

Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA CIVILE

Ill. mo G. E. Dott. Mario Ciccarelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n. 51/2023

Il CTU arch. Pier Luigi Paglia

Napoli

settembre 2023



Il sottoscritto arch. Pier Luigi Paglia, con studio in Napoli al viale degli Oleandri 9, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli V[^] Sezione Civile nella procedura di espropriazione immobiliare n°51/2023, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n.7142 avendo ricevuto nomina con decreto del 21/03/2023 e prestato giuramento di rito in data 23/03/2023, riceveva il seguente mandato:

"Il Giudice incarica l'esperto di provvedere a:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

*- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;



- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte,



indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- domande giudiziali e giudizi in corso;*
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- sequestri penali ed amministrativi;*
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, disp. att. c.p.c. se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali



potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.



2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia **sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*



4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. _____



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobile sottoposto ad esecuzione

- Debitore esecutato:

piena ed intera proprietà di U.I. sita in Napoli alla via Vita alla Sanità n.99,
piano 3 int.12 vani 4,5

all’N.C.E.U. del Comune di Napoli: sez. STE, fg.3, p.lla 243, sub.16, cat.A/4

- svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., faceva seguito l’attività di ricerca per l’acquisizione di documentazione necessaria all’espletamento della perizia e i sopralluoghi sul bene oggetto di pignoramento.

Eseguito il sopralluogo in data 24/05/2023 presso l’unità immobiliare oggetto del pignoramento sita in Napoli alla via VITA ALLA SANITA` n. 99 (Interno 12 Piano 3), unitamente al Custode delegato avv. Rita Vaccaro che redigeva opportuno verbale(allegato n. 01);, ultimati gli accertamenti del caso con l’accesso presso i pubblici uffici (Archivio Notarile, uffici del Catasto, Regione Campania e Comune di Napoli) provveduto ai rilevamenti grafici e fotografici, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti posti in mandato.

Risposte ai quesiti del mandato

- Quesito A –

Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc

L’esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all’ art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l’ immobile pignorato sito in Napoli alla via VITA ALLA SANITA` n. 99 (Interno 12 Piano 3), i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo ed originario precedente il ventennio, come anche attestato nella certificazione notarile in atti del Notaio Nicolò Tiecco del 14/03/2023.



Pier Luigi Paglia
 Architetto
 Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli
 Sezione Civile albo n.9601
 Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

I dati risultanti dalla relazione notarile presente agli atti, corrispondono a quelli effettivi. Dalla lettura della relazione notarile, della documentazione catastale si evince l'avvenuta individuazione degli immobili, come ubicato al via VITA ALLA SANITA` n. 99 (Interno 12 Piano 3) e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

sez.urb. STE, foglio3, p.lla 243, sub 16
in ditta:
Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Dalle indagini compiute dal sottoscritto al fine di verificare la continuità delle trascrizioni del bene, dalla lettura degli atti notarili reperiti, della documentazione in atti e dall'analisi e dal certificato notarile (allegato n. 02);è risultato che l'immobile in oggetto:

- è pervenuto a _____, di stato civile libero, per la quota di 1/1, per atto del 12/03/2007, a rogito Notar Giuseppe Salvi da Napoli, rep. 22875/5900 trascritto il 20/03/2007 nn.5937, in potere di _____ (allegato n. 03);
- il bene a _____ era pervenuto per rogito del Notaio Ugo De Cesare da Sorrento in data 21/12/1985 rep.25647 trascritto in data 10/01/1986 n. 644 (allegato n. 03).

Stato civile dell'esecutato:

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato è di stato civile libero.
 (allegato n. 04)

È quindi verificata la continuità delle trascrizioni.



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

Dall'ispezione ipotecaria (allegato n. 05) risultano le seguenti formalità pregiudiziarie:

- Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn.12250/3803 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notar Dott. Giuseppe Salvi del 12.03.2007 Rep. n.22876 Racc. n.5901 per € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale ;
- Pignoramento trascritto il 15.02.2023 ai nn.4544/3347 (cron.200) a favore di

Non vi sono formalità pregiudizievoli ulteriori.

2) L'esperto dichiara di aver acquisito il titolo d'acquisto in favore del debitore. (allegato n. 03).

3) Agli atti è presente certificato di stato civile dell'esecutato da cui si riscontra lo stato libero. (allegato n. 04)



- QUESITO B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) Identificazione dei beni pignorati

L'individuazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto, così come riportata nell'istanza di vendita, nella relazione notarile, nonché nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è conforme ai dati catastali.

tipologia:

Il bene oggetto del pignoramento è porzione di un vecchio fabbricato a prevalente carattere residenziale sito in Napoli alla via Vita alla Sanità n. 99, La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale A/4.

ubicazione:

Napoli, via Vita alla Sanità n. 99, Int.12,Piano 3

riferimenti catastali: (allegato 06):

NCEU di Napoli, catasto fabbricati, con i seguenti dati:

sez. urb. STE, foglio 3, p.lla 243 sub 16,	
P. 3, int.12, z.c. 7, categ. A/4, classe 4, 4,5 vani, Rendita Euro 195,22	
in ditta	per la quota di 1/1
Indirizzo: via Vita alla Sanità n. 99, Interno 12, Piano 3	
Dati di superficie: Totale: 135 mq ; Totale escluse aree scoperte: 135 mq	

Al catasto terreni

Foglio 75, particella 259
Foglio 75, particella 261

confini abitazione:

- via Vita alla Sanità
- cortile interno
- pianerottolo - cassa scale di accesso,
- altra U.I.,



Caratteristiche tipologiche

Il bene oggetto del pignoramento è porzione di un fabbricato in muratura continua con solai in parte in putrelle di ferro ed in parte in laterocemento, di vetusto impianto originario, di sei piani fuori terra (piano terra, ammezzato e quattro ulteriori livelli superiori) composto da androne, cortile interno e corpo scala.

Il fabbricato è ubicato nel Centro Storico di Napoli e precisamente nel rione Sanità facente parte della Municipalità 3 Stella-San Carlo all'Arena. L'edificio presenta la facciata interna ed esterna in mediocre stato di conservazione e non è dotato di ascensore e di servizio di portineria.

L'involucro del fabbricato è realizzato con blocchi di tufo, la copertura è piana a lastrico solare, il rivestimento interno delle parti comuni è realizzato con intonaco tinteggiato. Il cortile è pavimentata con basoli di pietra lavica. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali (corte. androne e scala) nonché da un impianto citofonico. Il livello qualitativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni nonché lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato è mediocre.



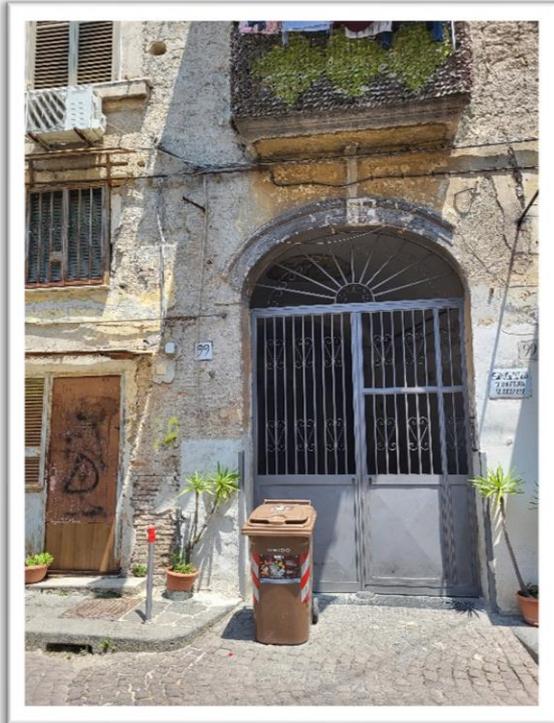
INGRESSO VIA VITA ALLA SANITA'



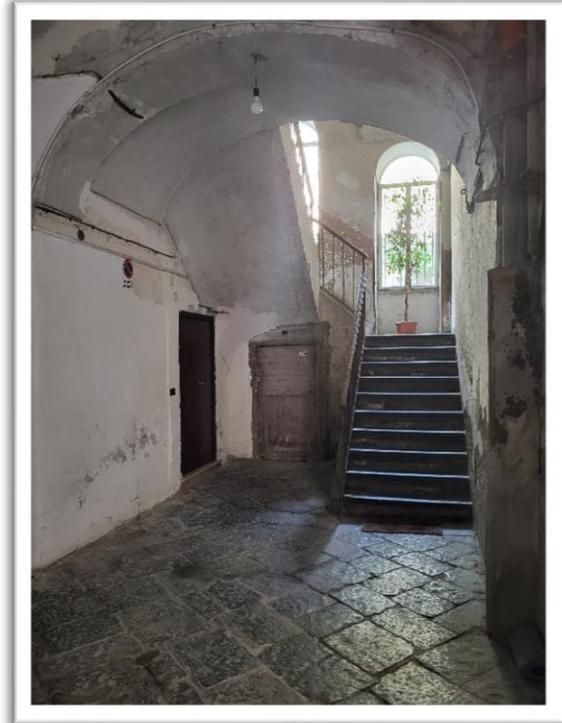
AREA LATERALE



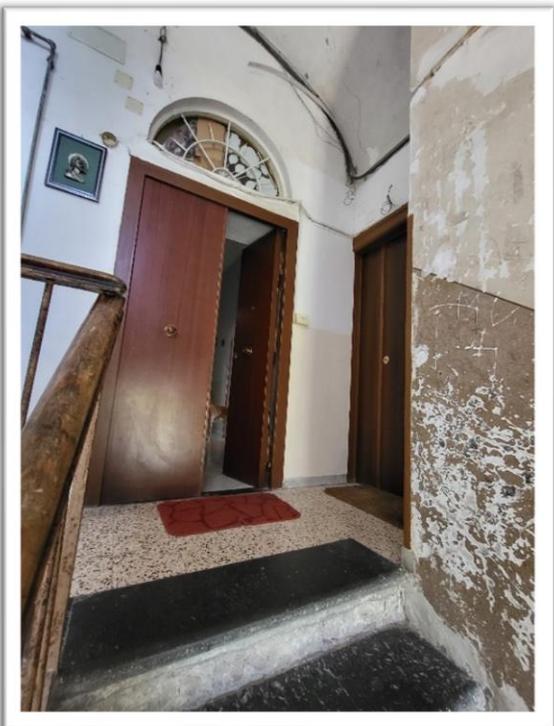
Dal civico 99 di via Vita alla Sanità, tramite un portone con struttura metallica, si accede ad un androne coperto e, da questi, ad una piccola corte interna su cui si aprono ed hanno accesso una serie di unità terranee. Dal prospiciente corpo scala si ha accesso ai vari livelli del fabbricato dove sono ubicate le unità abitative. (allegato 07)



INGRESSO CIVICO 99



SCALA CONDOMINIALE



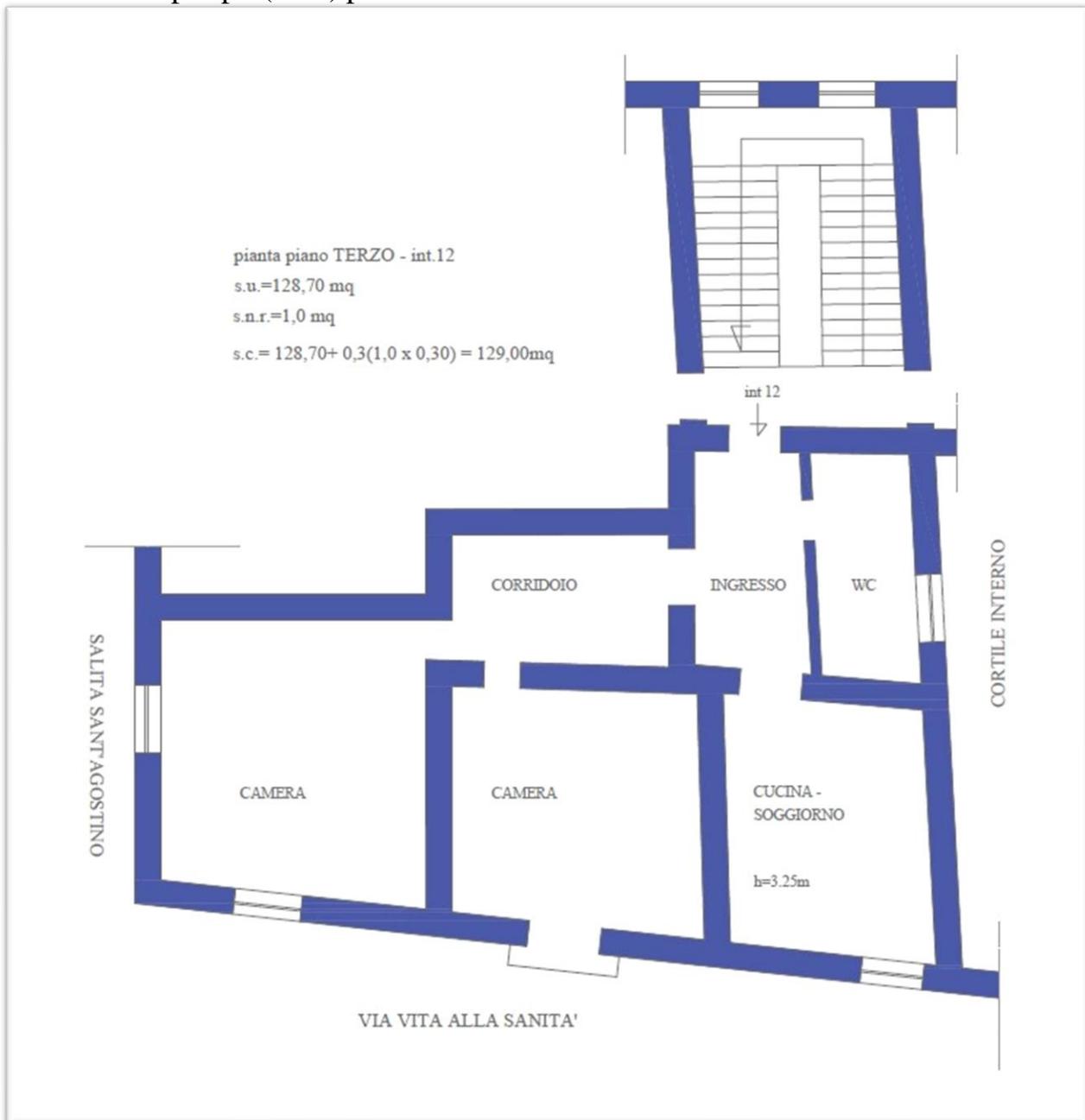
BALLATOIO

L'appartamento pignorato si trova al piano terzo, oltre il livello ammezzato, con accesso dalla porta di caposcala posta subito di fronte rispetto allo smonto della scala condominiale.



Stato di conservazione

L'appartamento posto al piano terzo del fabbricato è distinto con l'int.12. L'appartamento è composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, piccolo corridoio che da accesso ad una prima camera da letto con balcone e poi ad una seconda camera da letto. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle in ceramica. L'appartamento è dotato di acqua, luce e gas ed impianto di riscaldamento e raffrescamento con sistema autonomo tipo split(A.C.) per alcune stanze. Lo stato di conservazione è discreto.

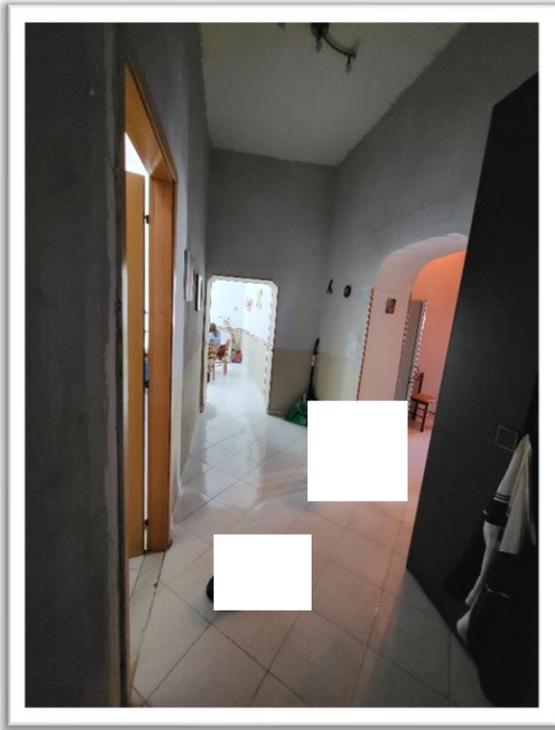


Stralcio rilievo stato dei luoghi

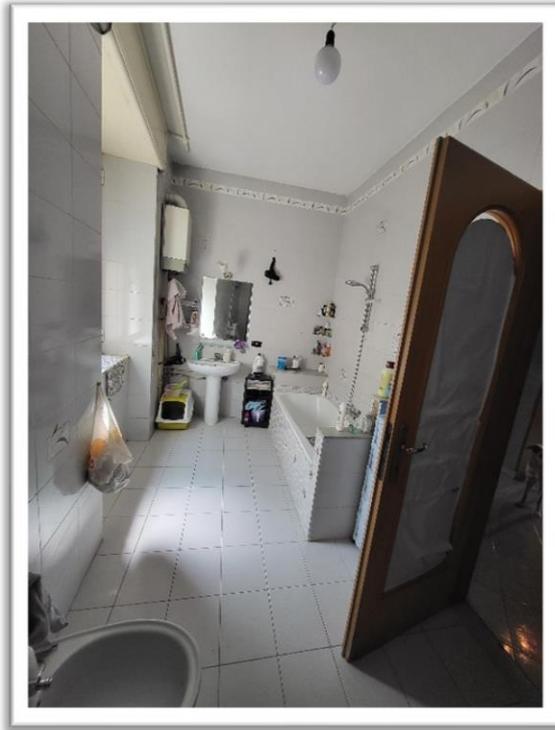


Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

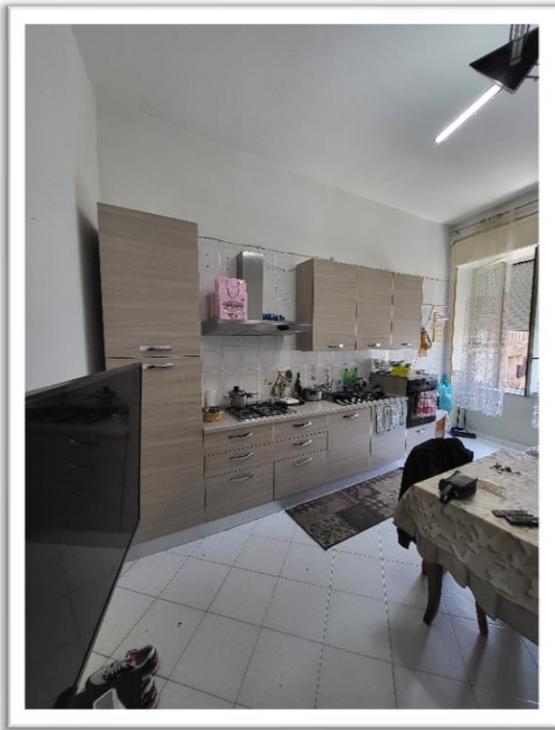
pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it



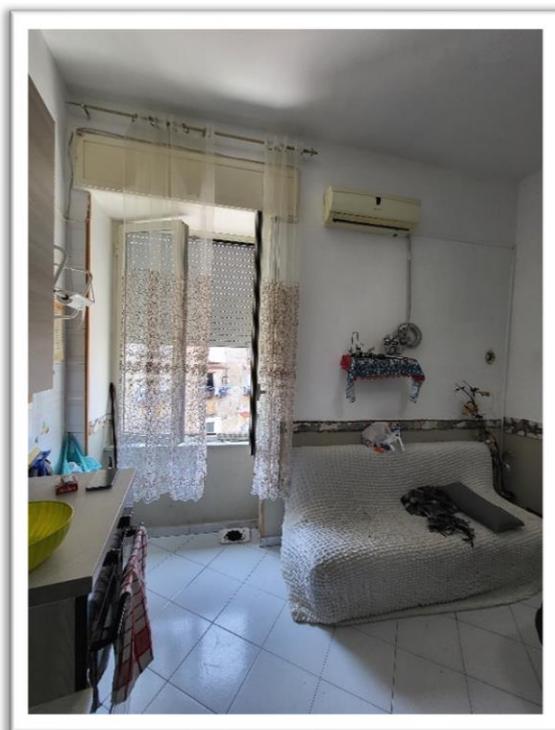
INGRESSO



BAGNO



SOGGIORNO CUCINA

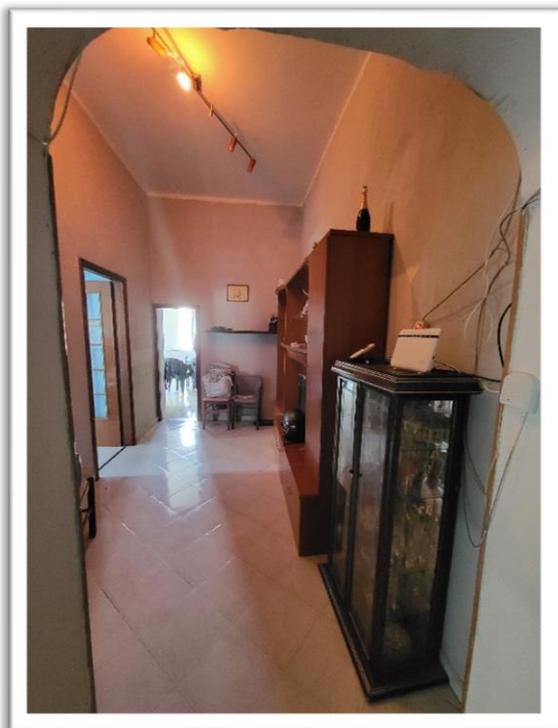


SOGGIORNO CUCINA

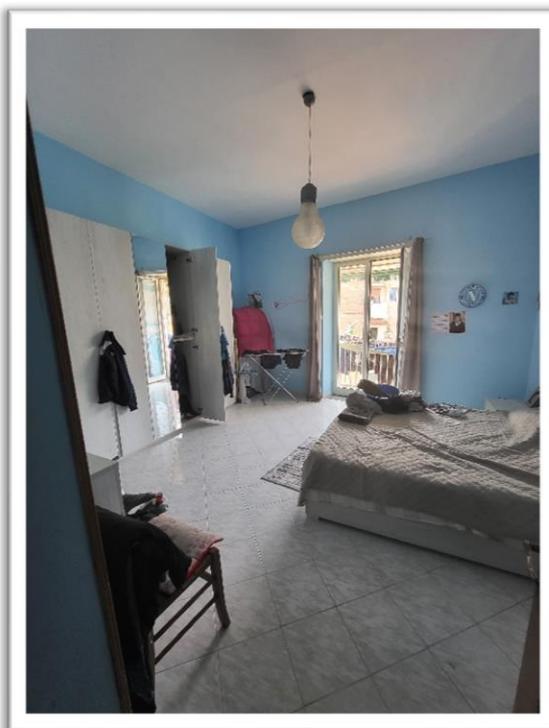


Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

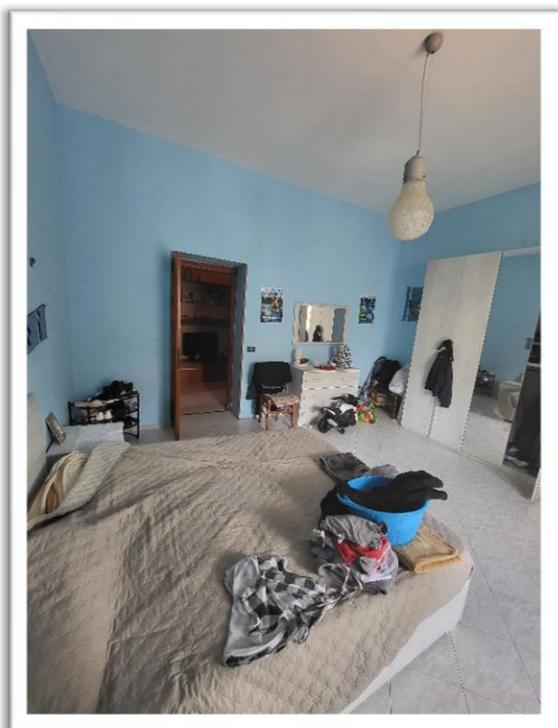
pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it



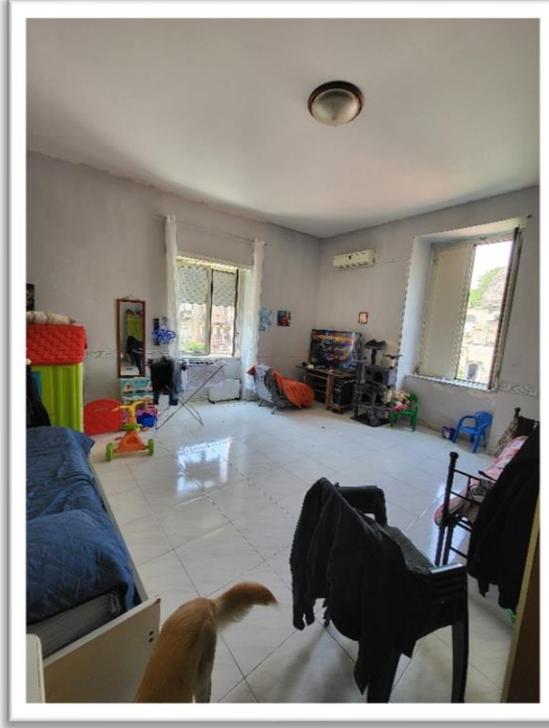
CORRIDOIO



CAMERA LETTO CON BALCONE



CAMERA LETTO CON BALCONE



CAMERA LETTO



Identificazione pregressa dei beni

L'immobile è identificato attualmente con i seguenti dati:

Ubicazione:

Napoli, via Vita alla Sanità n. 99, Interno 12, Piano 3

Riferimenti catastali (allegato n. 6)

NCEU di Napoli con i seguenti dati:

Al catasto fabbricati

sez. urb. STE, foglio 3, p.lla 243 sub 16,	
P. 3, int.12, z.c. 7, categ. A/4, classe 4, 4,5 vani, Rendita Euro 195,22	
in ditta) per la quota di 1/1
Indirizzo: via Vita alla Sanità n. 99, Interno 12, Piano 3	
Dati di superficie: Totale: 135 mq ; Totale escluse aree scoperte: 135 mq	

Al catasto terreni

Foglio 75, particella 259

Foglio 75, particella 261

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale per civile abitazione.

Dall'analisi della visura storica per immobile e degli atti di compravendita nonché dagli accertamenti documentali effettuati presso il Catasto e l'UTC del Comune di Napoli, il cespite non ha subito variazione della consistenza e dei principali dati identificativi (sez.urb., foglio, particella, subalterno) .

Dal confronto tra la planimetria catastale (allegato n.6) e lo stato dei luoghi (allegato n.07) si evince che la distribuzione interna, rilevata nel corso del sopralluogo espletato dallo scrivente CTU, corrisponde alla ultima planimetria catastale in atti.

I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.



- Quesito C -

Stato di possesso

1. A seguito dal sopralluogo effettuato dal CTU, è stato accertato che l'U.I. oggetto di pignoramento è occupata ed abitata dalla Sig.ra

che dichiarava al custode giudiziario nel verbale di primo accesso (allegato 01), di abitare il bene da oltre dieci anni ed attualmente in uno al di lei marito e al figlio di anni 23.

La Sig.ra Sordillo esibiva contratto di locazione del 07.12.2011 di durata anni 4 (dal 5.12.2011 al 4.12.2015) + 4 (dal 5.12.2015 al 4.12.2019) registrato all'Agenzia delle Entrate al n.8333/3 e rinnovato tacitamente per ulteriori 4 anni (dal 5.12.2019 al 4.12.2023) e così di seguito, salvo disdetta almeno sei mesi prima della scadenza (allegato n.8)

Il custode giudiziario formalizzava la disdetta del contratto di locazione, nei termini contrattuali (almeno sei mesi prima della scadenza) in calce al verbale di accesso. La Sig.ra sottoscriveva per presa visione e accettazione, dichiarandosi consapevole che dal 5.12.2023 (salvo diverse disposizioni del G.E.) essa sarebbe stata qualificata quale occupante sine titolo.

Per detta condizione lo scrivente CTU provvederà successivamente alla stima del bene pignorato valutandolo come "libero".

2. Determinazione del valore locativo del bene.

L'immobile è stato pignorato per la intera quota della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico indicato.

La disciplina estimativa, fondamentalmente, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto o sintetico si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece, al metodo di stima indiretto o analitico quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario



cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

Il metodo di stima indiretto o analitico è da escludere che possa applicarsi nel caso in esame, poiché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, cioè, incertezza tra reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore locativo, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore locativo di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima del valore locativo di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di locazione comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro norma in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie commerciale dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di locazione alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore locativo medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

La superficie utile lorda.

è utilizzata prevalentemente per determinare il canone di locazione degli immobili ed è misurata al netto delle murature esterne (perimetrali) ma considerando le pareti divisorie interne a cui vanno sommate le superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazzi e similari).

La superficie utile lorda dell'U.I. risulta essere pari a circa 108,00mq.

(107,60+1,0 x0,3= 108,00 mq circa)



Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazzi e similari);

La superficie commerciale dell'U.I. risulta essere pari a circa 129,00 mq.
--

(128,70+1,0 x0,3= 129,00mq)

Valutazione dei beni

Provvederò quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto (stima sintetica).

Procedimento Stima Sintetica con il metodo di comparazione diretta

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona quali prezzi di locazione per unità similari, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, ottenute dalle informazioni assunte sul posto e dalle informazioni ricevute da agenzie immobiliari locali nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI, dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.09), si ritiene equo determinare il più probabile valore di locazione (Vlm) dell'unità immobiliare di tipo economico di cui si tratta nell'ordine di 3,1–4,6 €/mq x mese. Pertanto si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto per le sue precipue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, **una valutazione di 4,6 €/mq x mese.**

Tenuto conto che la U.I. ha una superficie utile netta di circa mq 108,00, il valore locativo del ben risulta essere:

Valore locativo = 4,6 €/mq mese x 108,00 mq = 496,80€ al mese

Il valore locativo annuo dell'immobile corrisponde a 496,80€ x 12= 5.961,60€ (cinquemilanovecentosessantuno/60)
--



- Quesito D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalla lettura della certificazione notarile (allegato n. 02) e dell'ispezione ipotecaria (allegato n. 05) emergono le seguenti formalità pregiudizievoli già citate nel certificato notarile:

- Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn.12250/3803 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notar Dott. Giuseppe Salvi del 12.03.2007 Rep. n.22876 Racc. n.5901 per € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale in

- Pignoramento trascritto il 15.02.2023 ai nn.4544/3347 (cron.200) a favore di

Non vi sono formalità pregiudizievoli ulteriori.

2) Dalla relazione inviata arch. _____, Amministratore pro tempore del Condominio di via Vita alla Sanità n. 99 -Napoli, in risposta alla richiesta trasmessa dallo scrivente CTU in merito alla posizione condominiale dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato n. 10), risulta quanto segue:

- a) Millesimi: Tabella A (di proprietà) 67,61 mill. Tabella B (scala) 86,32 mill, tabella C (androne) 71,21 mill;
- b) Spese condominiali ordinarie mensile: € 42,00/mese;
- c) Oneri ordinari insoluti alla data del 05/09/2023: € 179,53 anno 2018, € 618,54 anno 2019 € 465,86 anno 2020, € 493,91 anno 2021, € 526,36 anno 2022, € 378,00 anno 2023 (quote ordinarie da gennaio a settembre) per un totale di € 2.662,20. Per gli anni 2017-2018-2019 è stato emesso il Decreto Ingiuntivo n.9595/2022 con RG.34740/21 GdP di Napoli nei confronti della Sig.ra Mormorino e gli importi indicati sono quelli che la stessa deve ancora al Condominio alla data della presente, 05/09/2023;
- d) Oneri straordinari deliberati e non scaduti: Somma urgenza intervento delibera 27/03/2023 € 284,00 e servizio deblattizzazione delibera 27/03/2023 € 31,00 per un totale di € 315,00;



- e) Cause in corso: Decreto Ingiuntivo n. 8754-2018 ed atto di Precetto nei confronti del Condominio eseguito dal precedente amministratore dott. Carlo Vitiello. La quota spettante alla Sig.ra _____ per detto Precetto è di € 3.038,47 come riparto approvato il 24/01/2017; **Ad oggi, 05/9/2023, la sig.ra _____ ha accumulato un debito nei confronti del Condominio di € 2.977,20 oltre ad € 3.038,47 per l'atto di Precetto per D.I. 8754/2018 per un totale di € 6.015,67;** esiste una causa in corso passiva: _____ (per problemi di infiltrazioni)
- f) Si allega alla presente - esiste copia del regolamento del Condominio (allegato n. 10);
- g) riserva di proprietà ex art 1117 c.c. - Come da Regolamento Condominiale e come previsto dal Codice Civile;
- h) Non è presente la casa del portiere e il lastrico di copertura è condominiale come indicato nel Regolamento condominiale ad esclusione di una piccola porzione di proprietà _____;
- i) Non è possibile parcheggiare nelle vanelle condominiali e negli spazi comuni;
- j) Nel Condominio non è presente il servizio di portineria;
- k) Nulla alla data della presente.



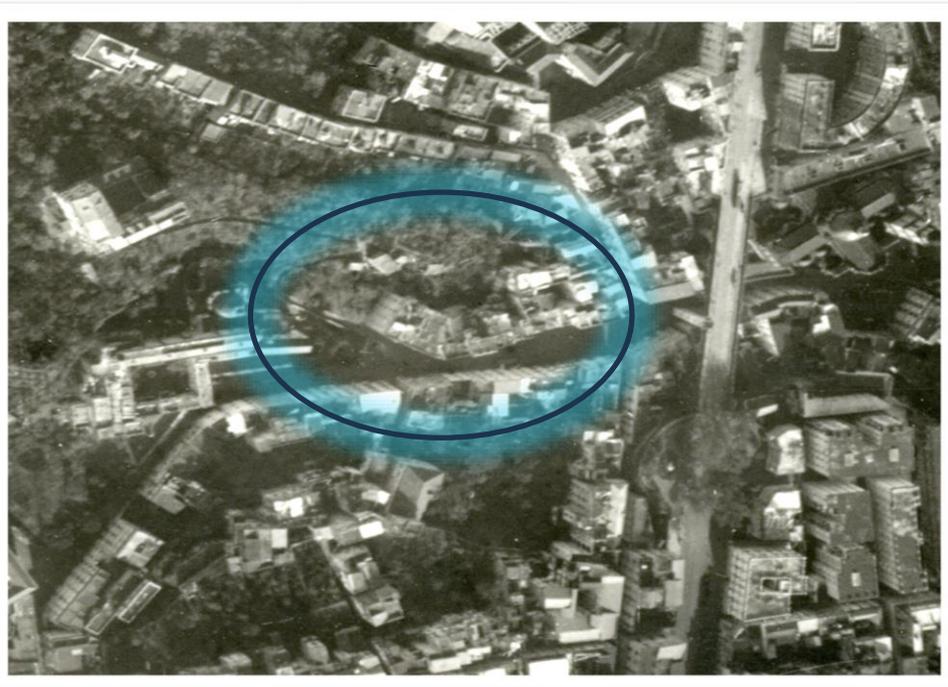
- Quesito E –
Regolarità edilizia ed urbanistica

Strumentazione urbanistica:

Nel Comune di Napoli è vigente la variante al PRG approvato dal Presidente della giunta Regionale della Campania con delibera n. 323 dell'11 giugno 2004. Il fabbricato di cui è parte il cespite:

- è stato realizzato in epoca anteriore al 1935 e pertanto non necessitava di rilascio di Licenza Edilizia. Infatti, l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935 e, conseguentemente, gli edifici realizzati in epoca anteriore al 1935 non necessitavano di rilascio di alcun titolo edilizio.

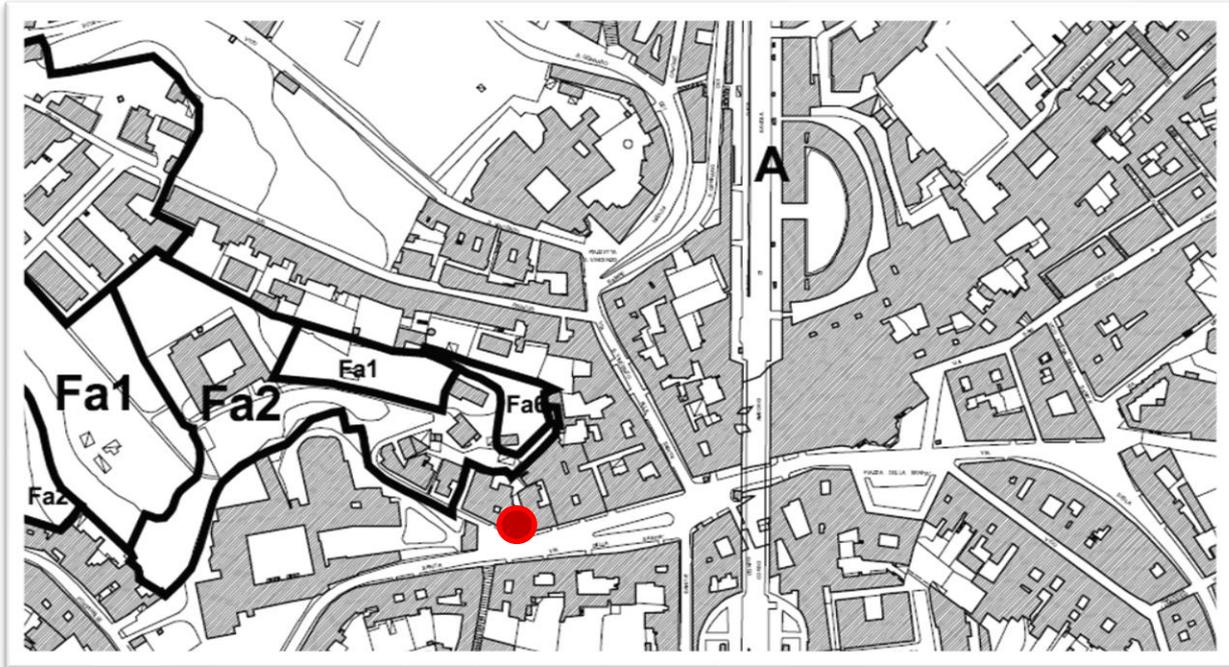
Al fine di accertare la preesistenza del fabbricato all'anno 1935, inoltravo al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni – Comune di Napoli, istanza acquisita al PG/533994 del 28/06/23, di acquisizione di aerofoto relativa al fotogramma - Volo del 1929; Strisciata: VI /7 D. In data 04/07/23 ricevevo con protocollo PG/20237552201, l'ingrandimento del fotogramma richiesto, che di seguito si riporta, confermativo della preesistenza del fabbricato al 1935 (allegato n. 17).



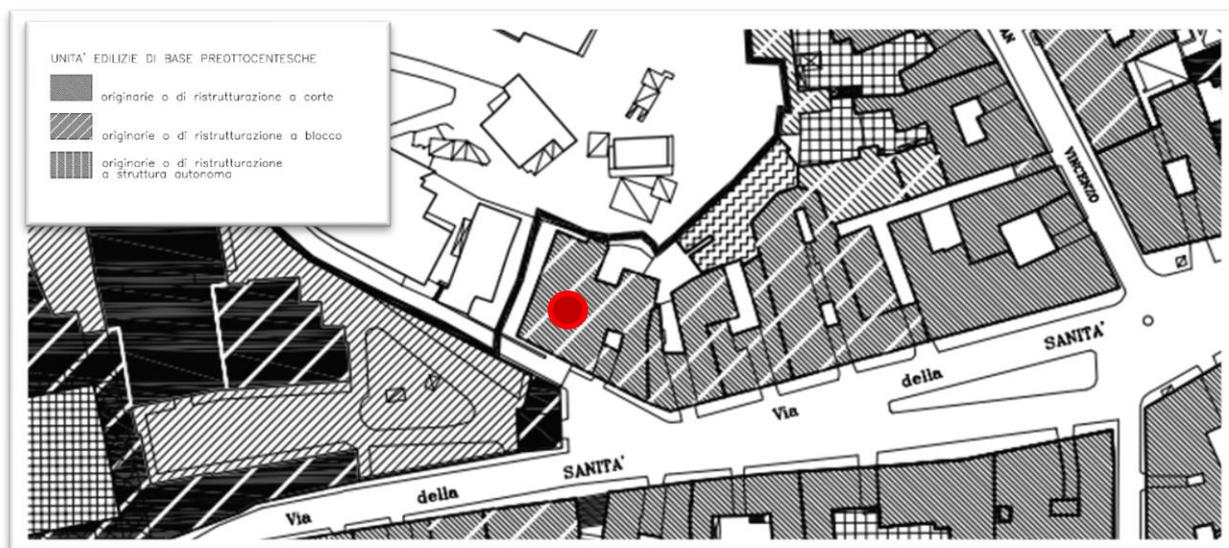
Particolare fotogramma Volo del 1929; Strisciata: VI /7 D



- ricade in zona A: “insediamenti di interesse storico” disciplinata dall’art.26 delle NTA del vigente variante generale al PRG approvato con DPGRC n. 323 dell’11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004) ed è classificato come “Unità edilizie di base preottocentesche” (foglio 14 tav 6 - di seguito si riporta uno stralcio) disciplinata dall’art.69 delle NTA della citata variante;



Stralcio foglio 14 – tav6



Stralcio foglio 14 - tav7

- ricade in zona soggetta a vincoli:
 1. Archeologico di tipo 1
 2. Idrogeologico – Geomorfologico Tav.12 PRG
 3. Servitù aereonautica (in parte) vincolo n. 8

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale per civile abitazione.

Pratiche edilizie - agibilità e istanze in sanatoria

- a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli con nota prot. PG/2023/0558821 del 06.07.2023, non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per l'U.I. in oggetto (allegato n. 11).
- b) Come attestato dal “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli”, con nota prot. PG/548059 del 03.07.2023, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (allegato n. 12).
- c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica con nota prot. PG/2023/504158 del 16.06.2023 (allegato 13):
 - non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti.
- d) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica con nota prot. PG/2023/498862 del 15.06.2023 (allegato 14):
 - non sono state rinvenute nel sistema informatizzato pratiche CILA e SCIA. Inoltre si attestava che:

si precisa che lo scrivente CTU, ha fornito al Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistico tutti i dati (coordinate catastali, nominativi di tutti i proprietari presenti e passati, indirizzo) che di solito permettono agli altri uffici ed enti di verificare nei propri archivi l'esistenza o meno di pratiche. Tanto rilevato lo scrivente CTU non ha potuto verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie cartacee a causa del mancato riscontro avuto.



Certificazione di Prestazione Energetica (APE)

• Non risulta emesso alcun certificato APE per l'immobile in oggetto come attestato dell'Ufficio Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania con nota prot. 2023/0274972 del 29/05/23 (allegato 15).
Pertanto, è necessario redigere il Certificato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo è pari a circa € 150,00.

- Quesito F -

Formazione dei lotti

1) Il bene pignorato si può vendere esclusivamente in un unico lotto.

Lotto Unico.

L'appartamento posto al piano terzo del fabbricato è distinto con l'int.12. ed è composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, piccolo corridoio che da accesso ad una prima camera da letto con balcone e poi ad una seconda camera da letto.

- L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/1 dell'intero.
- L'esecutato è di stato civile libero.
- Il bene non è divisibile.
- Il bene è da considerarsi libero.

- Quesito G -

Valore del bene e costi

L'immobile è stato pignorato per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico indicato e riferendosi alla reale e legittima consistenza.

La disciplina estimativa, fondamentale, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto o sintetico si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece, al metodo di stima indiretto o analitico quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario



cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

Il metodo di stima indiretto o analitico è da escludere che possa applicarsi nel caso in esame, poiché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, cioè, incertezza tra reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro norma in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie commerciale dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

Le superfici sono state computate dai grafici prodotti dallo scrivente in seguito al sopralluogo effettuato. (allegato n. 07).

superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

La Superficie omogeneizzata di balconi, terrazzi e similari va computata nella misura del 30%.



La superficie commerciale dell'U.A. è quindi pari a:

- abitazione

S.U.=128,70 mq

S.N.R.= (1,0x0,3)=0,3 mq

S.C.=(128,70+0,3)=129,00 mq

Valutazione dei beni

Provvederò quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto (stima sintetica).

Procedimento Stima Sintetica con il metodo di comparazione diretta

È opportuno evidenziare che l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni ha inevitabilmente risentito delle problematiche economiche mondiali; infatti mentre si parla di tracollo, sia in termine di transazioni che in termine di prezzi, del mercato immobiliare negli Stati Uniti e in Europa, per l'Italia Nomisma prevede una sostanziale "tenuta" dei prezzi a fronte di una riduzione delle transazioni.

Le fonti utilizzate per il reperimento di dati utili nella stima immobiliare è rappresentata dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate "Omi", ai più diffusi siti on line di vendite immobiliari ed al "Borsino Immobiliare", che rappresenta ultimamente una valida fonte di dati poiché maggiormente vicino al "mercato reale" degli immobili, in quanto, costituito da una vasta rete di agenzie immobiliari e professionisti del settore caratterizzati da una diretta conoscenza del mercato immobiliare delle zone in cui operano.

Sono state esperite apposite indagini tese a reperire i prezzi unitari al mq. per abitazione di tipo civile con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e il "Borsino immobiliare"
- agenzie immobiliari di zona che raggruppano "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento



Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

- 1) OMI (anno 2022, II° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia “Semicentrale/OSPEDALE SAN GENNARO-FONTANELLE (cod. Zona C30)” del Comune di Napoli in cui ricade l’U.I. Per le “abitazioni di tipo economico”, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1050,00 e un max di 1.600,00 €/mq. (allegato n. 09).
- 2) Borsino immobiliare: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “OSPEDALE SAN GENNARO FONTANELLE” del Comune di Napoli in cui ricade l’U.I. Per le “abitazioni di tipo economico”, il valore di mercato unitario risulta compreso, per stabili di II fascia da un valore minimo di 1.046,00 €/mq ad un valore massimo di 1.589,00 €/mq - (allegato n. 09).
- 3) agenzie immobiliari di zona che raggruppano “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento per un immobile in buono stato di conservazione individuano un valore di mercato unitario compreso tra un min. di 1.150,00 e un max di 1.800,00 €/mq.

Sulla scorta delle informazioni raccolte, il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche del bene da stimare, ritiene che il valore unitario €/mq per l’immobile in oggetto può essere stimato in 1.500,00 €/mq.



Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Localizzazione ordinaria	1,00
Stato di conservazione buono	0,90
Livello piano	1,05
Esposizione	1,05
Totale coefficiente K	1,00

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm}=K \times V_m = 1,00 \times 1.500,00 \text{ €} = 1.500,00 \text{ €}$

Applicando il metodo sintetico comparativo:

Totale Superficie commerciale	129,00 mq
Valore unitario (Euro/mq)	1.500,00 €/mq
Il valore dell'immobile, nello stato libero, risulta essere:	
1.500,00 €/mq. x 129,00 mq = € 193.500,00	

Il valore dell'U.I. è di 193.500,00 € (centonovantatremilacinquecento/00)



A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

-assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto

da decurtare il 10% del valore di stima (193.500,00€x0,1)

pari a circa 19.350,00€.

- redazione APE

decurtazione per la redazione del Certificato di prestazione enegetica (APE)

pari a circa **150,00 €**

-stato di possesso

Nessuna decurtazione è da computare in quanto il cespite ai fini della stima è da considerarsi libero.

Valore finale del bene

Valore di stima = (193.500,00€ - 19.350,00€ - 150,00€) = 174.000,00 €
(centosettantaquattromila/00)

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Il prezzo suindicato si riferisce all’immobile libero non occupato.

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l’ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l’esposizione, il livello delle finiture, gli eventuali costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi.

Prezzo base di vendita dell’appartamento = 174.000,00 €
(centosettantaquattromila/00)



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, settembre 2023

Il C.T.U.
arch. PierLuigi Paglia

Elenco allegati:

1. Verbale d'accesso;
2. Certificazione notarile;
3. Atto di compravendita per notai Ugo De Cesare e Giuseppe Salvi;
4. certificato di stato civile
5. Ispezione ipotecaria;
6. Documentazione catastale (visura e planimetria);
7. Rilievo dello stato dei luoghi;
8. contratti di locazione;
9. Quotazioni immobiliari
10. Relazione amministratore condominio e Regolamento di condominio
11. Certificazione Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli
12. Certificazione Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli
13. Certificazioni Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica- Agibilità;
14. Certificazioni Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica;
15. Certificazione assenza Ape - Uff. Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania;
16. Documentazione fotografica;
17. Aerofoto Volo del 1929; Strisciata: VI /7 D Comune di Napoli

