

TRIBUNALE DI NAPOLI

V[^] Sezione Civile

Procedura:

R.G.E. n. 412/2019

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:**

Dr. Mario CICCARELLI

OGGETTO:

Perizia di stima del LOTTO 5: villino in **Napoli** alla Via Carlo de Marco n. 129

**CREDITORE
PROCEDENTE:**

[REDACTED]

INTERVENTORE:

[REDACTED]

**DEBITORE
ESECUTATO:**

[REDACTED]

C.T.U.:

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

**CUSTODE
GIUDIZIARIO:**

Avv. Marco D'ARCANGELO, con studio in Napoli, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Napoli
pec: marcodarcengelo@avvocatinapoli.legalmail.it



MANDATO:

All'udienza del 07.04.2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Mario CICCARELLI, previo giuramento di rito, conferiva al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<u>QUESITO A:</u>	verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
<u>QUESITO B.1:</u>	identificazione e descrizione attuale dei beni
<u>QUESITO B.2:</u>	identificazione pregressa dei beni
<u>QUESITO C:</u>	stato di possesso
<u>QUESITO D:</u>	esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
<u>QUESITO E:</u>	regolarità edilizia ed urbanistica
<u>QUESITO F:</u>	formazione dei lotti
<u>QUESITO G:</u>	valore del bene e costi

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa

L'atto di precetto veniva notificato altresì ai comproprietari,

Immobili di cui il soggetto sopraindicato è proprietario per le quote di seguito precisate**IMMOBILE 1 - piena ed intera proprietà**

Autorimessa sito in Portici (NA) alla Via Galileo Galilei n. 20, piano S1, distinto al N.C.E.U. di Portici (NA) al:

Fg 3 p.IIa 1351 sub 123 Cat. C/6 Cl 5 Consistenza 18 mq Sup. catastale 19 mq Rendita € 86,45

IMMOBILE 2 - proprietà 78/1000

Negozi sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via San Martino n. 81, piano terra, distinto al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano (NA) al:

Fg 4 p.IIa 677 sub 7 Cat. C/1 Cl 5 Consistenza 27 mq Sup. catastale 30 mq Rendita € 891,04

IMMOBILE 3 - proprietà 78/1000

Negozi sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via San Martino n. 79, piano terra, distinto al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano (NA) al:

Fg 4 p.IIa 677 sub 6 Cat. C/1 Cl 5 Consistenza 22 mq Sup. catastale 23 mq Rendita € 726,04



IMMOBILE 4 - proprietà 78/1000

Negozi sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via San Martino n. 77, piano terra, distinto al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano (NA) al:

Fg 4 p.IIa 677 sub 5 Cat. C/1 Cl 5 Consistenza 24 mq Sup. catastale 26 mq Rendita € 792,04

IMMOBILE 5 - proprietà 222/1000

Immobile sito in Napoli alla Via Carlo de Marco n. 129, piano S1-T-1-2, distinto al N.C.E.U. di Napoli alla:

Sezione SCA Fg 16 p.IIa 302 sub 1 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 10 vani Sup. catastale 300 mq Rendita € 955,45

IMMOBILE 6 - intera proprietà

Immobile sito in Napoli alla Via Carlo de Marco, piano 3, distinto al N.C.E.U. di Napoli alla:

Sezione SCA Fg 16 p.IIa 317 sub 4 Cat. A/3 Cl 4 Consistenza 5,5 vani Rendita £ 2.904

IMMOBILE 7 - intera proprietà

Immobile sito in Napoli alla Via Carlo de Marco, piano S1, distinto al N.C.E.U. di Napoli alla:

Sezione SCA Fg 16 p.IIa 317 sub 5 Cat. A/3

Si precisa che il pignoramento era esteso alla unità immobiliare di seguito precisata e che con annotazione del 26/02/2015 nn. 4049/342 veniva ristretta l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Napoli l'01/02/2010 ai nn. 2402/530:

IMMOBILE 8: intera proprietà

Immobile sito in Napoli alla Via Carlo de Marco, distinto al N.C.E.U. di Napoli alla:

Sezione SCA Fg 16 p.IIa 317 sub 20 Cat. A/3

In detta relazione si prenderà in esame esclusivamente l'IMMOBILE 5, che costituirà il LOTTO 5.

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

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

Acquisizione titoli di provenienza dei beni:

Il creditore precedente ha optato per il deposito in atti della certificazione notarile datata 28.07.2019, a firma del Notaio Giulia MESSINA VITRANO di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento. Per tutti gli immobili detta certificazione risale sino ad atto di acquisto derivato; tutti risultano trascritti in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento. Per alcuni manca la trascrizione dell'accettazione di eredità. Detta certificazione viene integrata in data 19.10.2021, per attestare le avvenute trascrizioni di accettazione tacita di eredità.

Lo scrivente acquisisce nota di trascrizione della denuncia di successione dell'immobile in Napoli riportato all' **Allegato n. 1)**, nonché nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità dello stesso, di cui all' **Allegato n. 2)**. Il sottoscritto ha acquisisce, altresì, atto di compravendita del 1972 per Notaio Carlo Tafuri, avente rep. 36681 racc. 21010 riportato all' **Allegato n. 3)**.

Il creditore precedente ha depositato gli estratti di mappa catastale e le visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento. I dati catastali atti ad identificare il cespite in questione NON risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi. I dati attuali sono correttamente indicati nella certificazione notarile agli atti.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali nonché gli estratti di mappa, tutte reperibili e riportate all' **Allegato n. 4)**.



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni sull'immobile pignorato nonché contro il debitore esecutato [REDACTED]

Proprietà dei beni alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data del **25.06.2019** (trascrizione del pignoramento) non risulta ancora trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della [REDACTED] guardante l'unità immobiliare in esame: la stessa avviene in data 07/10/2021 ai nn. 29988/21671: la quota spettante all'esecutato [REDACTED]. Detto diritto è conforme a quello precisata nell'atto di pignoramento (222/1000) nonché da quello nei documenti catastali (222/1000).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto, ad acquisire il certificato di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato lo stesso (vedi **Allegato n. 6**).

Il debitore esecutato [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Napoli [REDACTED], scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Con provvedimento del [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'immobile in oggetto è stato ereditato dal debitore esecutato nel 1984 quando non era ancora unito in matrimonio e l'accettazione dell'eredità dello stesso è stata trascritta nel 2021 quando l'esecutato era già separato dal coniuge Sig.ra [REDACTED].

Acquisizione certificati:

Il sottoscritto, per completezza di informazioni, ha altresì, raccolto:

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, del debitore esecutato, raccolto all' **Allegato n. 7**). Egli risiede in [REDACTED]

CERTIFICATO INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA, raccolto all' **Allegato n. 8**).

QUESITO B.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, **Avv. Marco D'ARCANGELO**, ed al collaboratore tecnico autorizzato, eseguiva un primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in Napoli in data **16.05.2022** alla presenza del sig. [REDACTED]. Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all' **Allegato n. 9**). Il sottoscritto eseguiva i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale estratto di mappa, visura storica e planimetrie catastali di tutti i cespiti.

LOTTO N. 5: Villino Via Carlo de Marco, 129 - Napoli

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti

La costruzione è sita nel Comune di Napoli, nel quartiere San Carlo all'Arena, in una zona periferica a destinazione residenziale, alla Via Carlo de Marco. I servizi offerti sono da ricercarsi oltre 500 m di distanza. Lungo Via de Marco transitano trasporti pubblici.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi

La costruzione in esame è una villetta bifamiliare. L'ala orientale è oggetto di pignoramento. Confina a nord con Via Carlo de Marco, ad est con viale pedonale, a sud e ad ovest con proprietà aliena.



Si compone di quattro piani, tre fuori terra ed uno seminterrato. Circondata per tre lati da area cortilizia.

Alla data del sopralluogo, il bene risulta arredato per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in discrete/scarse condizioni di manutenzione, a seconda dei livelli, come da rilievi fotografici.

La costruzione è in muratura, con tamponature di chiusura dello spessore variabile a seconda dei piani e solai latero-cementizi; è sprovvista di ascensore; essa è fornita di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono). Gode di una buona esposizione.

L'ingresso all'area è sia pedonale che carrabile. Delimitata da una recinzione in muratura e sovrastante cancello in ferro. Su Via Carlo de Marco sono presenti tre ingressi, uno carrabile, due pedonali. Lungo la strada pedonale che si dirama dalla via principale, e che costeggia lateralmente la costruzione, è presente ulteriore ingresso pedonale.

Una scala interna mette in comunicazione tutti i livelli. Il vano scala è costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; con balaustra in legno con disegni semplici; pareti in parte rivestite con lastroni di marmo, in parte intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono buone, ad eccezione del solaio di copertura dell'ultimo livello che presenta evidenti manifestazioni di infiltrazione di acqua.

Il fabbricato è rifinito esternamente con idropittura acrilica per esterni, ad eccezione di una porzione della facciata principale, che è rifinita con mattoncini di colore verde mare. Lo stato manutentivo esterno del fabbricato è mediocre. La cornice aggettante posta a coronamento del primo livello, sulla facciata principale, risulta deteriorata e priva di intonaco. La facciata sul retro, nella parte basamentale, mostra evidenti segni di infiltrazione di acqua e umidità verosimilmente da risalita. Si precisa, altresì, che la facciata laterale, verso la stradina pedonale, è interessata da una evidente lesione verticale in corrispondenza del primo livello.

La copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile, rifinita con manto impermeabile in scarso stato manutentivo.

Il piano seminterrato, ove è presente una unità abitativa, è dotato di accesso indipendente dalla strada, mediante una scala esterna. Il piano rialzato è frazionato, di fatto, in due unità: un vano scala che conduce al piano primo ed al piano seminterrato, ed una autonoma unità abitativa il cui accesso avviene dal retro della costruzione, dall'area cortilizia, con ingresso indipendente. Al piano primo altra unità abitativa, direttamente collegata con il secondo livello, ove è presente esclusivamente una camera da letto con bagno, oltre al lastrico di copertura.

Il villino è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, ecc...), privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia; è presente impianto di riscaldamento ambientale, impianto di condizionamento.

Si presuppone che gli impianti 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 **€ 4.000,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. Per redarlo si prevede un costo di **500,00 euro**.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio nonché estratto di mappa, di cui all'**Allegato n. 10**).





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



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 35 p.IIa 490

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

Si precisa che per il fabbricato in oggetto NON esiste condominio.

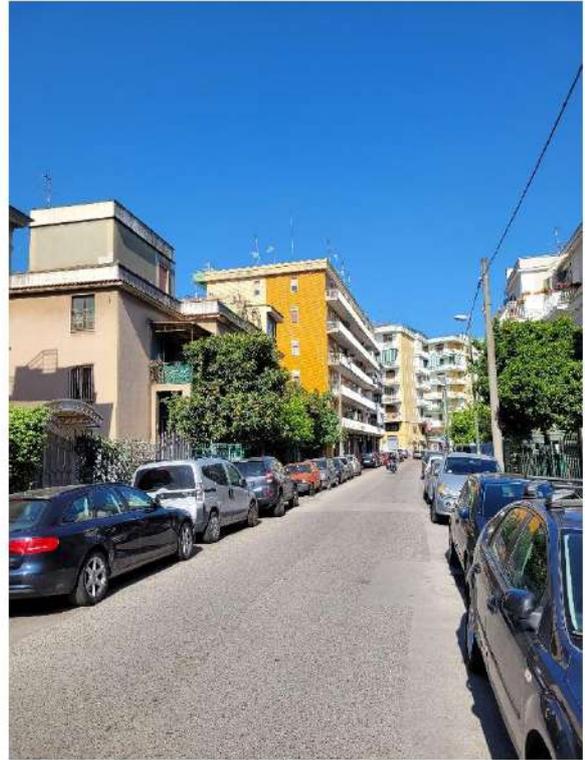
L'area cortilizia, circostante la costruzione, è di pertinenza della stessa. Difatti essa, negli atti dallo scrivente acquisiti, viene trasferita unitamente all'alloggio. All'attualità, detta area ha una propria autonomia catastale, identifica al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 35 particella 491. Si precisa sin da ora che detta area concorrerà alla stima del cespite pignorato.



Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



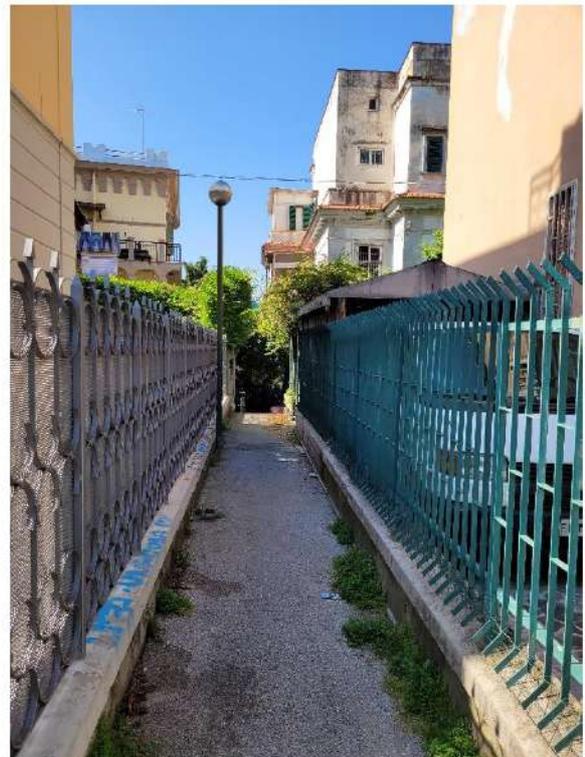
Vista Carlo de Marco



Vista Carlo de Marco



Villino pignorato



Strada pedonale che costeggia la costruzione pignorata



Caratteristiche interne del bene pignorato

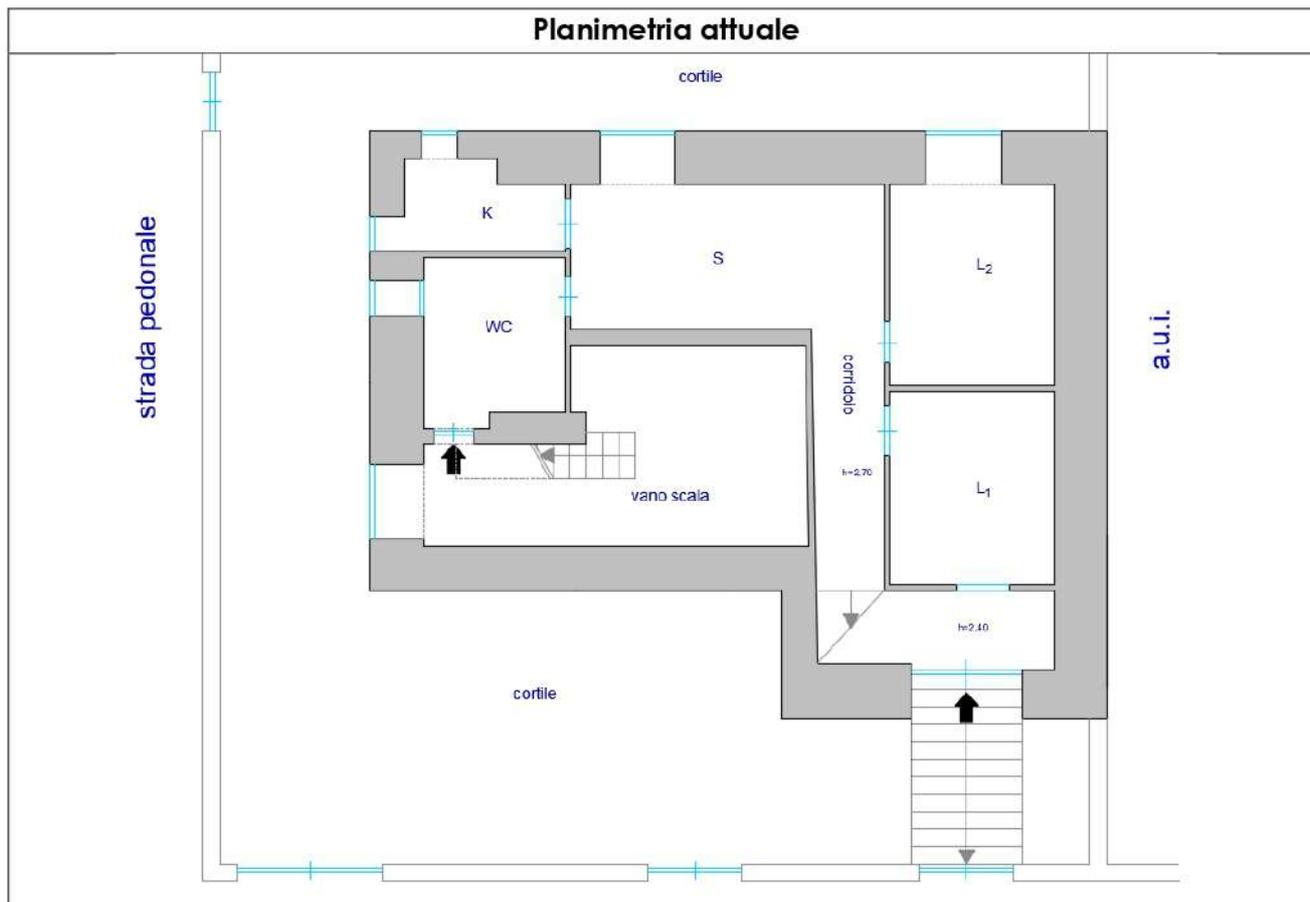
Immobile piano seminterrato:

L'immobile è composto di tre vani oltre cucina e servizio. È sottoposto, rispetto alla quota del cortile, di circa 1,80 m. La destinazione è residenziale.

Ha una superficie utile netta pari a circa 72,00 mq ed una altezza interna di circa 2,70 m.

Al sopralluogo l'unità in questione si presenta disabitata e, seppur parzialmente arredata, in stato di abbandono; le condizioni manutentive sono scarse, come da rilievi fotografici: le superfici murarie mostrano evidenti segni di umidità, aree bollate e prive di intonaco.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, **Allegato n. 11)** e con il supporto del rilievo fotografico, **Allegato n. 12)** si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.



Le superfici sono così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature esterne (mq)
1	Vano scala	18,37			
2	Corridoio	10,79			
3	Soggiorno	13,43			
4	Cucina	4,18			
6	Letto 1	9,41			
7	Letto 2	9,69			
9	WC	6,75			
	Totali	72,62		4,52	35,61

La pavimentazione è unica nelle camere da letto, soggiorno, corridoio e vano scala e consiste in piastrelle in gres porcellanato di colore beige scuro; la cucina ed il bagno presentano piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, il disimpegno è rifinito con piastrelle simil cotto.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate con pittura di colore giallo paglierino, ad eccezione dei locali bagno e cucina che presentano pareti rivestite con piastrelle.

L'immobile è dotato di aperture che danno sul cortile, a meno della camera da letto 1 che affaccia nel corridoio di ingresso. Dette aperture, nello specifico, sono bocche di lupo create per prendere aria e luce dall'esterno. L'immobile necessita in ogni caso di illuminazione artificiale risultando piuttosto buio. Alcuni infissi sono in legno, altri in alluminio. All'esterno le aperture sono chiuse con cancelli in ferro. La porta di ingresso è in ferro mista a vetro. Nel bagno è presente una porta blindata che accede direttamente al vano scala.

Gli infissi interni sono di legno tamburato, alcuni misti a vetro. Tutti risultano in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'altezza degli ambienti è pari a circa 2,70 m. Solo il corridoio all'ingresso, essendo sopraelevato rispetto alla quota dell'immobile, presenta un'altezza pari a 2,40 m.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 16.05.2022, a parere dello scrivente, detto immobile al piano seminterrato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	DISCRETO
2	PARETI E SOFFITTI	MEDIOCRE
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	ACCESSI E SCALE	DISCRETO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell' Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.



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

Fotografie interne del bene pignorato



Scala di accesso dalla strada



Corridoio



Camera da letto L1



Camera da letto L2



Fotografie interne del bene pignorato



Soggiorno



Cucina



WC



Vano scala



Immobile piano rialzato:

L'immobile situato a detto livello presenta un doppio accesso: un ingresso indipendente, dal retro del fabbricato immette nell'appartamento che occupa la gran parte della superficie di detto piano ed un ingresso dal prospetto principale, che dà esclusivamente al vano scala che porta all'appartamento al primo piano.

L'immobile è composto di tre ampi vani oltre una piccola cucina e servizio.

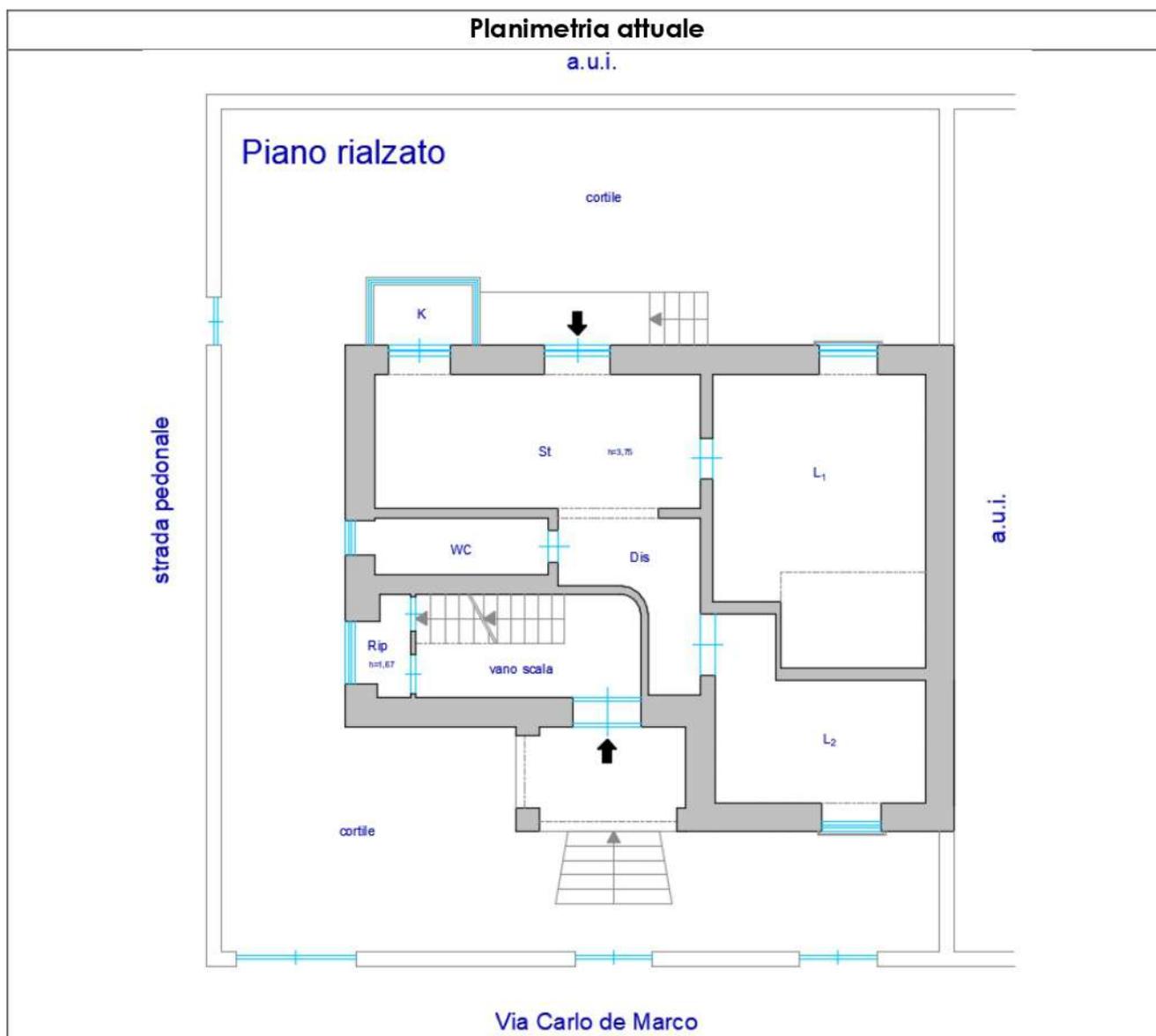
Ha una superficie utile netta pari a circa 76,00 mq ed una altezza interna di circa 3,70 m.

Si precisa che, ai fini del calcolo della superficie commerciale di immobili come quello in esame, ovvero di unità abitativa rappresentata da intero fabbricato su più livelli, la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. Pertanto, avendola considerata già nel calcolo della superficie del piano seminterrato, verrà esclusa dagli altri livelli di piano.

Al sopralluogo il cespite si presenta arredato ed occupato; le condizioni manutentive sono mediocri, come da rilievi fotografici: alcune superfici si presentano lesionate, altre necessiterebbero di manutenzione in quanto scarsamente rifinite e/o mantenute.

Dall'ingresso principale, superando una rampa di scale, si accede tramite un piccolo terrazzo al piano ammezzato, direttamente al vano scala che conduce al piano primo nonché al piano seminterrato. In detto vano scala è ricavato un piccolo locale ad uso ripostiglio.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, **Allegato n. 13)** e con il supporto del rilievo fotografico, **Allegato n. 14)** si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.



Le superfici sono così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature esterne (mq)
1	Ripostiglio	2,07			
2	Disimpegno	10,07			
3	Studio	18,97			
4	Cucina	2,60			
5	Letto 1	25,06			
6	Letto 2	12,84			
7	WC	4,49			
8	Terrazzo		7,19		
	Totali	76,10	7,19	6,46	26,37

La pavimentazione dell'intero piano è unica e consiste in piastrelle in gres porcellanato di colore beige scuro e rosa con disegni geometrici, ad eccezione del bagno che presenta piastrelle di gres porcellanato di colore bianco, e del vano destinato a studio, rifinito con piastrelle in gres porcellanato di colore beige chiaro.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate con pittura di colore bianco, ad eccezione del bagno che presenta pareti rivestite con piastrelle.

Si precisa che il vano cucina è ricavato dalla chiusura del balcone con veranda in legno e vetro, coperta con pannello in pvc.

Tutti i vani sono muniti di apertura, quali finestre o balconi alla romana. Alcuni infissi sono il legno, altri in alluminio; sono presenti gli avvolgibili e cancelli in ferro. La porta di ingresso è in ferro mista a vetro. Nel bagno è presente una porta blindata che accede direttamente al vano scala.

Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato misti a vetro. Tutti risultano in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'altezza dei vari ambienti è pari a circa 3,75 m.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 16.05.2022, a parere dello scrivente, il bene pignorato NECESSITA di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	DISCRETO
2	PARETI E SOFFITTI	MEDIOCRE
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	PRESENTE
8	ACCESSI E SCALE	DISCRETO
9	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	DISCRETO

Il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **MEDIOCRE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi MEDIOCRE.



Fotografie interne del bene pignorato



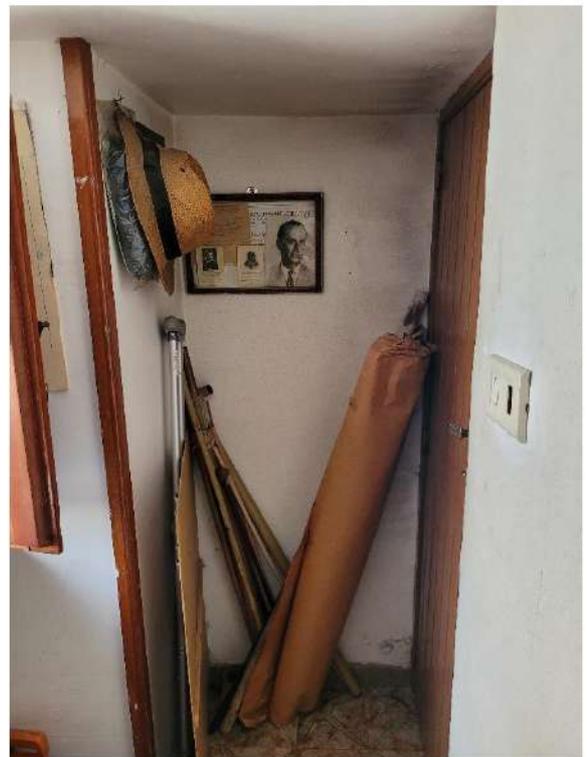
Terrazzo di ingresso sul fronte principale



Vano scala



Ripostiglio



Ripostiglio



Fotografie interne del bene pignorato



Ingresso dal retro



Studio



Vano verandato - cucina



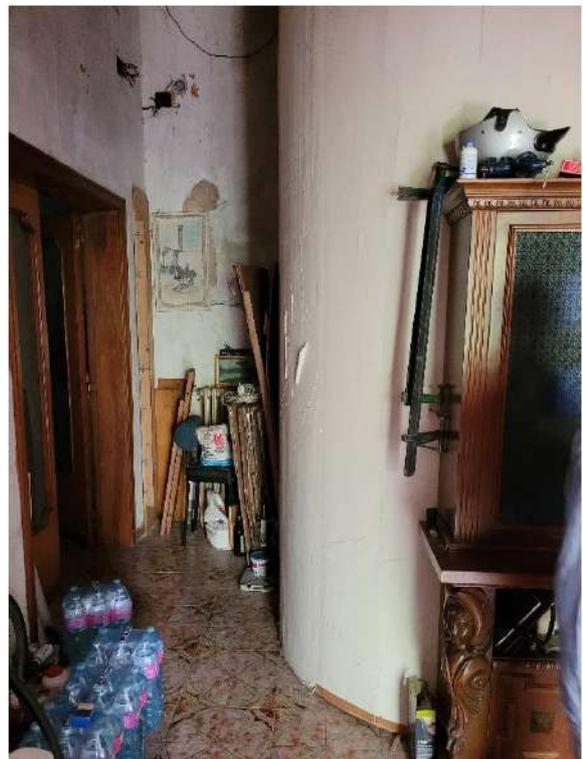
Cucina



Fotografie interne del bene pignorato



Disimpegno



Disimpegno



Bagno



Camera da letto 2



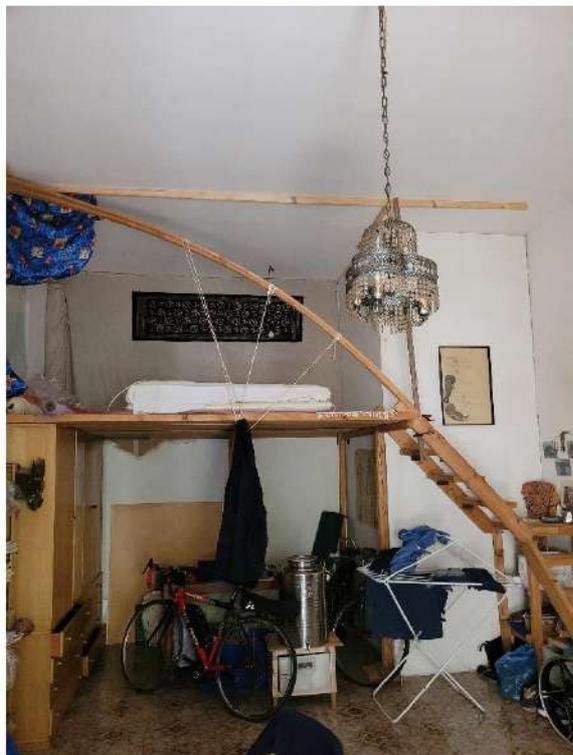
Fotografie interne del bene pignorato



Camera da letto 1



Camera da letto 1



Camera da letto 1



Particolare camera da letto 2

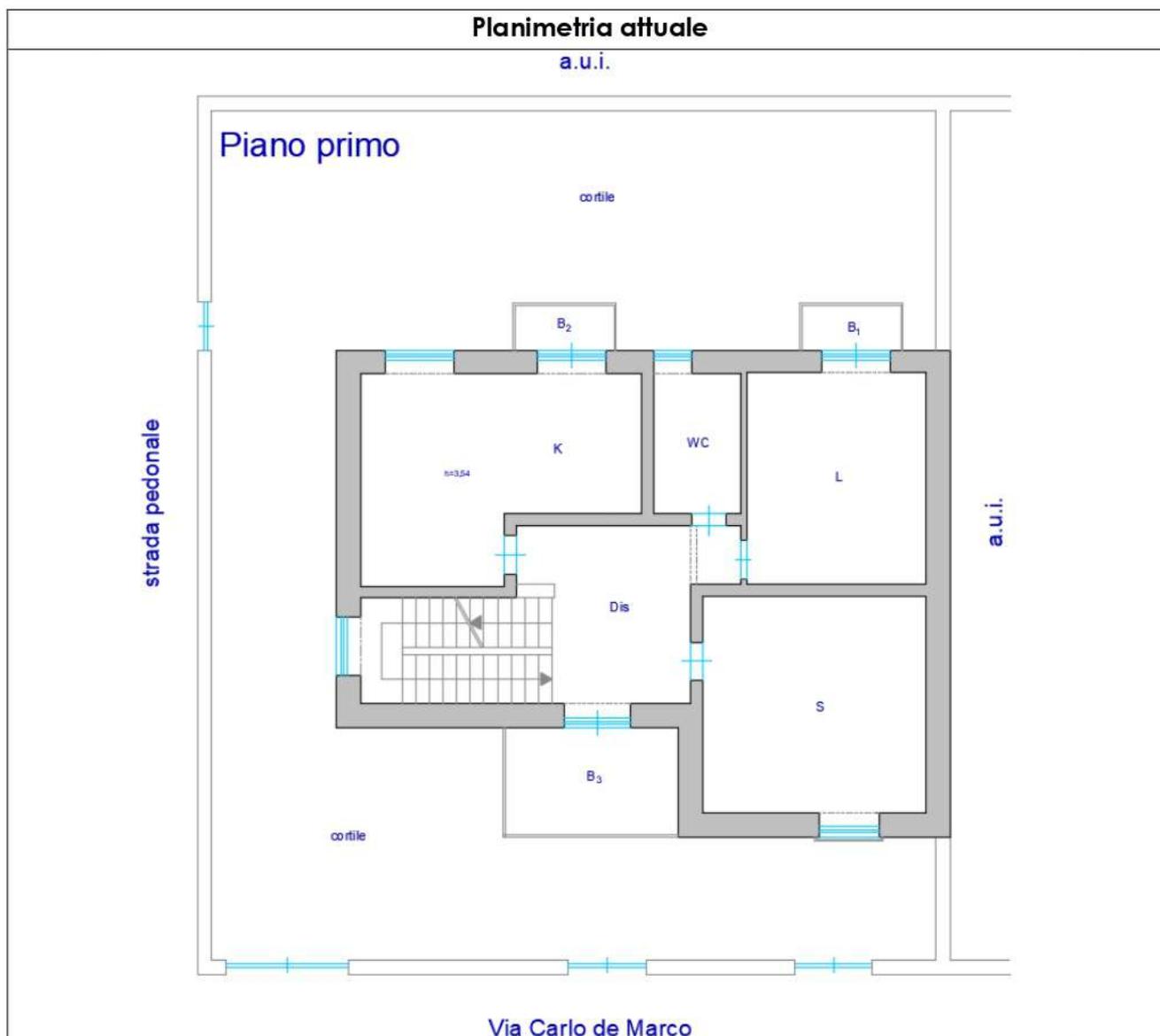


Immobile piano primo:

L'appartamento è composto di due vani oltre cucina/soggiorno e servizio.
Ha una superficie utile netta pari a circa 80,00 mq ed una altezza interna di circa 3,50 m.

Al sopralluogo il cespite si presenta occupato ed arredato; le condizioni manutentive sono discrete, come da rilievi fotografici, a meno di alcune superfici che si presentano lesionate.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, **Allegato n. 15**) e con il supporto del rilievo fotografico, **Allegato n. 16**) si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.



Le superfici sono così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature esterne (mq)
1	Disimpegno	12,72			
2	Camera da pranzo	20,47			
3	Cucina	21,07			
4	Letto	16,23			
5	WC	5,17			

6	Balcone 1		1,87		
7	Balcone 2		1,87		
8	Balcone 3		7,87		
	Totali	75,66	11,61	5,38	21,59

La pavimentazione dell'intero piano è unica e consiste in piastrelle in gres porcellanato di colore beige scuro e rosa con disegni geometrici, ad eccezione del bagno che presenta piastrelle di gres porcellanato di colore verde chiaro, e della cucina, rifinita con piastrelle in gres porcellanato di colore beige chiaro.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate con pittura di colore bianco, ad eccezione del bagno presenta pareti rivestite con piastrelle.

La cucina e la camera da letto sono dotate di balcone con affaccio sul cortile sul retro, la camera da pranzo è munita di balcone alla romana. Anche il disimpegno è dotato di balcone con affaccio sull'ingresso principale. Gli infissi esterni sono il legno; sono presenti gli avvolgibili e cancelli in ferro.

Gli infissi interni sono di legno tamburato, misti a vetro. Tutti risultano in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'altezza dei vari ambienti è pari a circa 3,50 m.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 16.05.2022, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	MEDIOCRE
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	PRESENTE
8	ACCESSI E SCALE	DISCRETO
9	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	DISCRETO

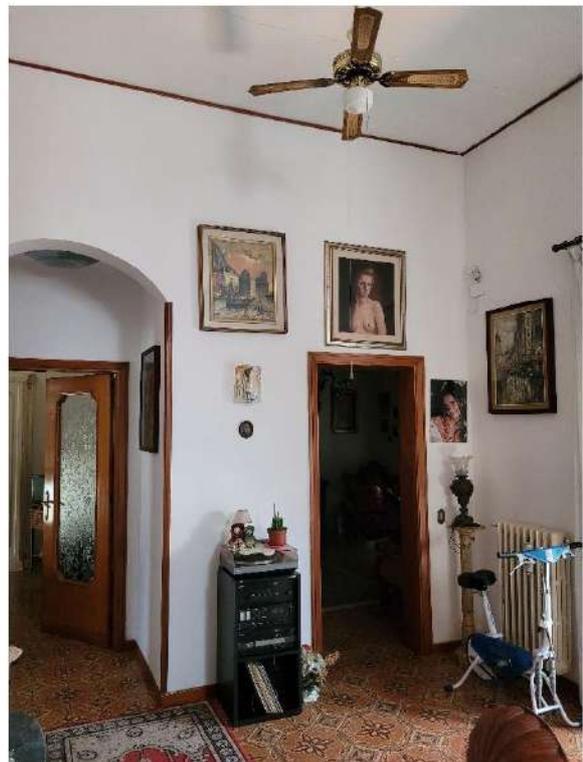
A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **DISCRETO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi DISCRETO.



Fotografie interne del bene pignorato



Scala e disimpegno



Disimpegno



Cucina



Bagno



Fotografie interne del bene pignorato



Camera da letto



Particolare camera da letto



Soggiorno



Particolare soggiorno



Fotografie interne del bene pignorato



Balcone disimpegno



Facciata sul retro

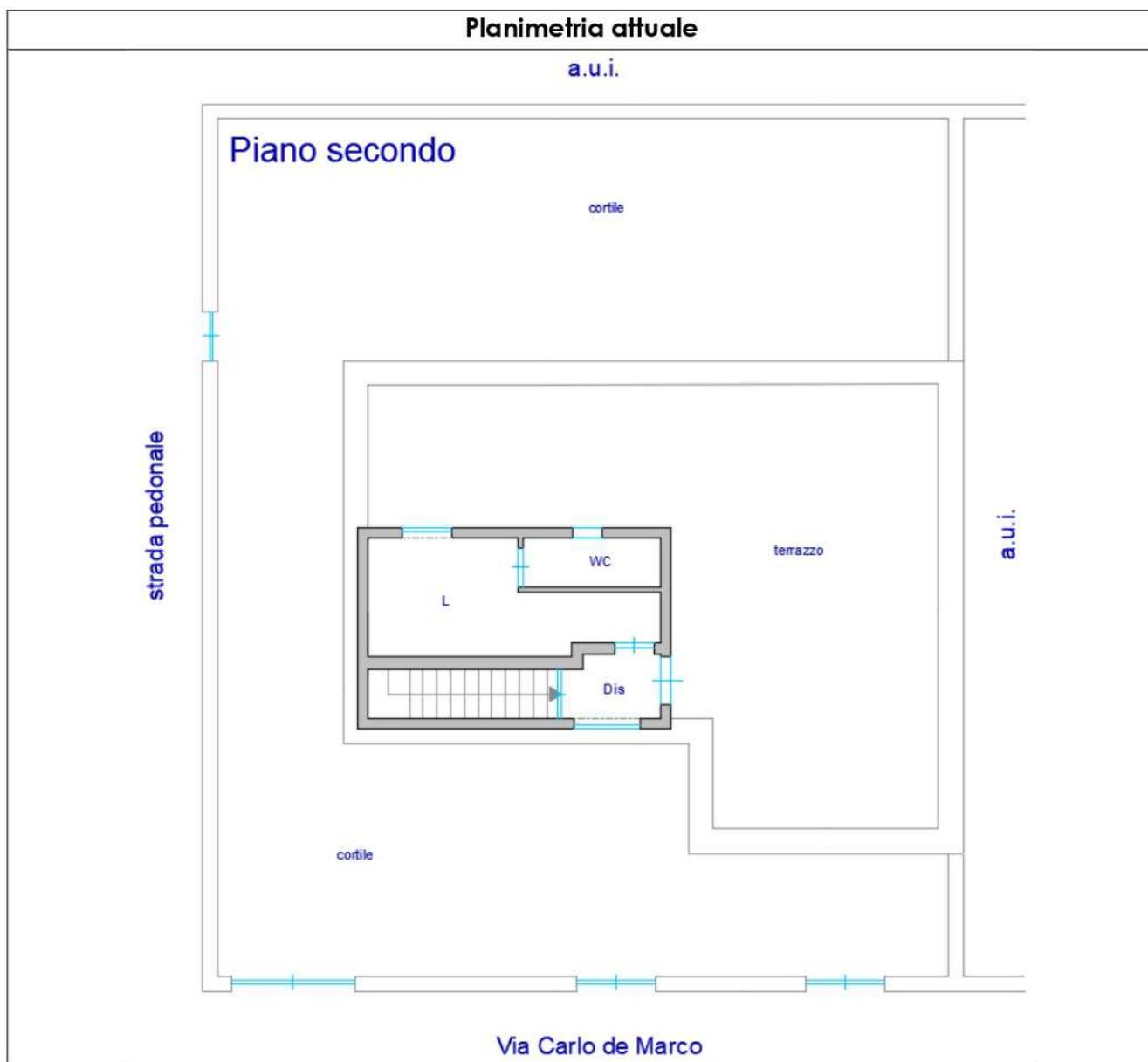
Immobile piano secondo:

L'immobile consta di un vano oltre servizio. Ha una superficie utile netta di circa 16,00 mq. La restante porzione è destinata a terrazza non praticabile, rifinita esclusivamente con strato di guaina impermeabilizzante, per una superficie di circa 65,00 mq.

Al sopralluogo il cespite si presenta in pessime condizioni manutentive, come si evince dai rilievi fotografici: le superfici sono fortemente danneggiate dall'umidità e da infiltrazioni di acqua.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, **Allegato n. 17)** e con il supporto del rilievo fotografico, **Allegato n. 18)** si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.





Le superfici sono così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature esterne (mq)</i>
1	Disimpegno	2,69			
2	Camera da letto	10,80			
3	WC	2,83			
4	Lastrico		65,74		
	Totali	16,32	65,74	1,84	4,03

La pavimentazione dei due ambienti è unica e consiste in piastrelle in gres porcellanato di colore beige scuro.

Il bagno presenta le pareti rivestite con piastrelle, la camera da letto con intonaco civile ed affittate con pittura di colore bianco.

Entrambi i vani sono dotati di finestra: nel bagno l'infisso è in alluminio, nella camera da letto in ferro e all'esterno cancello in ferro. È presente altresì l'avvolgibile. La porta interna della camera da letto è in legno mista a vetro. La porta del bagno è a soffietto in pvc. La porta del vano scala in alluminio.



Tutti gli infissi risultano in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'altezza degli ambienti è pari a circa 2,80 m.

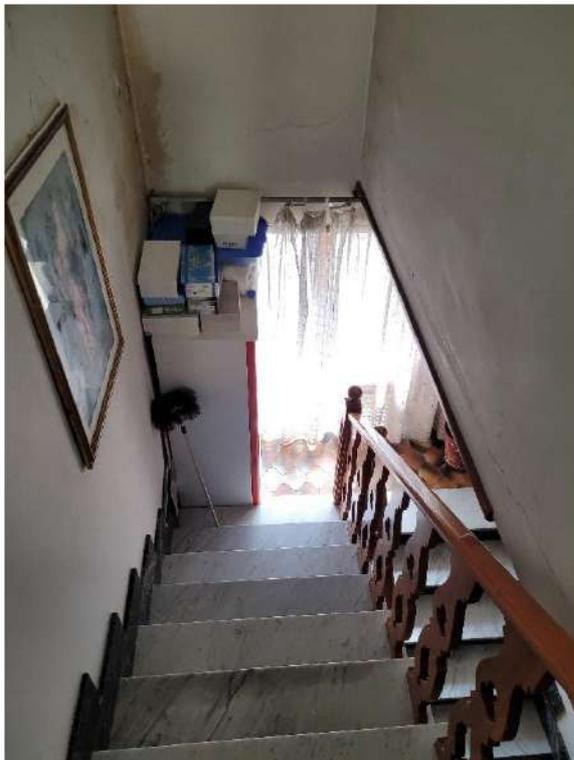
Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 16.05.2022, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	DISCRETO
2	PARETI E SOFFITTI	SCARSO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	PRESENTE
8	ACCESSI E SCALE	SCARSO
9	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	DISCRETO

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

Fotografie interne del bene pignorato



Vano scala



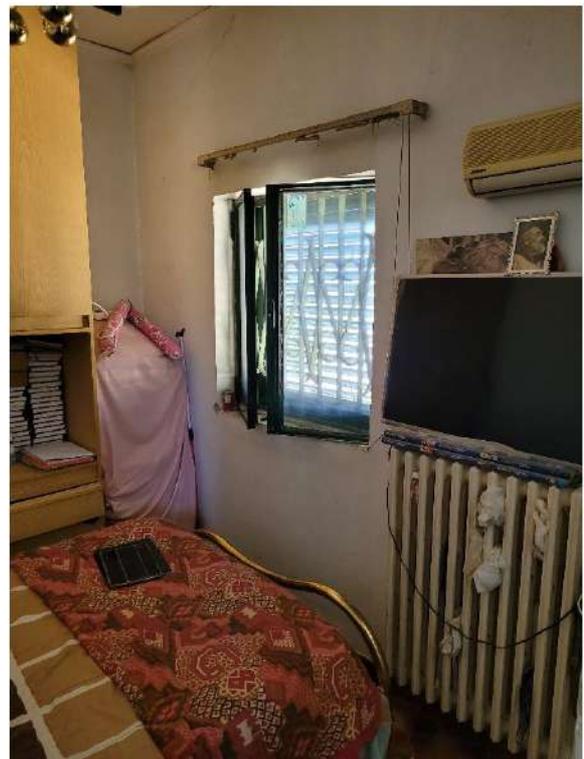
Particolare copertura vano scala



Fotografie interne del bene pignorato



Camera da letto



Camera da letto



Ingresso al WC



WC



Fotografie interne ed esterno del bene pignorato



Particolare solaio WC



Particolare solaio camera da letto



Lastrico



Lastrico



QUESITO B.2 - Identificazione pregressa dei beni

Variazioni catastali:

L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U.: Comune di Napoli, Via Carlo de Marco n. 129, piano S1-T-1-2, Sez. SCA Fg 16 p.lla 302 sub 1 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 10 vani Sup. totale 300 mq Totale escluse aree scoperte 286 mq Rendita € 955,45.

Detti dati sono invariati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Non esistono variazioni catastali intervenute dopo il pignoramento.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

L'identificativo catastale dell'immobile in questione non include altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

I dati che attualmente identificano il bene sono conformi a quelli risultanti dal titolo di provenienza del debitore, che risale al 1972.

I dati che attualmente identificano il bene in oggetto sono altresì conformi ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non sono presenti sullo stesso cespite precedenti pignoramenti.

Acquisizione mappe censuarie:

Agli atti del Catasto il fabbricato ricade sulle particelle terreno 488-490-491 del foglio 35 del Comune di Napoli.

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

La situazione reale dei luoghi è **difforme** a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché alla consistenza. I confini sono conformi.

Le difformità riscontrate NON sono trascurabili pertanto saranno influenti ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

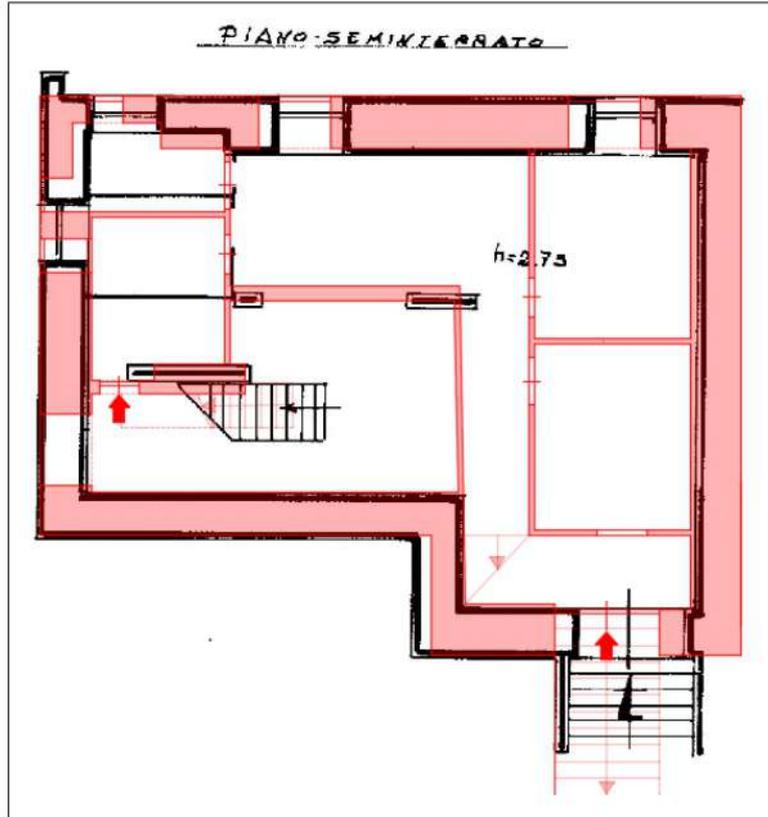
Si prevede la variazione catastale mediante DOCFA al fine di aggiornare il grafico presente nella banca dati del Catasto. Per tale attività si stima un costo pari a **700,00 €**.

Onde consentire, una chiara ed immediata comprensione delle difformità di cui sopra si allega sovrapposizione delle due planimetrie (in rosso lo stato attuale).



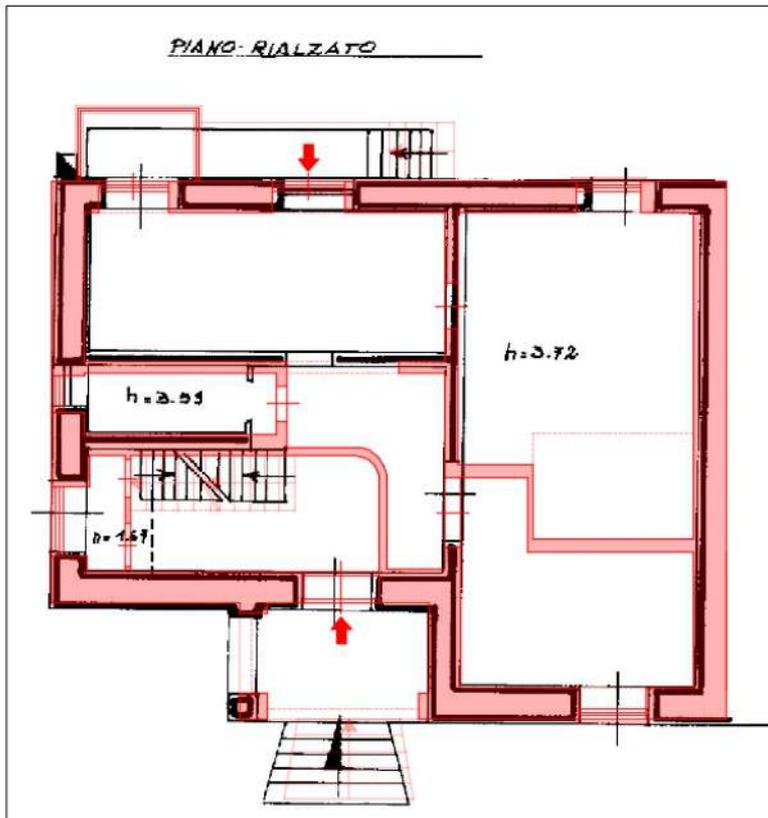
Elaborato grafico comparativo
tra lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale e quello attuale

Piano seminterrato



Si rilevano variazioni nelle aperture e nella diversa distribuzione degli spazi interni.

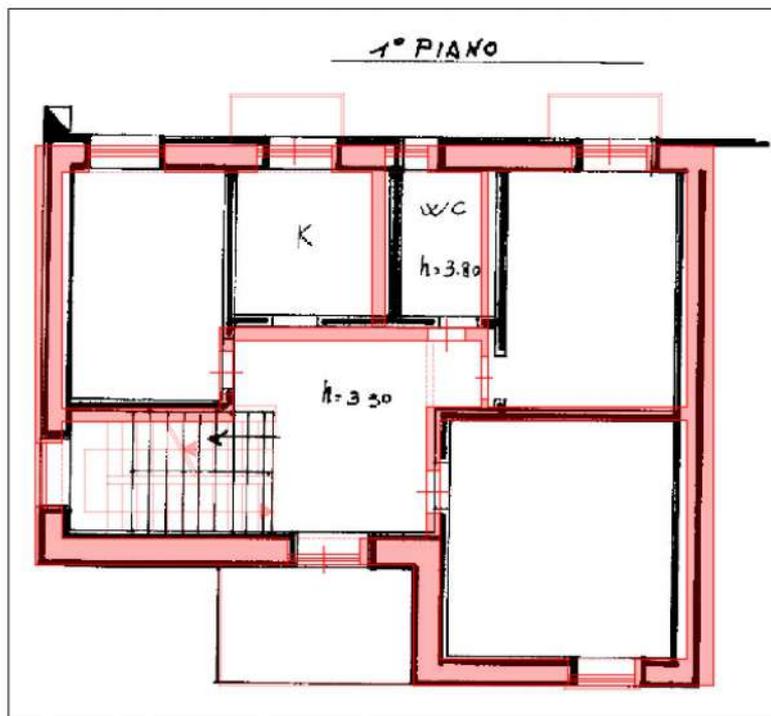
Piano rialzato



Si rilevano variazioni nelle aperture, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella consistenza (ampliamento).

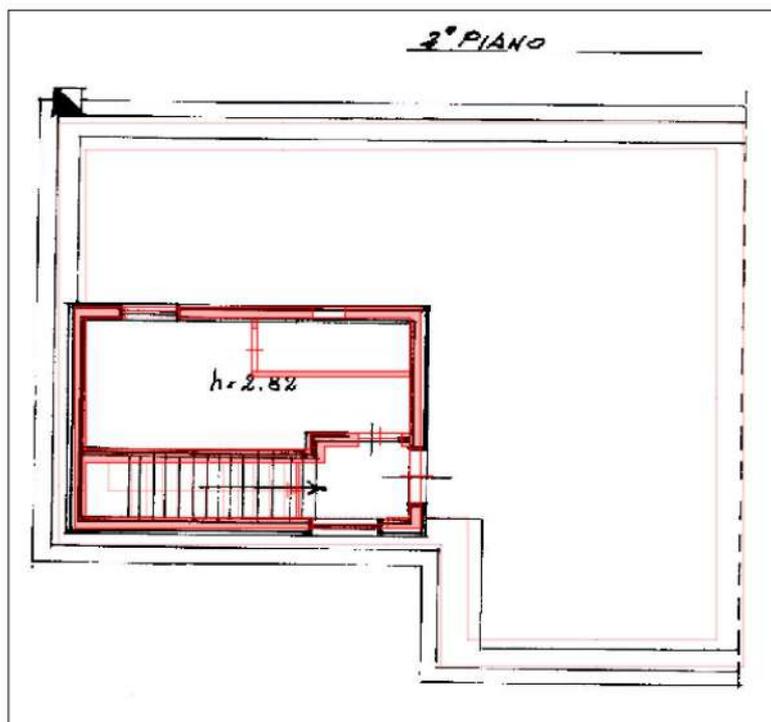


Piano primo



Si rilevano variazioni nelle aperture, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella consistenza (creazione di balconi).

Piano secondo



Si rilevano variazioni nelle aperture e nella diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Assegnazione della casa coniugale

Non ricorre tale circostanza.



QUESITO C – Stato di possesso

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode nominato, **Avv. Marco D'ARCANGELO** e nel possesso materiale dell'esecutato sig. [REDACTED]

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, nonché ai dati desunti dal Borsino Immobiliare oltre che informarsi di persona presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e del contesto in cui è ubicato.

I valori di locazione mensili €/mq possono essere così sintetizzati:

Valori di locazione medio OMI = 7,00 €/mq

Valori di locazione medio Borsino Immobiliare = 7,90 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini (dell'autorimessa) = 7,30 €/mq

Ai fini del calcolo della superficie commerciale del villino, si rimanda al quesito G.

Valore di locazione mensile del cespite = € 7,30 * mq 349,00 = € 2.547,70

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2800	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,1	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1900	2900	L	5,6	8,4	L

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	€ 5,63	€ 6,72	€ 8,42
Abitazioni in stabili di fascia media	€ 4,49	€ 5,94	€ 7,89
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	€ 3,60	€ 4,00	€ 5,01
Ville & Villini	€ 5,51	€ 7,50	€ 9,89

Calcolo dell'indennità di occupazione

Si ritiene opportuno, ai fini del calcolo dell'indennità di occupazione, decurtare il canone di locazione stimato di un'aliquota pari al 10% per la sola esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Pertanto si avrà:

Indennità di occupazione del cespite = € 2.547,70 - 10% = € 2.292,93

Considerando che la quota pignorata, di cui il debitore è proprietario, è pari a 222/1000, si può stabilire che:

Indennità di occupazione (quota 222/1000) = € 509,03

QUESITO D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile a firma del Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Corleone, dei titoli traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il sottoscritto ha accertato che sul bene pignorato:

- o **Non pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendenze di procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- o **Non gravano** provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- o **Non gravano** diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- o **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- o **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene è dotato di pertinenze quale area circostante il villino.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

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

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

- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Rientra** tra quelli sottoposti a vincolo paesaggistico L. 1497/39.

Per il fabbricato in questione NON è costituito il condominio.

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

- 1** Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 4.000,00**.
- 2** Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a **€ 700,00**
- 3** Oneri per la redazione di A.P.E. – attestato di prestazione energetica, pari a **€ 500,00**
- 4** Oneri per la demolizione delle opere illegittime, pari a circa **€ 3.000,00**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 8.200,00**

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI -Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 20**.



QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate è emerso che la particella terreno su cui insiste il fabbricato

- o ricade in zona A – Insediamenti di interesse storico della Tav. 6 – Zonizzazione del P.R.G. di Napoli; classificazione tipologica: unità edilizia di base otto/novecentesca e novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- o ricade in area assoggettata al vincolo paesaggistico della L. 1497/39;
- o è sita in area sottoposta a vincolo idrogeologico (area a instabilità bassa)

Il villino in oggetto è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, e risale ad epoca antecedente il 1940 (si rinviene traccia nell'atto di compravendita del 1972 dove si precisa la provenienza: con atto del 21/07/1940 il fabbricato veniva trasferito dalle

Epoca in cui, per costruire non era obbligatoria la licenza edilizia comunale. Pertanto, si può affermare che il fabbricato è regolare a livello edilizio.

Dalla tav. 6 della Zonizzazione, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che l'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona "Insediamenti di interesse storico" con area denominata "A" del vigente Piano adottato il 12/03/1970 in consiglio comunale ed approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972.

Quale sia la configurazione originaria della costruzione non è dato saperlo. Non fa da supporto neanche la planimetria catastale in quanto l'unica che è stata rinvenuta risale al 1985. Non sono state recuperate quelle antecedenti.

Istanze di condono presentate

È stata rinvenuta una istanza di condono, ai sensi della L. 47/85, richiesto per aver apportato modifiche realizzando un ingresso indipendente al fabbricato per accesso al piano seminterrato, adibendolo a locale artigianale per la lavorazione di fiori di carta e stoffa ed altre modifiche interne e framezzature.

Lo scrivente ha acquisito detta domanda. Ad oggi ancora non è stata perfezionata. **Allegato n. 19** I grafici allegati a detta domanda di condono corrispondono a quelli catastali risalenti al 1985. Pertanto, già precedentemente è stato eseguito il confronto dello stato dei luoghi con detta configurazione.

Nell'atto di compravendita del 1972, il villino viene descritto come alloggio sviluppato su tre livelli di cui uno sotterraneo; si deduce pertanto che alla data del 1972 non era ancora stato costruito il vano all'ultimo livello. Vano che, è invece presente nelle fotografie nonché nei grafici allegati alla domanda di condono, anche se lo stesso non è oggetto di sanatoria. Potrebbe ritenersi legittimo, e per tale motivo si valuterà una decurtazione sulla valutazione dell'immobile.

L'intervento che ad oggi risulta invece realizzato in difformità dalla normativa urbanistico-edilizia vigente è l'ampliamento di volume realizzato al piano rialzato, sul retro del fabbricato, ovvero il piccolo vano destinato a cucina e chiuso con veranda. L'intervento non è sanabile pertanto se ne dovrà prevedere la rimozione, stimando un costo di **€ 3.000,00**. Anche la realizzazione dei due balconi al primo livello, sulla facciata posteriore, si presuppone sia un intervento non autorizzato ed insanabile. Si dovrà quindi prevedere il ripristino delle bucatore originarie mediante la demolizione dei balconi nonché il ripristino dei vani finestra in luogo dei vani porta. Per tale intervento si stima un costo di **€ 6.000,00**.

Ordinanza di demolizione dell'immobile

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



QUESITO F – Formazione dei lotti

LOTTO 5

L'immobile è stato pignorato per la quota di 222/1000, di cui è proprietario il debitore esecutato.

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare distinta al LOTTO 5 possa costituire **LOTTO UNICO**:

Piena ed intera proprietà di Immobile sito in Napoli alla Via Carlo de Marco n. 129, piano S1-T-1-2, distinto al N.C.E.U. di Napoli alla:

Sezione SCA Fg 16 p.IIa 302 sub 1 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 10 vani Sup. catastale 300 mq Rendita € 955,45

PREZZO BASE piena proprietà euro € 810.735,00

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro € 677.054,75

PREZZO BASE CORRETTO quota 222/1000 euro € 106.717,37

QUESITO G – Valore del bene e costi

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Napoli.

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

Calcolo della superficie commerciale:

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

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (superficie scoperta);
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
 - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale)



Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Alla luce di quanto specificato, si può sintetizzare:

n. ord	Declaratoria	Superficie commerciale (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie omogeneizzata pertinenze (mq)	TOTALE
1	Piano seminterrato	93,21			
2	Piano rialzato	102,57			
3	Terrazzo piano rialzato		7,19	2,16	
4	Piano primo	100,36			
5	Balconi piano primo		11,60	3,48	
6	Piano secondo	22,18			
7	Lastrico		65,74	7,5+4,07=11,57	
8	Area esterna		133,26	13,33	
	Totali	318,32		30,54	348,86

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 349,00**.

Metodologia di stima:

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

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

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

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

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



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

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicenza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*



Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

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

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

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

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche del Comune di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno. Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (Febbraio 2023)									
N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	DOMA IMMOBILIARE EK-893	VIA C. DE MARCO	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1935	Buono	300	720.000,00	2400,00 €/mq
2	ARCO IMMOBILIARE 101460895	VIA C. DE MARCO	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1960	Buono	120	290.000,00	2416,67 €/mq
3	IMMOFIN IMMOBILIARE 99790342	VIA C. DE MARCO	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1900	Abitabile	150	340.000,00	2266,67 €/mq
4	IMMOFIN IMMOBILIARE 100029602	VIA C. DE MARCO	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1960	Abitabile	120	290.000,00	2416,67 €/mq
5	IMMOBILIARE CARLO III SAS 60573473	VIA C. DE MARCO	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1950	Buono	120	380.000,00	3166,67 €/mq
6	REALE IMMOBILIARE 3546745	VIA C. DE MARCO	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1965	Abitabile	105	285.000,00	2714,28 €/mq
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA								2.563,49	€/mq



Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **2.563,49 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2020, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

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

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	SEMICENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	2.400,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	SEMICENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	3.128,00 €/mq

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/SANT EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA (EDILIZIA DOPOGUERR)
Codice zona: C21
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	1850	2800	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,1	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1900	2900	L	5,6	8,4	L

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona
Valore minimo: Euro 2.011 | Valore medio: Euro 2.677 | Valore massimo: Euro 3.344

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo: Euro 1.751 | Valore medio: Euro 2.334 | Valore massimo: Euro 2.917

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona
Valore minimo: Euro 1.300 | Valore medio: Euro 1.640 | Valore massimo: Euro 1.979

Ville & Villini
Quotazioni di ville e Porzioni di ville
Valore minimo: Euro 2.343 | Valore medio: Euro 3.128 | Valore massimo: Euro 3.912

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

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **2.697,16 €/mq**.



Valore unitario reale di mercato

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

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

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

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

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	1,00
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,10
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95



		3	0,90
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		OLTRE 50 ANNI	0,90
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		MEDIO	1,05
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)	0,90

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	1,00
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	1,05
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE	0,95
		DA RIPRISTINARE	0,75



		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,10
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	BUONA	1,10
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = \text{KG pari a } 0,831$$

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

Per cui si avrà € 2.697,16 x 0,831 = **2.241,34** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

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

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 349,00 mq * 2.241,34 €/mq = **€ 782.227,66**

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



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

2) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

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

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

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

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

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

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

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

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 2,0%.

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



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

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

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

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Distanza dal centro urbano, trasporti: - 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,00%

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,20%

Qualità ambiente esterno: + 0,10%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,20%

Quota rispetto al piano stradale: - 0,05%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: - 0,05%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,05%

Grado di finiture interne: 0,00%

Età dell'immobile: + 0,20%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 2 - 0,00 - 0,00 + 0,20 + 0,10 + 0,20 - 0,05 - 0,05 - 0,05 + 0,00 + 0,20 = 2,55 \%$$

DETERMINAZIONE Rn

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

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 2.547,70**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 2.547,70** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 2.547,70 al mese x 12 = € 30.572,40 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 30.572,40 - 30% = € 21.400,68

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 21.400,68 / 0,0255 = **€ 839.242,35**

VALORE DEL BENE:

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

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 782.227,66**

METODO 2 - Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 839.242,35**

$\frac{1}{2}$ (€ 782.227,66 + € 839.242,35)

€ 810.735,00



Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 4.000,00**.
- Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a **€ 700,00**
- Oneri per la redazione di A.P.E. – attestato di prestazione energetica, pari a **€ 500,00**
- Oneri per la demolizione delle opere illegittime, pari a circa **€ 9.000,00**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 14.200,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

$$\mathbf{€ 810.735,00 - € 14.200,00 = € 796.535,00}$$

€ 796.535,00

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 15% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 677.054,75

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

LOTTO 5: valore a base d'asta = € 677.054,75

A questo punto è necessario calcolare il valore della sola quota pignorata, pari a 222/1000, diversamente dalla effettiva quota in proprietà dell'esecutato pari a 2/9.

Il valore della sola quota indivisa (Vq) sarà dato dalla seguente formula:

$$Vq = Vm \times Cd \times Q$$

- Vm è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, già epurato dei costi che ricadono a carico dell'acquirente;
- Cd è coefficiente di deprezzamento percentuale;
- Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a 222/1000.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (Cd) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula:

$$Cd = [1 / (1 + Cg(n))]$$

Cg(n) è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa.

La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$Cg(n) = Ra \times n$$

Ra è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3.

La percentuale Ra è data dalla seguente formula:

$$Ra = Qi + (RHR - RTS)$$



- Qi è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Napoli per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a 1,3% (periodo di riferimento 2021-2022) dato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della F.I.A.I.P.;
- RHR è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa;
- RTS è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$Ra = 1,3 + (13 - 1) = 13,3\% = 0,133$$

$$Cg(n) = 0,133 \times 3 = 0,4$$

$$Cd = [1 / (1 + 0,4)] = 0,71$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento Cd nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (Vq)

$$Vq = Vm \times Cd \times Q$$

Si avrà:

$$\text{Si avrà: } Vq = 677.054,75 \times 0,71 \times 222/1000 = \mathbf{€ 106.717,37}$$

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

LOTTO 5: valore a base d'asta = € 106.000,00

BIBLIOGRAFIA:

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

1) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 01.03.2023.

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

Il C.T.U.




ALLEGATI:

- 1) Nota di trascrizione denuncia di successione
- 2) Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità
- 3) Atto di compravendita del 1972
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Certificato degli estratti di matrimonio
- 7) Certificato di residenza storico
- 8) Certificato integrale di stato di famiglia
- 9) Verbali di sopralluogo
- 10) Stralcio aerofotogrammetrico e estratto di mappa
- 11) Elaborato grafico attuale dell'immobile piano seminterrato
- 12) Rilievi fotografici (esterni ed interni) piano seminterrato
- 13) Elaborato grafico attuale dell'immobile piano rialzato
- 14) Rilievi fotografici (esterni ed interni) piano rialzato
- 15) Elaborato grafico attuale dell'immobile piano primo
- 16) Rilievi fotografici (esterni ed interni) piano primo
- 17) Elaborato grafico attuale dell'immobile piano secondo
- 18) Rilievi fotografici (esterni ed interni) piano secondo
- 19) Istanza di condono
- 20) Usi civici
- 21) Analisi comparata avvisi di vendita immobiliare
- 22) Corrispondenza con inoltro degli elaborati alle Parti.

