

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA CIVILE

Ill. mo G. E. Mario Ciccarelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n. 26-2022

Creditore: ORTLES 21 srl in sostituzione di Credit Agricole Italia spa

Debitore: -----

Il CTU arch. Gaetano Amodio

Napoli dicembre 2022

Il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, con studio in Napoli alla via Tasso n.175, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli V[^] Sezione Civile, dott. Mario Ciccarelli, nella procedura di espropriazione immobiliare n°26/2022 regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.5383 avendo prestato giuramento di rito in data 14/03/2022 riceveva il seguente mandato:

"Il Giudice incarica l'esperto di provvedere a:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .*
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*
 - la superficie commerciale ed utile;*
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - tutti i riferimenti catastali attuali;*

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

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

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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

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

- C -

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

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

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

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

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

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

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

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

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

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

- F -

Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

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

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario avv. Anna Ragosta, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05.05.2022 presso l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Cassiodoro .., isolato E/1, scala A, piano .., int... In tale data il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nominato presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove effettuava un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. all.ti nn. 3, 4).

Risposte ai quesiti del mandato

- Quesito A -

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

1) L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Napoli, alla via Cassiodoro n. 40, isolato E/1, i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, come attestato nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 04.03.2022 presente in atti (cfr. all.to n. 2). Si segnala che nella relazione notarile non viene riportata tra le formalità la trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 03/10/2019 ai nn. 20247/26857 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile Repertorio 140/2019 del 25/07/2019 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento contro (cfr. all.to 10).

2) E' stato acquisito copia dell'atto di acquisto in favore dei debitori ,,,,,,,, i quali, in regime di comunione legale dei beni, acquistarono da....., coniugati in regime di comunione dei beni, il diritto di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione giusto atto per Notar Claudio De Vivo del 15/05/2008 rep.233585/16813, trascritto il 26/05/2008 ai nn. 12768/19649 (cfr. all.to n. 5).

3) Dall'estratto di matrimonio risulta che i debitori hanno contratto matrimonio ile hanno scelto il regime di comunione dei beni (cfr. all.to n. 8).

4) Agli atti è presente certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 04.03.2022 (cfr. all.to n. 2).

- Quesito B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Tipologia:

Il bene oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato di edilizia economica con struttura in c.a. La destinazione d'uso dell'immobile è di tipo residenziale, all'immobile è annessa una cantinola.

Ubicazione:

Napoli, via Cassiodoro 40, isolato E/1 scala A, piano 3, int. 6.

L'indirizzo coincide con quello indicato nei contratti di acquisto e nell'atto di pignoramento dove però non viene indicato l'isolato (l'isolato viene indicato solo nell'atto ultraventennale) e in catasto dove non è indicato l'isolato e il numero civico (cfr. all.to n. 9, 11).

Riferimenti catastali (cfr. all.to n. 9):

Al catasto fabbricati, l'unità immobiliare è censito al NCEU del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SOC, Foglio 5, P.lla 770, Sub. 6**, Zona cens, 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Dati di superficie: totale: 115 mq, totale escluse aree scoperte: 112 mq. Rendita: Euro 822,46, Via Cassiodoro Scala A, Interno , Piano T – ;

Al catasto terreni foglio 126, p.lla 770

Intestata a:

-**per il diritto di proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con

- **per il diritto di proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con

Confini abitazione:

confinante a Nord con area comune prospiciente l'ingresso del fabbricato, a Est con altra U.I., a Sud con area comune verde, a Ovest in parte con cassa scala e in parte con altra U.I..

Difformità tra planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi:

Al catasto è depositata una planimetria catastale del 1969, ultima planimetria in atti (cfr. all.to n. 9). Dal confronto tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo (cfr. all.to n. 3), sono emerse le seguenti difformità (cfr. fig. 1):

- a) diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione della tramezzatura.
- b) chiusura di un balcone e trasformazione in un wc.

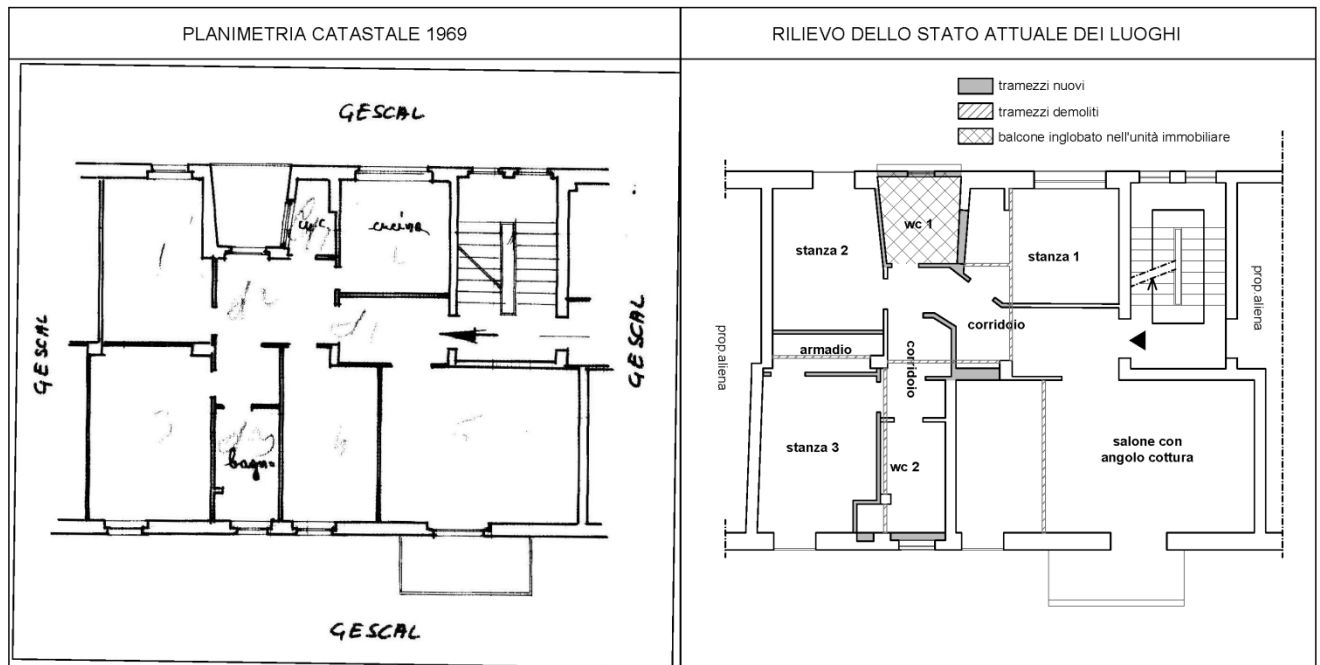


Figura 1 Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle difformità

Relativamente alla cantinola, di pertinenza dell'unità immobiliare, lo scrivente CTU non può esprimersi in merito alla conformità con la planimetria catastale poichè non è stato possibile accedervi in quanto dichiarata inagibile dai Vigili del Fuoco in seguito ad un allagamento (cfr.all.to n. 12).

È necessario, successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica del bene, procedere al deposito di una nuova planimetria catastale il cui costo è di circa 500,00 €.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche di localizzazione

L'unità immobiliare in oggetto è sita in un complesso residenziale di tipo economico ricadente nel Comune di Napoli, Municipalità IX - Soccavo. L'area nella quale è localizzato il cespite è una zona periferica della città caratterizzata da fabbricati di edilizia economica. La zona presenta negozi al dettaglio, scuole, chiese ed è servita da autobus, dista circa 2 km dal centro di Fuorigrotta ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada e dalla tangenziale (cfr. fig. 2).

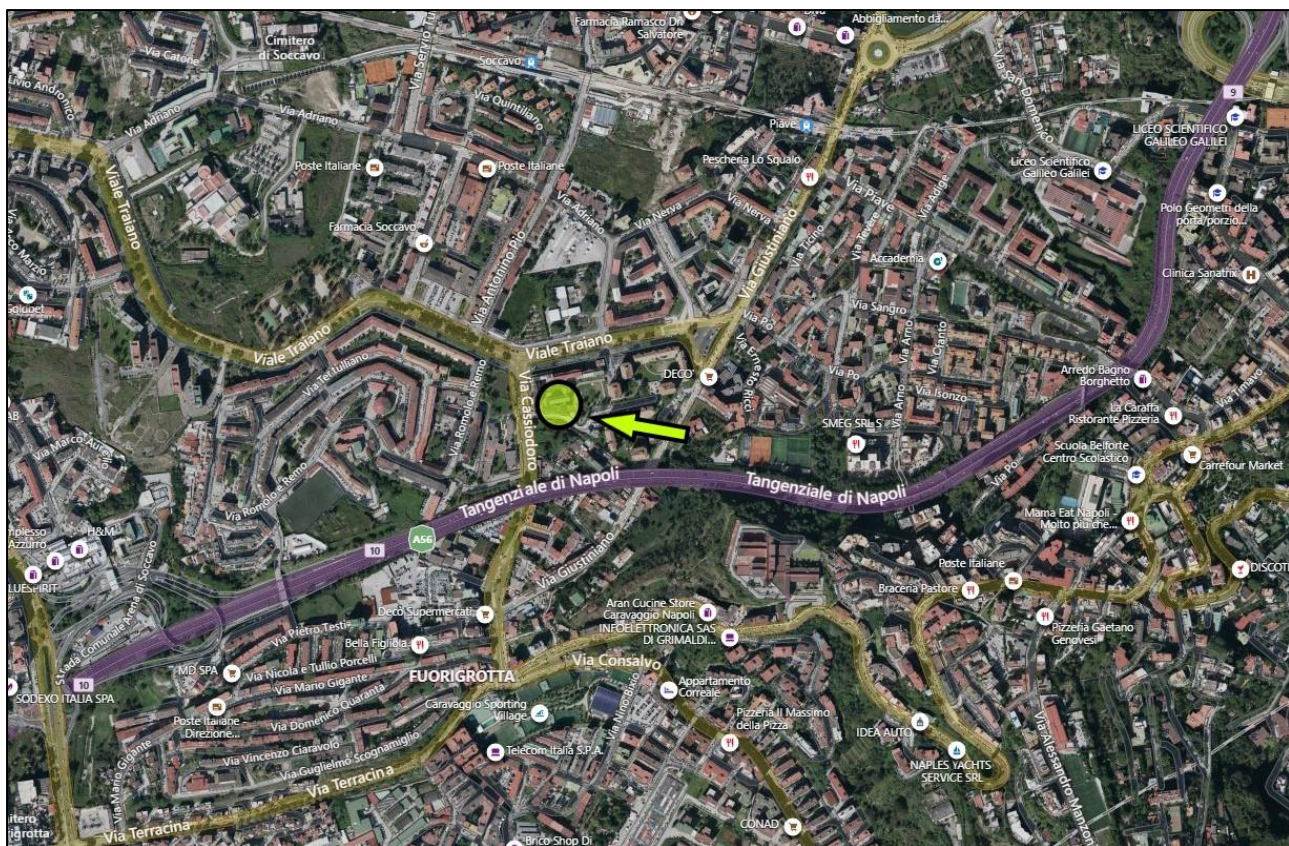


Figura n. 2 L'area in cui ricade il cespite

Il fabbricato

Il bene oggetto di pignoramento è localizzato al terzo piano di un fabbricato in c.a., facente parte di un complesso residenziale di tipo economico. L'edificio, senza ascensore e in mediocre stato di conservazione, è composto da un piano terra, seminterrato, dove vi sono l'androne e le cantinole e quattro piani destinati a residenza. Non c'è servizio di portineria (cfr. fig.3).



Figura 3 Particolare del fabbricato

Pertinenze accessori e parti comuni

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una cantinola al piano terra alla quale non è stato possibile accedere poiché, come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr.all.to n. 1), la stessa è stata dichiarata inagibile dai Vigili del Fuoco in seguito ad un allagamento. A tal riguardo il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Napoli il verbale di intervento del 23.06.2009 nel quale "Si diffidava verbalmente i condomini ad entrare nelle cantinole" (cfr.all.to n. 12). Nell'atto per Notar Sorrentino del 1994 si legge che sono parti comuni "la quota proporzionale dell'area attintata in giallo nella planimetria che [...] viene allegata, al presente contratto sotto la lettera "C", comune agli isolati A, D, E, E1 oltre la proprietà proquota e l'uso in comune delle cose indivise" (cfr. fig. 4 e art. 3 all.to n. 7).

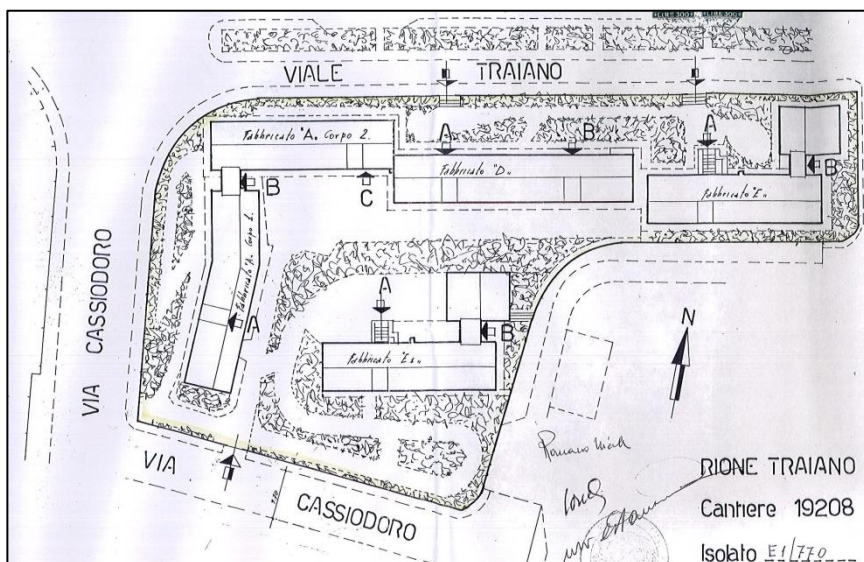


Figura 4 "Allegato C" all'atto di compravendita per Notar Sorrentino del 1994. Bordato in giallo le parti comuni

Descrizione dell'unità immobiliare

Il civico n. 40 di via Cassiodoro corrisponde ad un cancello dal quale si ha l'accesso in un compendio edilizio a carattere economico con alcuni spazi verdi (cfr. fig. 3).



Figura 5. Ingresso al fabbricato indicato con la freccia

Attraversato il cancello, sulla destra, si scende in un piazzale. Sulla destra di quest'ultimo vi è la scala dalla quale si scende al piano terra della scala A dell'isolato E/1, dove vi è l'androne d'ingresso al fabbricato con sul fondo il corpo scala e sulla destra l'ingresso alle cantinole (cfr. fig. 5-6).

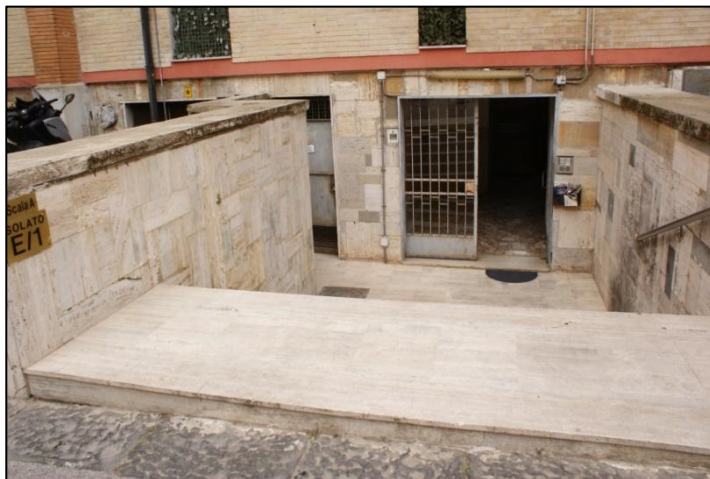


Figura 6 Particolare dell'ingresso all'androne del fabbricato

Salite le scale si arriva al terzo piano, dove sulla destra vi è la porta dell'immobile staggito individuata dall'int. L'immobile è costituito da salone con angolo cottura, n. 3 stanze, delle quali una con cabina armadio, n. 2 wc, un corridoio e un balcone (cfr. fig. 7).

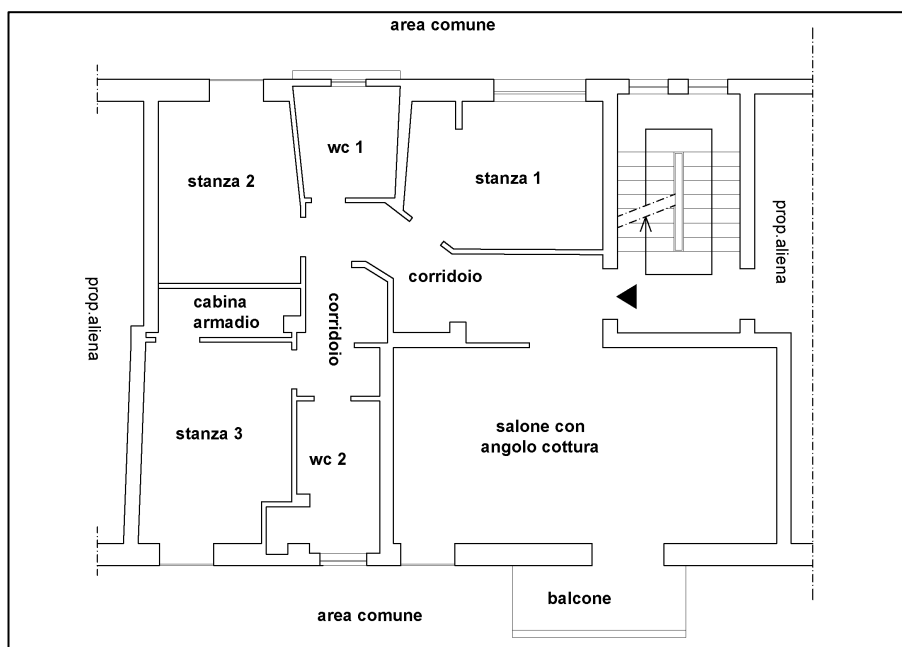


Figura 7 Planimetria dello stato attuale

L'altezza interna del cespite è di circa 3,00 m. Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to n. 3) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

Corridoio Ad esso si accede direttamente dalla porta di caposcala, dal salone con angolo cottura, dalle stanza 1, 2, 3 e dai wc 1 e 2. Presenta una superficie utile pari a circa 14,90 mq comprensiva del ripostiglio con porte scorrevoli. La pavimentazione è in gres e le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to n. 4 -foto nn. 1 a 3).



Corridoio

Soggiorno con angolo cottura Ad esso si accede dal corridoio e dal balcone. Presenta una superficie utile pari a circa 32,54 mq ed è dotata di una porta finestra alla romana e di una porta finestra che apre su un balcone (4,70 mq circa), prospicienti l'ingresso del fabbricato. La pavimentazione è in gres e le pareti sono tinteggiate a meno di quelle tra i pensili e il piano della cucina rivestite con mattonelle (cfr.all.to n. 4 -foto nn. 4-5).



Soggiorno con angolo cottura

Stanza 1: Ad essa si accede dal corridoio. Presenta una superficie utile di circa 11,70 mq, un'ampia finestra prospiciente l'ingresso da via Cassiodoro e un piccolo armadio a muro con la caldaia. La pavimentazione è in gres e le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to n. 4 -foto nn. 6-7).



Stanza 1



WC 1

Wc 1: Ad esso si accede dal corridoio. Il wc, ricavato introitando la superficie di un balcone esterno, presenta una superficie utile di circa 4,65 mq, una finestra prospiciente l'ingresso da via Cassiodoro ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. La pavimentazione è in gres effetto parquet e le pareti sono rivestite con mattonelle (cfr.all.to n. 4 -foto n. 8-9).

Stanza 2: Ad essa si accede dal corridoio. Presenta una superficie utile di circa 11,10 mq e una porta finestra alla romana prospiciente l'ingresso da via Cassiodoro. La pavimentazione è in gres e le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to n. 4 -foto n. 10-11).



Stanza 2

Stanza 3: Ad essa si accede dal corridoio. Presenta una superficie utile di circa 12,64 mq, una porta finestra alla romana prospiciente l'ingresso al fabbricato e una cabina

armadio (circa 2,85 mq). La pavimentazione è in gres e le pareti sono tinteggiate a meno di una rivestita con parato (cfr.all.to n. 4 -foto nn. da 12 a 14).



Stanza 3

wc 2: Ad esso si accede dal corridoio. Presenta una superficie utile di circa 5,76 mq, una finestra prospiciente l'ingresso al fabbricato, un lavabo e uno scalino sul quale vi sono vaso, bidet e doccia. La pavimentazione è in gres e le pareti sono rivestite con mattonelle (cfr.all.to n. 4 -foto nn. 15-16).



WC 2



Corridoio di accesso alle cantinole

Cantinola: Da una porta posta nell'androne, sotto la rampa delle scala, si accede in un corridoio sul quale affacciano le cantinole (cfr.all.to n. 4). Non è stato possibile accedere alla cantinola poiché, come riportato nel verbale di sopralluogo, la stessa è stata dichiarata inagibile dai Vigili del Fuoco in seguito ad un allagamento. A tal riguardo il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Napoli, il verbale di intervento del 23.06.2009 nel quale si afferma che “*Nei locali cantinole dell'isolato E/1 Scale A e B di Via Cassiodoro 40 si constatava che le*

tramezzature delle cantinole nel seminterrato erano in parte state abbattute dall'allagamento verificatosi nei giorni precedenti [...] Si diffidava verbalmente i condomini ad entrare nelle cantinole" (cfr.all.to n. 12). La superficie utile della cantinola computata sulla planimetria catastale è di circa 11,40 mq.



Androne con la porta di ingresso alle cantinole.

Infissi: Le porte interne sono in legno/vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e sono dotati di avvolgibili e cancelli in metallo. La porta di caposcala è blindata. Versano tutti in buone condizioni.

Pitture: Le pareti degli ambienti sono rifinite con pittura e con rivestimenti di piastrelle e si presentano in normali condizioni.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, di gas, di riscaldamento autonomo e di aria condizionata nel salone con angolo cottura.

Nell'insieme l'immobile è in buone condizioni.

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to n. 13). Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità del bene e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 150,00 euro.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita risulta sprovvisto di impianto ascensore e di servizio di portineria.

3) IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI E DIFFORMITÀ EMERSE

L'immobile è identificato attualmente con i seguenti dati:

Ubicazione:

Napoli, via Cassiodoro 40, isolato E/1 scala A, piano 3, int. 6.

Riferimenti catastali:

Al catasto fabbricati, l'unità immobiliare è censito al NCEU del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SOC, Foglio 5, P.lla 770, Sub. 6**, Zona cens. 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Dati di superficie: Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq. Rendita: Euro 822,46, Via Cassiodoro, Scala A, Interno 6, Piano T - 3

a) I dati catastali identificativi (sez., foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto ultraventennale di cessione di proprietà del 01.12.1994 per Notar Costanzo Sorrentino (cfr. all.to n. 7), nell'atto di provenienza per Notar Claudio De Vivo del 15.05.2008 (cfr. all.to n. 5), nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (cfr. all.to n.11) corrispondono ai dati attuali. Si evidenzia che, a meno dell'atto ultraventennale, in tutti gli altri atti non si specifica che la palazzina nel quale ricade il cespite è identificata come "isolato E1". Si allega visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale risalente al 1969 (cfr. all.to n. 9).

b) Dall'analisi della visura storica per immobile e degli atti di compravendita il cespite non ha subito variazione della consistenza e dei principali dati identificativi catastali (sez., foglio, particella, subalterno).

Relativamente alla cronistoria ipotecaria l'immobile è pervenuto agli esecutati....., in regime di comunione dei beni, per acquisto da , coniugati in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita per Notar Claudio de Vivo del 15.05.2008 rep/racc 233585/16813 trascritto il 26.05.2008 ai nn.19649/12768 (cfr. all.to n. 5).

A....., in regime di comunione dei beni, l'immobile è pervenuto per acquisto dai germani , ciascuno per la quota di 1/4 di proprietà, con atto di compravendita per Giuliano Scardaccione del 07.12.2004 rep/racc 25163/11114 trascritto il 10.12.2004 ai nn.34749/20510 (cfr. all.to n. 6).

Ai germaniil bene è pervenuto per successione devoluta per legge (denuncia di successione del 19.07.2004 n. 584/16, trascritta il 06.09.2004 al n.15511) in morte della madredeceduta il 30.12.2003. Vi è Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 10.12.2004 ai nn. 34747/20508 (cfr. all.to n. 10).

Ai figliil bene è pervenuto da successione devoluta per legge (denuncia di successione del 19.07.2004 n. 2925/4560 trascritta il 31.10.2009 al n.28138 sostitutiva della precedente denuncia di successione del 10.03.2004 n.968/4540) in morte dideceduto il 16.03.1997. Vi è Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 10.12.2004 ai nn. 34748/20509 (cfr. all.to n. 10).

Ain regime di comunione dei beni, l'immobile è pervenuto per i diritti di ½ ciascuno, per acquisto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della

Provincia di Napoli – IACP- con atto di Cessione di proprietà per Notar Costanzo Sorrentino, del 01.12.1994 rep/racc 35781/2954 trascritto il 13.12.1994 ai nn. 21540/14310 (cfr. all.to n. 7).

c) Al catasto è depositata una planimetria catastale del 1969, ultima planimetria in atti (cfr. all.to n. 9). Dal confronto tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo (cfr. figura n. 1 all.to n. 3) sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione della tramezzatura.
- chiusura di un balcone e trasformazione in un wc.

Come attestato dagli uffici competenti non sono stati rinvenuti titoli abilitativi per la realizzazione delle suddette trasformazioni o istanze di condono edilizio (cfr. all.to n. 16-18). Sarà, pertanto, necessario procedere alla regolarizzazione edilizia e urbanistica del bene e successivamente al deposito di una nuova planimetria catastale.

- Quesito C – Stato di possesso

1) STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto è occupato dai signoricon i figli di anni, in forza di "*contratto di locazione uso abitativo in comodato d'uso*" registrato all'agenzia delle entrate di Napoli 1 al n. 969/3 il 26.01.2010. Il contratto recita agli art. 2, 3 e 4 che si tratta di un "*comodato d'uso gratuito*" e che "*la locazione avrà la durata di quattro anni a decorrere dal 02.01.2010 al 02.01.2014 e sarà rinnovato tacitamente alla prima scadenza per un'ulteriore periodo di quattro anni, salvo il caso in cui le parti non ne dia comunicazione a mezzo lettera raccomandata da spedire almeno sei mesi prima della scadenza della locazione*" (cfr. all.to n.14). Il contratto è scaduto nel 2018 pertanto l'immobile è libero.

2) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE.

Calcolo della Superficie Utile

La superficie utile è utilizzata prevalentemente per determinare il canone di locazione degli immobili ed è misurata al netto delle murature esterne (perimetrali) e delle pareti divisorie interne a cui vanno sommate le superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazzi, cantinole etc.). Relativamente alla cantinola, di pertinenza dell'unità immobiliare, lo scrivente CTU evidenzia che non ha potuto effettuare il rilievo della stessa poichè non è stato possibile accedervi in quanto dichiarata inagibile dai Vigili del Fuoco in seguito ad un allagamento

(cfr.all.to n. 12). Di conseguenza la superficie della cantinola è stata computata sulla planimetria catastale.

		Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie. omogeneizzata
Superficie utile residenziale (Sr)		96,14 mq	100%	96,14 mq
Superficie utile non Residenziale (Snr)	balconi	4,70 mq	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	1,41 mq
	cantinola	11,40 mq	25%	2,85 mq
Totale Sr + Snr				100,40 mq.
Superficie utile ragguagliata				100,00 mq

La superficie utile dell'U.I. risulta essere pari a circa mq 100,00

Metodo di stima

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

Fonti informative

Le fonti utilizzate per il reperimento di dati utili nella stima del valore locativo è rappresentata dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI", dal "Borsino Immobiliare" e da FIMAA.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate (cfr. all.to n. 15):

- 1) OMI (anno 2022 semestre 1): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella fascia "D23 - Periferica/La Loggetta, Rione Traiano" del Comune di Napoli in cui ricade l'U.I. Per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale", il valore di locazione unitario risulta compreso tra un min di 3,30 e un max di 4,90 €/mq, quindi con un valore locativo medio di 4,10 €/mq.;
- 2) Borsino immobiliare (dati reperiti a dicembre 2022): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella zona "La Loggetta, Rione Traiano" del Comune di Napoli in cui ricade l'U.I. Per abitazioni in stabili di fascia media (stabili di qualità nella media della zona) il valore locativo di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 4,15 €/mq; un valore medio di 5,50 €/mq.; un valore massimo di 6,84 €/mq.

- 3) FIMAA giugno 2022: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Cassiodoro, in cui ricade l'U.I. Per abitazioni le abitazioni il valore di locazione unitario risulta essere di 6,00 €/mq,

Stima del valore locativo

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona quali prezzi di locazione per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalle informazioni assunte sul posto, nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI, dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e della FIMAA (cfr. all.to n. 15.) si ritiene equo determinare il più probabile valore di locazione (Vlm) dell'unità immobiliare di cui si tratta, per le sue precipue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in **6,00 €/mq x mese**.

Tenuto conto che l'U.I. ha una superficie utile di circa 100,00 mq, il valore locativo del bene risulta essere:

Valore locativo mensile= 6,00 €/mq mese x 100,00 mq = 600,00 €/mese.

Il valore locativo annuo dell'immobile corrisponde a 7.200,00 €/anno

- Quesito D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalla lettura della certificazione notarile (cfr. all.to n. 2), dall'ispezione ipotecaria (cfr. all.to n.10), delle visure catastali (cfr. all.to n.9), degli atti di compravendita (cfr. all.to nn.5 a 7) e dalla documentazione richiesta agli uffici competenti:

- non risultano diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi;
- non risultano servitù attive o passive;
- non risultano trascrizioni di domande giudiziari e giudizi;
- non risultano canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici;
- non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi, come certificato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. all.to n.16);
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 (D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda: Beni Culturali) e l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs.

42/2004, Parte Terza: Beni Paesaggistici), come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (cfr. all.to n.17).

E' stata riscontrata la seguente formalità (cfr. All.to n. 10):

- **Trascrizione** Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 03/10/2019 ai nn. 20247/26857 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile Repertorio 140/2019 del 25/07/2019 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento. A Favore di Fallimenton.139/2019 Tribunale Di Napoli, Contro

Sono state riscontrate le seguenti formalità che saranno cancellate dalla procedura (cfr. All.to n. 10):

- **Iscrizione** di Ipoteca volontaria del 26/05/2008 aim nn. 3700/19650 favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SOCIETA' PER AZIONI e contro:: per Euro 397.500,00 di cui Euro 265.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Vivo Claudio, in data 15/05/2008 rep.233586/16814.
- **Trascrizione** di Pignoramento Immobiliare del 04/02/2022 nn. 2103/2818 a favore: CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA e contro:, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Napoli in data 04/01/2022 rep.35/2022.

2) Relativamente alle spese condominiali i sig.ri dichiarano che “non è un condominio registrato ma sono autogestiti” come da verbale che si allega (cfr. all.to n. 1).

- **Quesito E** -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Nel Comune di Napoli è vigente la variante al PRG approvato dal Presidente della giunta Regionale della Regione Campania con delibera n. 323 dell'11 giugno 2004.

Il fabbricato ricade in **zona Ba**: *agglomerati urbani di recente formazione - edilizia d'impianto*” come si evince dal foglio n.13 della Tav.6 zonizzazione allegata alla Variante al PRG del Comune di Napoli, normata dall'art. 32 delle NTA.

Per il fabbricato di cui è parte il cespite:

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 (D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda: Beni Culturali, cfr. all.to n.17);
- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, Parte Terza: Beni Paesaggistici, cfr. all.to n.17);
- non rientra in area di interesse archeologico tav. 14 del PRG;
- non è soggetto a vincoli geomorfologici rientrando in area stabile, tav. 12 PRG;

La destinazione d'uso dell'U.I., A/3 residenziale, è compatibile con quanto previsto dal PRG.

Le ricerche condotte presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli (cfr. all.to n.18), l'Acer Campania (cfr. all.to n.19) e la Prefettura di Napoli (cfr. all.to n.20) al fine di reperire gli estremi del titolo edilizio con grafici in virtù del quale è stato realizzato il fabbricato e il certificato di agibilità, hanno dato tutti esito negativo. Pertanto il sottoscritto esperto stimatore non può attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare.

Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

- Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia (cfr. all.to n.18):
 - a) non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna e pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti, tuttavia l'ufficio specifica che a seguito dell'inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio non è stato possibile procedere alla ricerca di ulteriore documentazione;
 - b) dalla consultazione dei archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022.
- Non sono state rilevate Istanze di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 come certificato dal Servizio Condonò Edilizio del Comune di Napoli (cfr. all.to n.16);
- non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi, come certificato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. all.to n.16).

Certificazione di prestazione energetica (APE)

Non risulta emesso il certificato APE per l'immobile in oggetto (cfr. all.to n.13). Pertanto è necessario redigere il Certificato di prestazione energetica (APE) il cui costo è pari a circa € 150,00.

Difformità riscontrate

Con riferimento alla violazione delle normative edilizie, in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa, rispetto alla planimetria catastale attuale, datata 1969, sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. fig.8):

- a) chiusura di un balcone e trasformazione in un wc;
- b) diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione della tramezzatura.

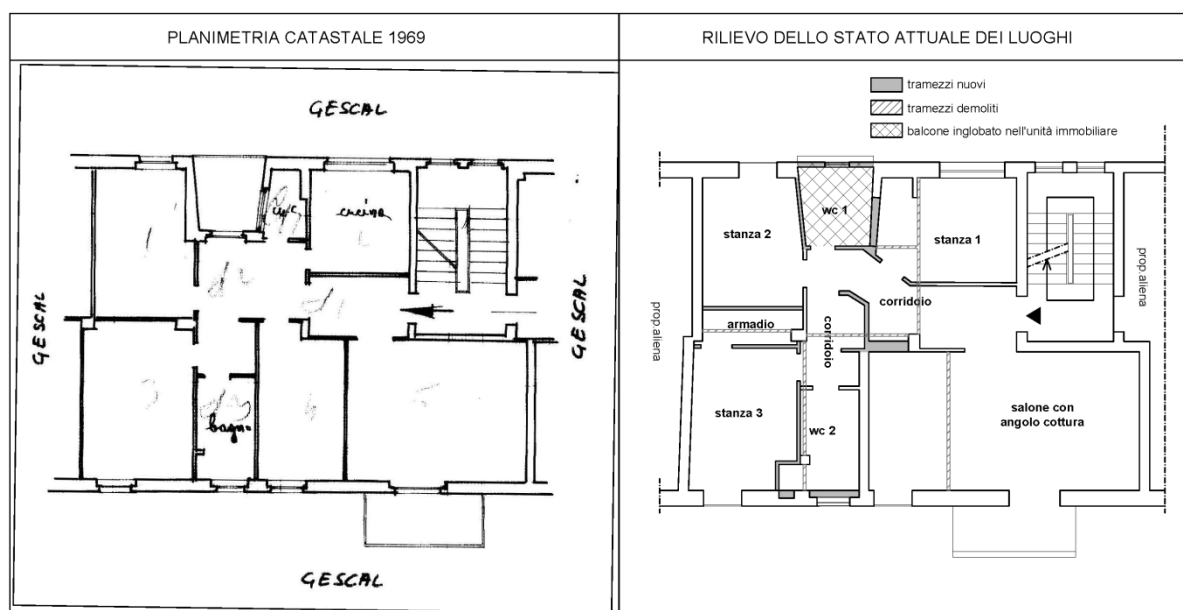


Figura 8 Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle difformità

Relativamente alla cantinola, di pertinenza dell'unità immobiliare, lo scrivente CTU non può esprimersi in merito alla conformità con la planimetria catastale poichè non è stato possibile accedervi in quanto dichiarata inagibile dai Vigili del Fuoco in seguito ad un allagamento (cfr.all.to n. 12).

Sanabilità degli abusi

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali difformità non sono state rintracciate pratiche edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, l'Ufficio Condonò e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr.all.to n. 16,18).

- Non è sanabile la chiusura di un balcone per la realizzazione di un wc di cui al punto a) comportando un aumento di volumetria e di superficie residenziale con variazione dei prospetti. Pertanto sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione della muratura che chiude l'originario balcone e la rimozione del wc ;
- E' sanabile la diversa distribuzione degli spazi interni di cui al punto b).

Per la regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa 5.000,00 euro comprensiva delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi e delle spese

tecniche per la redazione delle pratiche presso il servizio antiabusivismo e lo sportello Unico Edilizia Privata. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale il cui costo è di circa 500,00 €.

- Quesito F – Formazione dei lotti

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto

- Quesito G – Valore del bene e costi

a) SUPERFICIE COMMERCIALE

Consistenza

Per determinare il presumibile valore di mercato del cespite in oggetto è necessario calcolare la consistenza del bene ovvero la superficie commerciale.

La superficie commerciale (Sc) è determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI EN 15733/2011 che sostituisce la norma UNI 10750/2005) e nel manuale della banca dati dell'OMI opportunamente adattate in base alle specifiche caratteristiche del bene in oggetto (*“Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, allegato 2 Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...”*).

Al punto 2 pag. 5 dell'allegato 2 del Manuale della Banca dati OMI (Allegato 16) si specifica quanto segue.

Caso 2 – “Unità Immobiliare Parte di un edificio”

2.1 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;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Misurazione

a) Vani Principali ed accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - 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.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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;

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.

Inoltre si evidenzia che;

- Relativamente alla cantinola, di pertinenza dell'unità immobiliare, lo scrivente CTU evidenzia che non ha potuto effettuare il rilievo della stessa poichè non è stato possibile accedervi in quanto dichiarata inagibile dai Vigili del Fuoco in seguito ad un allagamento (cfr.all.to n. 12). Di conseguenza la superficie del cantinato è stata computata sulla planimetria catastale.
- la superficie commerciale è stata calcolata escludendo gli abusi edilizi non sanabili.

Calcolo della superficie commerciale:

		Superficie	Percentuale omogeneizzaz.	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale (Sr)		106,30 mq.	100%	106,30 mq.
Superficie non Residenziale (Snr)	balconi	9,30 mq	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	2,79 mq
	cantinola	12,65 mq.	25%	3,16 mq.

Totale Sr + Snr	112,25 mq.
Superficie commerciale ragguagliata	112,00 mq.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare de quo è circa 112,00 mq.

b) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico – Comparativa" in base al valore medio di mercato.

c) STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE MEDIO DI MERCATO

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi. Al suddetto Valore Medio di Mercato si attribuisce un coefficiente "K" maggiore o minore dell'unità a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Il più Probabile Valore di Mercato sarà dato dalla formula:

$$Vpm = K \times Vm$$

Determinazione del Vm

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare e dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Napoli (FIMAA) nonché a ricerche svolte presso le principali agenzie immobiliari della zona sui valori di mercato recenti per immobili paragonabili a quello in oggetto. Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate (cfr. all.to n.15):

- 1) OMI (anno 2022 semestre 1): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella fascia “D23 - Periferica/La Loggetta, Rione Traiano” del Comune di Napoli in cui ricade l’U.I. Per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione “normale”, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.100,00 e un max di 1.700,00 €/mq, quindi con un valore medio di 1.400,00 €/mq.;
- 2) Borsino immobiliare (dati reperiti a dicembre 2022): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella zona “La Loggetta, Rione Traiano” del Comune di Napoli in cui ricade l’U.I. Per abitazioni in stabili di fascia media (stabili di qualità nella media della zona) il valore di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 1.616,00 €/mq; un valore medio di 2.149,00 €/mq.; un valore massimo di 2.681,00 €/mq.
- 3) FIMAA giugno 2022: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Cassiodoro, in cui ricade l’U.I. Per le abitazioni il valore di mercato unitario risulta essere di 1.450 €/mq,

L’appartamento oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d’uso, considerando la tipologia dell’immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura e di manutenzione. Dalle indagini così svolte si assume un valore medio pari a 1.650,00 €/mq

$$\mathbf{vm=1.650,00 \text{ €/mq}}$$

Il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà dato quindi da :

$$Vm=vm \times Sc$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale

L’immobile oggetto di stima, come precedentemente calcolato, presenta una superficie commerciale pari a circa 112,00 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà:

$$\mathbf{Vm= vm \times Sc = 1.650,00 \text{ €/mq} \times 112,00 \text{ mq} = 184.800,00 \text{ €}}$$

Determinazione del coefficiente K

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell’immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di

mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Caratteristiche	Coefficienti
Esposizione	1,00
Caratteristiche finiture	1,00
Riscaldamento	1,05
Manutenzione	1,05
Livello piano	0,80

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente : **K = 0,88**

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a

$$V_{pm} = K \times V_m = 0,88 \times 184.800,00 \text{ €} = 162.624,00 \text{ €}$$

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

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione delle pratiche edilizie e opere di ripristino dello stato dei luoghi	5.000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
Oneri Condominiali	Nessuna decurtazione,	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		5.650,00 €

Valore di stima al netto delle decurtazioni

$$V_m = 162.624,00 \text{ €} - 5.650,00 \text{ €} = 156.974,00 \text{ €}$$

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti
156.974,00 € – 15.697,40 € = 141.276,60 € arrotondato a 141.300,00 €

Valore finale del bene

Valore di stima = 141.300,00 € che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Prezzo base di vendita dell'immobile sito in Napoli, via Cassiodoro 40, isolato E/1
scala A, piano 3, int. 6.:

141.300,00 € (centoquarantunomilatrecento/00)

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

Napoli, dicembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Gaetano Amodio

Elenco allegati:

1. Verbali d'accesso;
2. Certificazione Notarile in atti;
3. Grafico di rilievo;
4. Documentazione fotografica;
5. Atto di compravendita notaio De Vivo del 15.05.2008;
6. Atto di compravendita per notaio Scardaccione del 10.12.2004
7. Atto di compravendita per notaio Sorrentino 01.12.1994
8. Certificato di matrimonio e di residenza;
9. Documentazione catastale;
10. Ispezione ipotecaria
11. Pignoramento immobiliare e nota di trascrizione
12. Verbale Vigili del Fuoco
13. Attestato dell'Uff. Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania;
14. Contratto di comodato d'uso
15. Quotazioni immobiliari;
16. Certificazione Ufficio Condono e antiabusivismo;
17. Certificazione Sovrintendenza
18. Certificazioni Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
19. Certificazione ACER Campania
20. Certificazione Prefettura di Napoli