti di unità split al fine di distribuire, alternativamente, aria fredda e calda agli ambienti.

Il fabbricato è dotato di ascensore e portierato

Il fabbricato, di recente formazione, è stato edificato con Pratica edilizia n. 584/58 e rilascio di Licenza edilizia n.563 del 6/06/60.

Come già riferito si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria acquisita in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente all'abbattimento delle tramezzature del vano cucina, rientrando nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzata in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità edilizia, sarebbe possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.
- presenza di un soppigno che insistendo nell'area del disimpegno antistante il vano WC né determina, al di sotto, un'altezza di 2,00 m; detta circostanza risulta in difformità a quanto prescritto nel Decreto ministeriale del 5 luglio 1975 che norma l'altezza dei disimpegni a 2,40 m. Per tali motivi il soppigno dovrà essere rimosso

prezzo a base d'asta del diritto di 1/1 dell'usufrutto € 81.500,00.

5.4 QUESITO D

Esistenza formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

- 1 Non risulta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi né acquisizioni al patrimonio comunale per l'immobile staggito.
- 2 L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.
- 3 In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.
- 4 Le formalità pregiudizievoli rilevate per l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono le seguenti:
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria di Napoli I il () n. emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il () a favore () con sede in () contro () nata in () per la quota di 1/1 di usufrutto gravante sull'immobile in oggetto.
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli I il () n. emesso dal Tribunale di NAPOLI il 07/04/2017 per EURO 135.959,39 a garanzia di EURO 135.959,39 a favore () con sede in () contro () nata in () gravante sull'immobile in oggetto.
- 5 All'atto del sopralluogo si apprende che nel fabbricato vige un'amministrazione condominiale, in persona dell'amministratore p.t. avv. Luca Mastrangelo che in riscontro alla PEC inviata dalla scrivente forniva le seguenti informazioni:
 - 1) i valori millesimali su tabella A sono 12.5/1000.04 mm, tabella B (portierato) 14.37/1000.01, Tab. C (scala) 13.24/1000.01, Tab. Ascensori 13.54/1000.01;
 - 2) quota condominiale pari ad € 44.32;

- 3) *Allo stato, non vi è alcuna quota straordinaria in pagamento;*
- 4) *allego alla presente il regolamento di condominio;*
- 5) *il condominio non dispone di posti auto;*

(All. 9 - Riscontro Amministrazione Condominiale)

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento degli insoluti relativi al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

Q U E S I T O E

Regolarità edilizia ed urbanistica.

1. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, alla Tav. 6 – Zonizzazione – si evince che l'immobile in oggetto, rientra in **zona A – Insediamenti di interesse storico –**, disciplinato dall'art. 26 delle norme di attuazione parte II della Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.



Stralcio cartografia PRG di Napoli (visore)

Altresì trattasi di Unità edilizia di recente formazione disciplinato dall'art. 124 delle norme di attuazione parte II della Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'area di sedime del fabbricato rientra nelle aree di interesse archeologico normate dall'art. 58.

Il fabbricato, di recente formazione, è stato edificato con Pratica edilizia n. 584/58 e rilascio di Licenza edilizia n.563 del 6/06/60.

- Al fine di stabilire la liceità dell'immobile, non avendo reperito i grafici allegati alla Licenza Edilizia 563 del 6/06/60, si è proceduti al confronto con la planimetria originaria, presentata presso gli Uffici competenti il 07/06/1962, e dal quale si sono riscontrate

difformità da imputare ad una restituzione imprecisa del grafico catastale oltre riguardare:

- la diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente all'abbattimento dei tramezzi delimitanti il vano cucina. Detta difformità, ammissibile dalla normativa vigente, può essere sanata mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. (pratica CILA in sanatoria), il costo, comprensivo di oneri tecnici e sanzioni amministrative è quantificato in € 2.500,00;
- la presenza del soppigno che insistendo nell'area del disimpegno antistante il vano WC né determina, al di sotto, un'altezza di 2,00 m; detta circostanza risulta in difformità a quanto prescritto nel Decreto ministeriale del 5 luglio 1975 che norma l'altezza dei disimpegni a 2,40 m. Per tali motivi il soppigno dovrà essere rimosso, i costi relativi allo smontaggio ed al trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate sono computati in € 500,00

Altresì, per quanto già precedentemente espresso, la visura catastale riporta l'immobile de quo in titolarità dell'esecutata, _____ e del coniuge _____ estraneo a detta procedura, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Diversamente all'attualità l'immobile è in titolarità dell'esecutata, per la _____ per la quota di $\frac{1}{1}$ di usufrutto, e del figlio, _____ estraneo a detta procedura, per la quota $\frac{1}{1}$ della nuda proprietà. Per detti motivi si dovrà procedere ad una rettifica catastale.

Per le difformità rinvenute occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante inoltro di scheda DOCFA per esatta rappresentazione grafica e rettifica catastale della titolarità dell'immobile staggito nella visura catastale.

I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 400,00 circa.

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo si stima in € 300,00.

Gli abusi rinvenuti non rientrano nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria previsti dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in

materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003. Nel caso in esame le ragioni di credito sono successive alla data precisata.

5.6 QUESITO F

Stato di possesso.

L'immobile, come accertato in sede di accesso, risulta occupato sine titolo dal sig.

_____ figlio dell'esecutata ed estraneo a detta procedura.

(All. 1 - verbale di sopralluogo)

5.7 QUESITO G

Formazione dei lotti.

Trattandosi di una sola unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale pignorata per il solo diritto di Usufrutto verrà alienata in un unico lotto.

5.8 QUESITO H

Valore del bene e costi.

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il – 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio piccolo si assume per tale coefficiente il fattore neutro:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono sufficienti, pertanto si assume il fattore neutro:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il – 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture sono datate, pertanto si assume il fattore neutro:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rientra nello standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro: $K_5 = 1,00$
- **K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente: $K_6 = 1,00$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇ – Livello di piano.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita è posizionata al piano quarto, servito da ascensore, pertanto si assume il coefficiente neutro $K_7 = 1,00$
- **K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15% o 20% sui valori quotati. Gli affacci non sono di pregio e rientrano nello standard di zona. Pertanto si assume il coefficiente:

$K_8=1,00$

- K_9 - LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessita ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile si presenta sufficientemente illuminato.

$K_9= 1,00$

- K_{10} - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Si assume pertanto il coefficiente neutro:

$K_{10}=1,00$

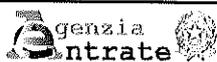
$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = 1,00$$

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro (V_u) quadro pari a **2.325,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori degli immobili abitativi del tipo economico nella zona in esame della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferita alle vendite nel secondo semestre 2022, opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche di quello staggito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE

Codice zona: B8

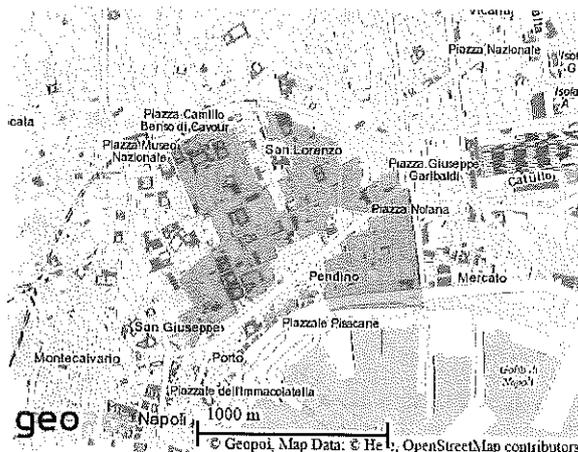
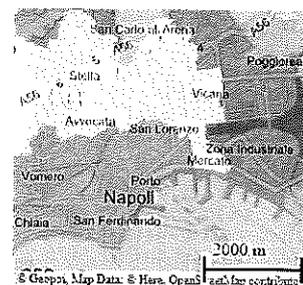
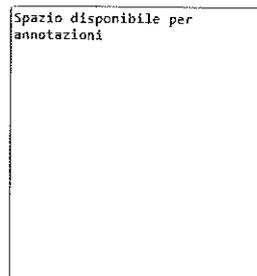
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1650 | 2800 | L | 5,4 | 8,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1250 | 1900 | L | 3,9 | 5,8 | L |
| Box | Normale | 1550 | 2350 | L | 6,1 | 9,2 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 910 | 1400 | L | 3,6 | 5,4 | L |

Stampa



Calcolo del valore di mercato

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = \text{€ } 2.325,00 \times 1,00 \times 76 = \text{€ } 176.700,00$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola di seguito il valore di mercato unitario (V_u) dell'immobile espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 176.700 / 76 \text{ mq} = 2.325,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo dei costi

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Costo per sanare gli abusi rinvenuti (cfr. par. E della presente relazione) stimati in € **3.000,00**. Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. par. E della presente relazione) pari a € **400,00** circa. Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € **300,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € **1.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Gli oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di € 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Non si rinvergono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Va precisato che tale valore non tiene conto dei costi, precedentemente stimati, C, per l'eliminazione delle difformità rinvenute.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5 \%$$

In virtù di quanto relazionato al punto precedente si calcolano di seguito i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.000,00 + € 400,00 + 300,00 + 1.500,00 = € 5.200,00$$

$$P = (€ 176.700,00 - € 5.200,00) - 5 \% = € 162.925,00$$

Che si approssima a € 163.000,00

$$P = € 163.000,00$$

DETERMINAZIONE VALORE QUOTA USUFRUTTO P_u

Il valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà si pongono come complementari rispetto al valore di mercato del bene in piena proprietà.

Il valore dell'usufrutto coincide con l'accumulazione iniziale di redditi annuali percepiti dall'usufruttuario per la durata dell'usufrutto attualizzati mediante un saggio di sconto.

Quindi l'usufrutto si ottiene moltiplicando la rendita annua per il coefficiente indicato nella Tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2023 risulta stabilito nella nuova misura del 5 % (testo del decreto MEF del 13 dicembre 2022).

Tabella percentuali di calcolo dell'usufrutto anno 2023

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 0 a 20 | 19,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 18,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 17,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 16,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 15,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 14,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 13,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 12,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 11,00 | 55,00 | 45,00 |
| da 64 a 66 | 10,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 9,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 8,00 | 40,00 | 60,00 |
| da 73 a 75 | 7,00 | 35,00 | 65,00 |
| da 76 a 78 | 6,00 | 30,00 | 70,00 |
| da 79 a 82 | 5,00 | 25,00 | 75,00 |
| da 83 a 86 | 4,00 | 20,00 | 80,00 |
| da 87 a 92 | 3,00 | 15,00 | 85,00 |
| da 93 a 99 | 2,00 | 10,00 | 90,00 |

In sintesi:

Per calcolare l'usufrutto di un immobile

1. Determinare il valore dell'immobile (P).
2. Moltiplicare il valore della piena proprietà (Vpm) per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario(10,00).

Pertanto

$$P_u = P \times \text{Tasso di interesse} \times \text{Coefficiente} = (\text{€ } 163.000,00 \times 5\% \times 10,00) = \text{€ } 81.500,00$$

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed

intera proprietà del bene pignorato che risulta pari a circa € 176.700,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 163.000,00

Si è calcolato altresì il prezzo da porre a base d'asta della sola quota pignorata equivalente al **diritto di 1/1 dell'usufrutto** che risulta pari a € 81.500,00.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta ringrazia l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque eventuale chiarimento.

Napoli 8.10.2023

L'esperto stimatore
Arch. Emilia Cardito
(firma digitale)

Elenco allegati

-  All. 1 - verbale di sopralluogo.pdf
-  All. 2 - Visura Catastale Storica .pdf
-  All. 3 - Estratto di Mappa.pdf
-  All. 4 - Planimetria catastale.pdf
-  All. 5 - Rilievo Stato Attuale .pdf
-  All. 6 - Documentazione Fotografica .pdf
-  All. 7 - Nota di trascrizione , del 1 .pdf
-  All. 8 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All. 9 - Riscontro Amministrazione Condominiale.pdf
-  All. 10 - regolamento di condominio.pdf
-  All. 11 - Atto di Compravendita Notaio . o 1992.pdf
-  All. 12 - Atto di donazione notaio , 1996.pdf
-  All. 13 - Certificato di Residenza .pdf
-  All. 14 - Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio.pdf

