

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZ. CIVILE**

**G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzone**  
Procedimento R.G. 721/2017

**BANCA DI CREDITO POPOLARE S.c.p.A**

c/o

*... omissis ...*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU: arch. Luca Imparato

**RELAZIONE TECNICA**

**INDICE**

I. PREMESSA.....	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	3
III.OPERAZIONI PERITALI.....	4
IV. RISPOSTE AI QUESITI .....	4
A.VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC .....	4
B.QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	8
C.QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....	9
D.QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. ....	23
E.QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	26
F. QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	27
G.QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	27
H.QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. ....	30
I. QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	30
J. QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....	31
K.QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	31
L. QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31
M. QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. ....	32
V. STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI. ....	38
N.QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. ....	38
VI. CONCLUSIONI .....	38
APPENDICE.....	40

## **I. PREMESSA**

Con udienza del 16 ottobre 2019, il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Mariarosaria STANZIONE nominava, lo scrivente arch. Luca Imparato professionista con studio in Casamicciola Terme alla Piazza Maio n°49, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7062, nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n. 721/2017 R.G.E., in sostituzione di un precedente Ctu. L'avv. Anna RAGOSTA risulta essere il Custode Giudiziario. Procedura espropriativa promossa da:

- **BANCA DI CREDITO POPOLARE S.c.p.A** (C.F. 00423310630), con sede in Torre del Greco, Corso Vittorio Emanuele 92/100, Palazzo Vallelonga, rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Mariottino con studio in Napoli al Viale Gramsci n. 14.

Contro

- **... omissis ...**

Proprietaria per la quota di 1/1.

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

## **II. ACCERTAMENTI ESEGUITI**

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

### **III. OPERAZIONI PERITALI**

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22/01/2020 – come da raccomandata AR inoltrata alla esecutata.

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

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

#### **A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC**

Il C.T.U. ha verificato la documentazione già depositata agli atti:

Si tratta di un certificato notarile redatto ai sensi dell'art.567 cpc dal dottor **Giuseppe SORRENTINO** notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio al Viale Antonio Gramsci n. 22. Rilasciato in data 10/11/2017 e depositato in Cancelleria il 13/11/2017.

Tale certificazione, si estende ad un atto notarile relativo ad un periodo superiore ai venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento:

- Il pignoramento è datato 2017.
- Il primo atto ante ventennio risale al 17/06/1978 (è un atto *inter vivos* a carattere traslativo: atto di vendita).

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso il legittimo proprietario.

Con il certificato notarile non risultano allegati l'estratto catastale attuale e storico e il certificato di stato civile dell'esecutata.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente Ctu, ha acquisito il seguente titolo di provenienza:

**Atto di compravendita per notar Maria Luisa D'ANNA del 11 LUGLIO 2013 (rep. 103317; racc. 41524), trascritto presso Ufficio Provinciale di Napoli 1, in data 15/07/2013 con presentazione n°59, ai nn° 21145/16602 (CFR. ALL.1). ROGITO NOTARILE DI ACQUISTO DELL'ESECUTATA.**

**VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.**

Dalle ispezioni ipotecarie relativamente all'appartamento staggito e a nome dell'esecutata, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, emerge quanto segue.

**ELENCO DELLE FORMALITÀ**

**TRASCRIZIONI:**

- 1) del 15/07/2013** - *Registro Particolare n° 16602 e Registro generale n° 21145.* Atto di compravendita datato 11/07/2013 Rep. 103317/41524, del Notaio D'ANNA Maria Luisa di Napoli.

*A favore di*

**... omissis ...**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

*Contro*

**... omissis ...**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**ATTO di COMPRAVENDITA dell'Esecutata  
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL. 2)**

- 2) del 28/06/1978** - *Registro Particolare n° 9297 e Registro generale n° 11211.* Atto di compravendita datato 17/06/1978 del Notaio Nicola Margarita di Bacoli.

*A favore di*

**... omissis ...**

; coniugata in regime di comunione legale dei beni.

**... omissis ...**

, coniugato in regime di comunione legale dei beni;  
entrambi per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**Contro**

**... omissis ...**

Relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ATTO DERIVATIVO (atto ultraventennale)  
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.3)**

**3) del 22/03/2007** - Registro Particolare n° 6058 e Registro generale n° 12594. Atto di compravendita datato 09/03/2007 (Numero di repertorio 44442/16472) del Notaio PELOSI Francesco Paolo di Succivo (CE).

**A favore di**

**... omissis ...**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Contro**

**... omissis ...**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di  
SEPARAZIONE DI BENI

**... omissis ...**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di  
SEPARAZIONE DI BENI

**ATTO Di Compravendita  
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.4)**

**4) del 05/10/2017** - Registro Particolare n° 19809 e Registro generale n° 26287. Verbale di pignoramento notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO presso la CORTE D'APPELLO di NAPOLI in data 03/08/201 rep. 27049.

**a favore**

**... omissis ...**

**contro**

**... omissis ...**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

relativamente per la quota di 1/1 in proprietà.

**PIGNORAMENTO ATTUALE**

**(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.5)**

**ISCRIZIONI:**

**5) del 15 luglio 2013** – *Registro Particolare n° 2294 e Registro generale n° 21146. Ipoteca volontaria di lire 144.000.000, derivante dal contratto di mutuo di lire 72.000.000.* Atto per notaio D'ANNA Maria Luisa di Napoli rep 103318/41525.

*a favore*

**... omissis ...**

*contro*

**... omissis ...**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

relativamente per la quota di 1/1 in proprietà.

***IPOTECA VOLONTARIA per MUTUO FONDIARIO***  
**(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.6)**

**B. QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI**  
**OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'u.i. pignorata appartiene in piena proprietà per la quota indivisa di 1/1, alla seguente persona fisica

**... omissis ...**

In virtù del rogito per Atto di compravendita del notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 11 luglio 2013 (trascritto il 15 luglio 2013 ai nn. 21145/16602).

**DATI CATASTALI**

L'immobile è così riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli:

Sez. SFE; foglio 3; part. 202; sub 19; cat. A/4; vani 3.

Vico PALLONETTO SANTA LUCIA n° 102 piano: 2 interno: 5/B.

**CONFINI**

Nord → vano scala condominiale;

Sud → Condomino attiguo;

Est → altra u.i.;

Ovest → Salita Echia (strada comunale).

**Il bene pignorato è una u.i. posta in un organismo architettonico ad uso civile abitazione, facente parte di un aggregato edilizio più ampio.**

**Il cespite è regolarmente censito al catasto fabbricati (NCEU), così come il fabbricato al NCT.**

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 2013.**

**L'u.i. pignorata, per la sua conformazione non è possibile dividerla in lotti. Pertanto sarà un lotto unico.**

**C. QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

Il bene è ubicato nel comune di Napoli nell'area rientrante nell'edificazione storica del Pallonetto di Santa Lucia.

Ubicato alle pendici di Pizzofalcone, è senza dubbio il più famoso ed il più antico, la cui storia è la stessa della genesi della città, trovandosi a pochissima distanza dall'isolotto di Megaride, dove i primi coloni greci sbarcarono, fondando la Neapolis. Il Pallonetto collega le zone terrazzate dell'Egiziaca, di Monte di Dio e di Pizzofalcone. Il palazzo ove insiste l'u.i. si trova al civico n°102 di via Pallonetto a Santa Lucia.

L'intero blocco edilizio ha un sistema distributivo caratterizzato dalla sequenza immediata tra androne e scala, senza mediazione dello spazio aperto; è presente poi una vanella.

L'edificio, attualmente, si presenta in pessime condizioni manutentive e risulta costituito in un condominio.

L'accesso all'immobile, posto al primo piano, avviene tramite una, rampa di scala ed un piccolo ballatoio. Da questi, si accede ad un vano che è in comune con l'int.5/a. Su questo vano insiste la porta di ingresso dell'appartamento de quo e quella dell'u.i. confinante distinta con l'interno n.5/a.

L'appartamento si sviluppa secondo la direttrice Est-Ovest partendo da una stanza ad uso ingresso-disimpegno che immette in un corridoio con affaccio sulla vanella. Da questo corridoio, sul lato dx, insiste la stanza da letto. Proseguendo poi per lo stesso corridoio si arriva, sulla sx ad un'altra stanza ad uso soggiorno, mentre sulla dx si immette nella cucina e il bagno a seguire.

Gli infissi sia interni che esterni sono in pessimo stato. Esistono solo l'impianto luce e acqua. Il gas è fornito tramite bombola gpl. Nel complesso le finiture sono vetuste e non di buona qualità e complessivamente l'u.i. è in precarie condizioni. Ciò che segue è uno schema planimetrico dell'u.i.

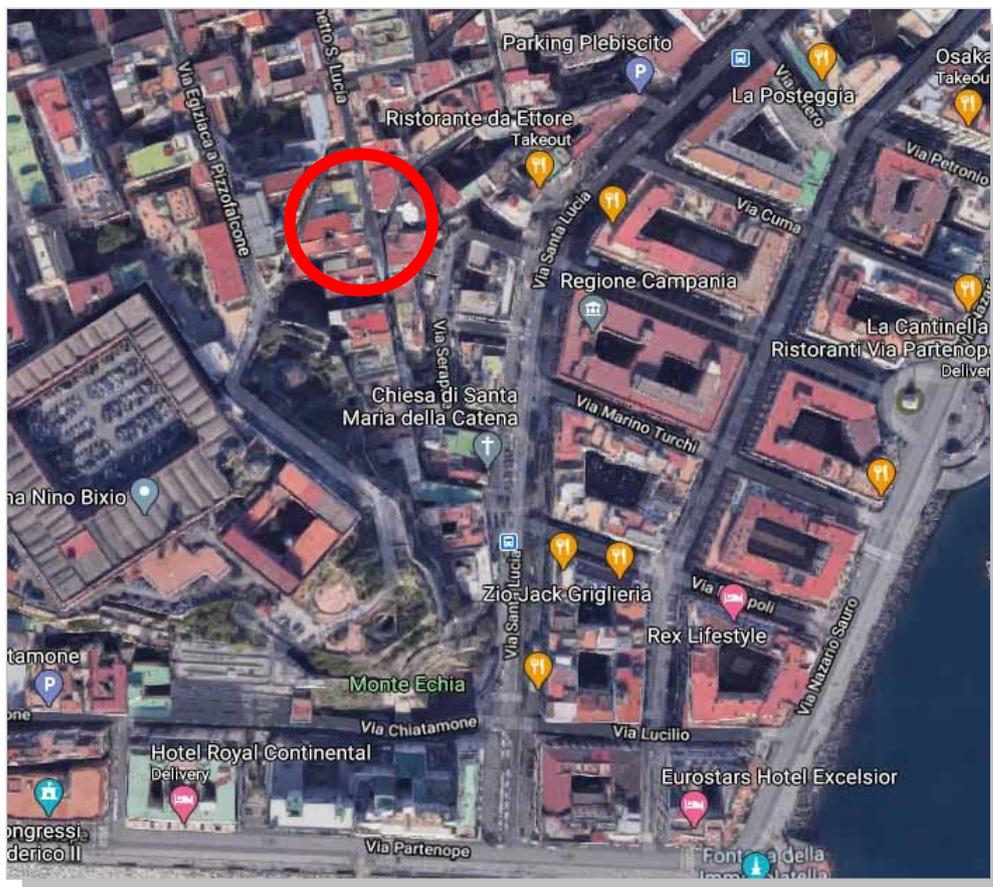
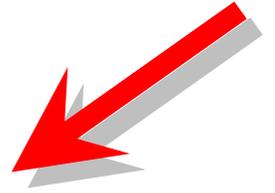


Foto area. Il cerchio indica l'ubicazione del palazzo ove insiste l'u.i. pignorata.

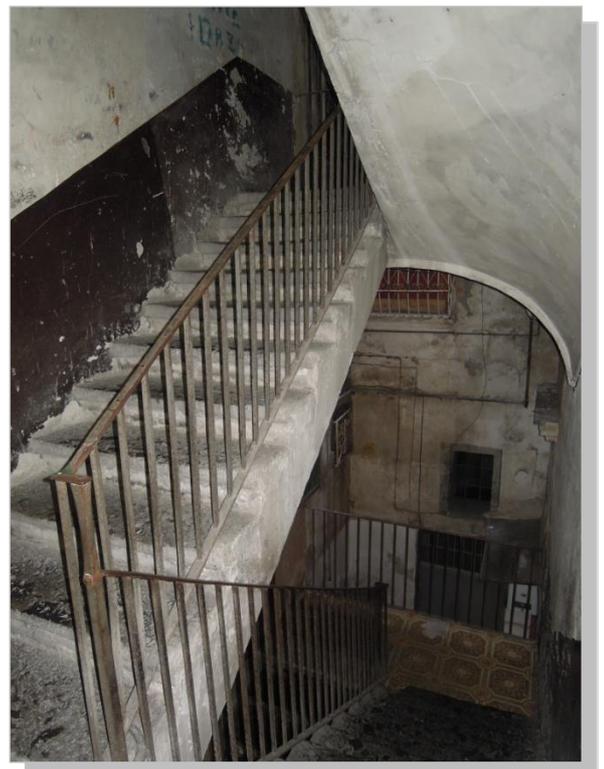


Ingresso del palazzo.



Androne del Palazzo

Rampe di scala





Ingresso al vano comune.



Ingresso dell'u.i. pignorata.



Stanza posta all'ingresso che accede al corridoio.



**Corridoio**



**Camera da letto**

**Particolare del fenomeno infiltrativo presente anche nella camera da letto.**



Cucina



Altre foto della cucina





bagno



**Altre foto del bagno con  
evidenza della presenza di  
teloni in plastica a  
copertura del soffitto**

Stanza adiacente la cucina, con particolare del fenomeno infiltrativo nel soffitto.



Altre foto rappresentanti il diffuso fenomeno infiltrativo sui soffitti con la presenza di un telone in plastica a copertura del soffitto della cucina.



Soffitto corridoio.



Soffitto corridoio.



Soffitto camera uso pranzo.



Soffitto camera uso pranzo.

**D. QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

Risulta una planimetria catastale con data di presentazione 07/10/1983 (CFR. ALL.7).

**OSSERVAZIONI**

Alla data del sopralluogo, lo stato dei luoghi è pressochè conforme con la planimetria catastale anche se vi è una erronea rappresentazione tra il bagno e la stanza ad uso pranzo (CFR. GRAFICI ALL.8).

Il sottoscritto CTU ha verificato che i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) risultano corretti. Il bene è pertanto univocamente identificato.

## CRITICITÀ RISCONTRATE NELL'U.I.



### **STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:**

- La freccia 1 indica il vano di accesso che conduce all'ingresso int. 5/b (appartamento staggito). Su tale vano, insiste il diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 con il confinante appartamento distinto con l'interno n.5/a.
- La freccia 2 indica i tre ambienti non agibili, così come risulta dal verbale di sopralluogo datato 15.07.2015, dove, il Servizio di Protezione Civile del Comune di Napoli, congiuntamente ad una squadra dei VV.FF. effettuarono un sopralluogo tecnico presso l'u.i. staggita, e rilevarono quanto segue.

*•si sono riscontrate infiltrazioni idriche con consistenti percolazioni in atto interessanti le strutture costituenti il solaio posizionato tra la copertura dei vani bagno e cucina annessi all'unita abitativa occupata dalla proprietaria*

**... omissis ...**

ubicata al 1° piano del fabbricato di via Pallonetto S. Lucia 102. ed il calpestio della soprastante sede stradale pubblica denominata *Salita Echia*;

- il medesimo solaio risulta essere completamente imbibito d'acqua così come anche le murature portanti perimetrali dello stabile in corrispondenza dei medesimi vani bagno e cucina.

Inoltre:

avendo rilevato l'esistenza di concreto pericolo per persone determinate, a tutela della incolumità del cittadini, ai sensi dell'art. 6, comma 4, Legge n. 125 del 24.07.2008, si chiede al Servizio Autonomo Polizia Locale di diffidare A VISTA, nelle more degli eventuali ulteriori accertamenti da esperirsi a cura del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Sicurezza Abitativa, il dott. TRAVAGLIONE Antonio, nella qualità di Amministratore del condominio dello stabile sito in: via Pallonetto S. Lucia 102 ad effettuare, in conformità all'art. 47 del vigente Regolamento Edilizio, l'esecuzione delle operazioni di verifica e delle consequenziali opere di assicurazione alle strutture costituenti la muratura portante perimetrale interessata da imbibizione idrica in corrispondenza dell'unità abitativa.

[...]

Si chiede altresì, al Servizio Autonomo Polizia Locale di diffidare A VISTA [...] la ... **omissis** ...

, nella qualità di Proprietaria nonché Occupante l'unità abitativa ubicata al 1.0 piano dello stabile di via Pallonetto S. Lucia 102 dal praticare e dal far praticare i propri vani bagno e cucina, sottostanti i dissesti, inibendone tassativamente la praticabilità, fino alla eliminazione del pericolo.

L'immobile quindi è in uno stato d'uso pessimo. Insistono perdite dal soffitto e dalle pareti in tre ambienti.

In queste tre stanze (cucina, bagno e stanza adiacente la cucina), le controsoffittature dei solai, sono stati rimossi e sostituiti con teli di plastica, retti da travature lignee onde evitare crolli.

Comunque allo stato vi sono ancora infiltrazioni di acqua ed umidità.

**Di tale stato dei luoghi, si è tenuto presente nella fase di stima.**

**E. QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1, relativo alla seguente persona fisica

*... omissis ...*

Di una u.i. **di circa 82 mq commerciali**, ubicato in Napoli al Vico PALLONETTO SANTA LUCIA n° 102 piano: 2 interno: 5/B. Così riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli:

Sez. SFE; foglio 3; part. 202; sub 19; cat. A/4; vani 3.

**CONFINI**

Nord → vano scala condominiale;

Sud → Condomino attiguo;

Est → altra u.i.;

Ovest → Salita Echia (strada comunale).

Il descritto stato dei luoghi è pressoché conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale anche se vi è una erronea rappresentazione tra il bagno e la stanza ad uso pranzo.

L'u.i. possiede tre ambienti "non agibili", così come risulta dal verbale di sopralluogo datato 15.07.2015, del Servizio di Protezione Civile del Comune di Napoli, congiuntamente ai VVFF per infiltrazioni provenienti dalla sovrastante Salita Echia.

L'area dove ricade il palazzo dell'u.i. pignorata è:

- a) Classificata in **Zona A** (insediamenti di interesse storico) del vigente PRG Comunale;
- b) Soggetta a vincolo di interesse archeologico  
Inoltre:
- c) Parte dell'aggregato edilizio in cui rientra l'u.i. staggita, costeggia la Zona R4 (rischio idraulico molto elevato), così come si evince dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania. Infine il territorio comunale è dichiarato zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge in materia.

Attualmente l'u.i. è nella disponibilità dell'esecutata.

**PREZZO BASE euro 65.500,00**

**F. QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Il pignoramento è datato 2017. Il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, è l'atto notarile del 17/06/1978.

**A L'ESECUTATA L'U.I. è PERVENUTA IN VIRTÙ DEI SEGUENTI TITOLI:**

**17 GIUGNO 1978:**--- atto ricevuto dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 17 giugno 1978 (tr.tto il 28 giugno 1978 ai nn. 11211/9297), con il quale ... ***omissis***

, la maggiore consistenza da cui è originato il cespite oggetto di questa relazione;

**09 MARZO 2007:**--- atto ricevuto dal notaio Francesco Paolo Pelosi di Succivo (CE) in data 9 marzo 2007 (tr.tto il 22marzo 2007 ai nn. 12594/6058), con il quale i coniugi ***omissis***

, vendettero a ***omissis***

, il cespite oggetto di questa relazione;

**11 LUGLIO 2013:**--- atto ricevuto dal notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli in data 11 luglio 2013 (tr.tto il 15 luglio 2013 ai nn. 21145/16602), con il quale ***omissis***

, vendette ad ***omissis***

**(Esecutata)**, il cespite oggetto di questa relazione.

**OSSERVAZIONI**

Secondo quanto risulta dalla nota di trascrizione del titolo di provenienza, sopra descritto, il cespite oggetto di questa relazione è personale di ***omissis***

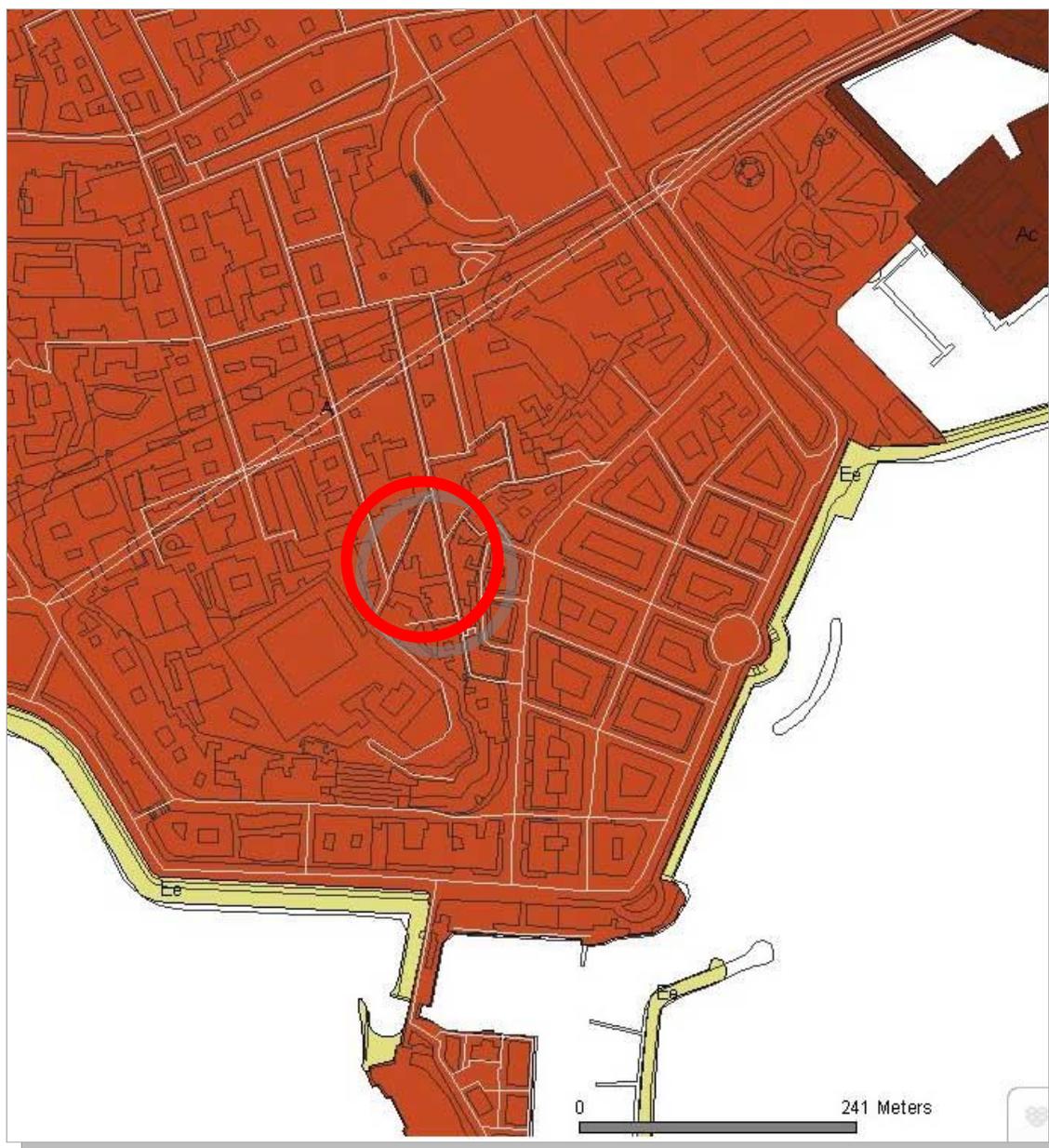
, all'epoca dell'acquisto di stato civile libero, come risulta da certificato negativo di matrimonio rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Napoli in data 10 novembre 2017 e ri-verificato in data 16/10/2020 **(Cfr. All.12)**.

**G. QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Ai fini della regolarità edilizia-urbanistica, si riscontra quanto segue.

La variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli, individua la predetta area, come **Zona A** (insediamenti di interesse storico), con classificazione tipologica del centro storico di unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco.

Al fine dell'inquadramento territoriale, si riporta uno stralcio indicante la zona del PRG (**Cfr. schemi che seguono**).



Stralcio della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli.



Stralcio del PRG da cui si evince che il manufatto ove è inserito l'u.i. pignorata rientra nelle *"unità edilizie di base preottocentesche originaria"* art.69.

Quindi le trasformazioni fisiche ammissibili devono essere limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Interventi comunque da attivare mediante le corrispondenti procedure legittimanti in termini di Legge.

La zona è anche soggetta a vincolo di interesse archeologico (**TAVOLA 14 -della variante generale al PRG**). Pertanto tutti gli interventi edili che ricadono in detta perimetrazione, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano (quindi l'u.i. qui in parola), sono subordinati al

parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli.

Infine parte dell'aggregato edilizio in cui rientra l'u.i. staggita, costeggia la Zona R4 (rischio idraulico molto elevato), così come si evince dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania.

**Essendo la costruzione dell'edificio risalente alla fine del XIX secolo non esiste archiviata nessuna licenza o atto autorizzativo alla sua costruzione né tantomeno il certificato di agibilità/abitabilità e/o eventuali pratiche di condono (CFR. ALL.9).**

**Non è presente l'attestato di certificazione energetica.**

**Nella fase di stima saranno quantificati i costi per l'acquisizione dello stesso attestato.**

#### **H. QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Il bene appartiene in piena proprietà, per la quota indivisa di 1/1 alla signora:

***omissis.***

Alle date dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente Ctu ha incontrato l'esecutata con la propria figlia maggiorenne.

#### **I. QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Urbanisticamente l'area è classificata come **Zona A** (insediamenti di interesse storico)

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

Infine parte dell'aggregato edilizio in cui rientra l'u.i. staggita, costeggia la Zona R4 (rischio idraulico molto elevato), così come si

evinces dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania.

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

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- 1) non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- 2) Non risultano sull'u.i. pignorata provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Risultano le iscrizioni di ipoteca e pignoramento di cui a pagina 5-7 del punto A.

**Tutti i predetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base).**

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 10% per tenere conto forfettariamente di tale mancanza.

**J. QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**K. QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

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

**L. QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Nel corso del sopralluogo, è emerso che il cespite pignorato fa parte di un condominio e di conseguenza è presente un amministratore p.t..

Da contatti intrapresi con lo stesso Amministratore condominiale, risultano delle morosità (**CFR. ALL.10**), così come di seguito riportate:

- Quote condominiale ordinarie a partire dall'anno 2015 fino al 2019 = € 201,48 X 5 = € 1.007,40;
  - Morosità esposte in bilancio = € 1.919,26.
- Tot. € 2.926,66.**

Lo stesso riferisce che le morosità sono in atto anche per la gestione 2020.

### **M.QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

#### **VALUTAZIONE U.I.**

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

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

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

Alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a **82,00 m<sup>2</sup>** come di seguito specificata.

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

Vano in comune con l'interno 5/a	≠ m <sup>2</sup>	4,44/2
Disimpegno-Ingresso	≠ m <sup>2</sup>	9,95
corridoio	≠ m <sup>2</sup>	6,74
Cucina	≠ m <sup>2</sup>	13,90
pranzo	≠ m <sup>2</sup>	16,32
Bagno	≠ m <sup>2</sup>	6,63
Letto	≠ m <sup>2</sup>	15,25

<b>Totale superficie (interna calpestabile)</b>	<b>≠ m<sup>2</sup></b>	<b>71,01</b>

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

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

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

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

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

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

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

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% dei patii e porticati;*
- 60% delle verande;*
- 15% dei giardini di appartamento;*
- 20% delle cantinole;*
- 10% dei giardini di ville e villini.*

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

In definitiva abbiamo:

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

➤ **Su** = 71,01 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE LORDA (Sl)** è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

➤ **Sl** = 71,01 + 3,50 (tramezzi) + 7,45 (tompagnature) = 81,96 m<sup>2</sup>

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

➤ **Sa** = 0,00 m<sup>2</sup>

Quindi, si ha:

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

**Sc** = **Sl** + **Sa** = 81,96 + 0,00 = 81,96 m<sup>2</sup>, che arrotondato diviene **82,00 m<sup>2</sup>**

### **CRITERI DI STIMA**

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

- **Fase di studio dei dati storici:** I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato (€/m<sup>2</sup>) e il prezzo unitario medio (€/m<sup>2</sup>);
- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;

- **Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

### FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI

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

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
1) Tempocasa	1500	1900
2) TECNOCASA	1800	2000
3) Grimaldi Immobiliare	1500	2000
4) Tecnorete	1100	1800
<b>Valori MIN E MAX</b>	<b>1100</b>	<b>2000</b>

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

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
1) Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2019 - II Semestre.	1.600	2.450
2) Listino ufficiale Quotazioni Metroquadro della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2019.	1150	
3) Borsino immobiliare	2.187	
<b>Valori Min e max</b>	<b>1.150</b>	<b>2.450,00</b>

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo → **2.450,00** €/m<sup>2</sup>.

Il Prezzo unitario medio tra il valore medi dei minimi delle due tabelle precedenti → **1.125,00** €/m<sup>2</sup>.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI**

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

Ne discende che, assegnato il valore unitario alla somma delle percentuali massime relative a ciascuna delle caratteristiche di 'apprezzabilità, è possibile comparare tali caratteristiche con quelle del bene oggetto di stima ricavando dalla somma di queste ultime un indice, minore della unità, che moltiplicato per il prezzo massimo registrato fornirà il valore ricercato.

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

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

Considerano: la qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, la qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia **(5-35%)**.

#### **Caratteristiche posizionali intrinseche**

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

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

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

#### **Caratteristiche produttive**

---

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

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

Nel nostro caso, sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

- 1. CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,10**
- 2. CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,05**
- 3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,10**
- 4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,05**

**COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) = (0,10+0,05+0,10+0,05) = 0,30.**

**QUESTO COEFFICIENTE TIENE ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLE PROBLEMATICHE INDICATE AL QUESITO PUNTO D**

Dunque l'incidenza assegnata alle caratteristiche di 'apprezzabilità' che individuano la qualità di tutti i beni oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,30** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

**€/m<sup>2</sup> 2.450,00 x 0,30 = 735,00 €/ m<sup>2</sup>.**

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

➤ **82,00 m<sup>2</sup> x 735,00 €/m<sup>2</sup> = 60.270,00 €**

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

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico" consente di individuare il "più probabile prezzo di mercato" come il prodotto del prezzo unitario medio in €/m<sup>2</sup> (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m<sup>2</sup>) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

➤ **82,00 m<sup>2</sup> x 1.125,00 €/ m<sup>2</sup>=92.250,00 €**

Difatti, il mercato indica i dati con estrema frequenza e la popolazione statistica dei dati stessi tende a distribuirsi con legge gaussiana; in tale eventualità e per dati contemporanei o recenti il

valore più probabile sarà coincidente con il prezzo medio aritmetico e quindi più frequente.

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

$$(60.270,00 \text{ €} + 92.250,00 \text{ €})/2$$

**Così facendo si ottiene un valore di € 76.260,00 (Valore dell'u.i.).**

**V. STIMA FINALE dell'u.i. al netto delle decurtazioni.**

Le spese indicate al quesito n.11) sono pari a **2.926,66**.

A queste si devono aggiungere la seguente decurtazione:

Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	riduzione pari al 10% del valore stimato = € 7.626,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ 200,00
TOTALE	€ 7.826,00

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

$$\text{€ } 76.260,00 - (2.926,66 + 7.826,00) = \text{€ } 65.507,34 \text{ che arrotondato diviene: } 65.500,00$$

Pertanto si avrà:

**Prezzo base di vendita: 65.500,00.**

**N. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Non risultano quote indivise.

**VI. CONCLUSIONI**

Con la presente relazione, che si compone di n°34 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, lo scrivente ritiene di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferitogli e dei mezzi d'indagine

avuti a sua disposizione, tenendo in debito conto tutto quanto osservato, ai sensi della tecnica e della verità, in serena coscienza.

Rimane comunque a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 10-09-2020

Il CTU

(firmato digitalmente)

## **APPENDICE**

Elenco allegati (n.10):

- Al. 1** Nota di trascrizione 21145/16602 e Atto di compravendita dall'esecutata del 2013;
- Al. 2** Nota di trascrizione 11211/9297 ATTO DERIVATIVO-Rogito notaio Nicola Margarita di Bacoli datato 1978;
- Al. 3** Nota di trascrizione 12594/6058 – atto di compravendita del 2007;
- Al. 4** Nota di trascrizione 26287/19809 Pignoramento attuale del 2017;
- Al. 5** Nota di iscrizione Ipoteca per mutuo anno 2013 (MUTUO non pagato);
- Al. 6** Planimetria catastale del 1983 e visure Catastali;
- Al. 7** Rilievo grafico stato dei luoghi;
- Al. 8** Verbale del Comune e VV.FF.
- Al. 9** Risultanze pratiche edilizie;
- Al. 10** Morosità condominiali.
- Al. 11** Verbali di sopralluogo.
- Al. 12** Certificato di residenza e di matrimonio (negativo).

Napoli, 10-10-2020

il CTU

(firmato digitalmente)