

... omissis ...

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZ. CIVILE**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.E. dott. Enrico ARDITURO**

Procedimento R.G. 80/2018

**BANCA CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A**  
**(*creditrice procedente*)**

c/o

... omissis ...  
**(*debitrice eseguita*)**

... omissis ...  
**(*creditore intervenuto*)**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU: arch.  
Custode Giudiziario: avv.

**PERIZIA ESTIMATIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

I. PREMESSA.....	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	3
III. OPERAZIONI PERITALI.....	3
IV. RISPOSTE AI QUESITI .....	4
A VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.....	4
B IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	7
C VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.. .....	17
D VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....	19
E INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	19
STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO. ....	19
F ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE ... .....	20
G DARE ATTO DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	21
H SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	21
I VALUTAZIONE DEL BENE.....	23
J NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, VALUTARE LA SOLA QUOTA... .....	28
K ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO ... .....	28
L VERIFICARE LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	29
V. CONCLUSIONI .....	29
APPENDICE.....	30

## **I. PREMESSA**

Con provvedimento del 12/10/2021 comunicato il 14/10/2021, il Giudice dell'Esecuzione dr. Enrico ARDITURO nominava, in sostituzione ad un precedente Esperto estimativo, lo scrivente ... omissis ...  
professionista con studio ... omissis ...  
, regolarmente iscritto ... omissis ...  
, nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n. 80/2018 R.G.E. promossa da:

➤ **BANCA CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A** (C.F. 02113530345), con sede in Parma alla Via Università n°1, rappresentata e difesa dall'avv. Antonio De Simone con studio in Napoli al Corso Umberto I, n. 22. - **creditrice procedente.**

Contro

... omissis ...

➤- **debitrice eseguita.**

### **Creditore intervenuto**

... omissis ...

Per il diritto di proprietà 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 di Napoli per visure ipotecarie;
3. Archivio Notarile per visione dei vari atti;
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 ampi ed attendibili elementi di confronto;
6. Anagrafe comunale.

## **III. OPERAZIONI PERITALI**

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio, in data 24/11/2021 e proseguite il 12/01/2022.

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 VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZINE DEPOSITATA EX ART.567 CPC**

**a.1) Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, redatta ai sensi dell'art.567 cpc dal ... omissis**

...

, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola. Rilasciato in data 26/03/2018 e in atti dal 21/04/2018.

Il periodo investigativo del Notaio relatore, si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Il pignoramento è datato 2018.
- Il primo atto ante ventennio risale al 16/06/1998: atto *inter vivos* a carattere traslativo: compravendita (**Cfr. nota di trascrizione ALL.1**).

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (sia a favore che contro) sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso la legittima proprietaria.

**a.2) Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

- **20 novembre 1996:** atto di compravendita. Rogito del Notaio ... omissis ...  
, con il quale il signor ... omissis ...

→ acquistava il diritto di proprietà in quota 1/1, relativamente alla proprietà dell'immobile sopra descritto. Nell'atto si legge che è compresa per la quota proporzionale in comproprietà delle parti

**ALL.2** – un ulteriore atto ultraventenna le ove si evincono gli estremi del titolo edilizio.

pagina

comuni del fabbricato: [...] *La casa del portiere posta al piano terra del fabbricato "C1" (attraverso il quale, a mezzo di passetto snch'esso condominiale, si giunge alla scala A del Corpo C/1); il solaio di copertura della scala "A" [...].*

Quindi:

*a favore di*

... omissis ...

; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

*Contro i coniugi*

... omissis ...

; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**20 dicembre 1996** atto di compravendita. Rogito del Notaio ...  
omissis ...

ALL.3

, con il quale il signor Xxxx vende il diritto di proprietà in quota 1/1, relativamente alla proprietà dell'immobile sopra descritto a ... omissis

...

. Nella nota di trascrizione si legge che è compresa per la quota proporzionale in comproprietà delle parti comuni del fabbricato: [...] *La casa del portiere posta al piano terra del fabbricato "C1"; il solaio di copertura della scala "A" [...].*

Quindi:

*a favore di*

... omissis ...

; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

*Contro*

... omissis ...

; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **16 giugno 1998:** atto di  
compravendita a rogito del Notaio ... omissis ...

ALL.1

, con il quale ... omissis ...

acquista da ... omissis ...

l'immobile staggito per la quota 1/1 dell'u.i.

Quindi:

*a favore di*

... omissis ...

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

*Contro*

... omissis ...

; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **30 ottobre 2009:** atto di compravendita a rogito del Notaio ... omissis ...  
, col quale la debitrice acquista l'immobile oggetto del pignoramento da ... omissis ...

→ per la quota 1/1 dell'u.i.

Quindi:

*a favore di*

... omissis ...

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

*Contro*

... omissis ...

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Per quanto sopra, l'esperto ha verificato che vi è continuità delle trascrizioni a favore e contro.

**Il** pignoramento risulta trascritto come segue.

**1) 11 gennaio 2018** – Registro Particolare n° 5474 e Registro generale n° 7047. Verbale di pignoramento immobiliare Corte di Appello di Napoli notificato in data 11/02/2019 – repertorio 3487.

*a favore*

**CREDIT AGRICOLE CARIPARMA** SPA con sede in PARMA codice fiscale 02113530345.

*contro*

... omissis ...

in regime patrimoniale di separazione dei beni.  
relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà.**

**Pignoramento Immobiliare ATTUALE effettuato sul diritto di proprietà**

**L'**ipoteca risulta iscritta come segue.

**10/11/2009** - Registro Particolare n° 7720 Registro Generale n° 42380.  
IPOTECA VOLONTARIA per € 360.000,00 a garanzia di un capitale di € 240.000,00 per atto notaio ... omissis ...

**2)**

*a favore*

**CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA** con sede in PARMA codice fiscale 02113530345.

*Contro*

**DEBITORE IPOTECARIO**

... omissis ...

**ALL.4 - Atto di acquisto della Debitrice.**

in regime patrimoniale di separazione dei beni.  
relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà**.

**DEBITORE NON DATORE**

... omissis ...

... omissis ...



**OSSERVAZIONI più SALIENTI sul QUESITO "A"**

Si attesta che con il certificato notarile risulta allegata la visura catastale storica e l'estratto di matrimonio dell'esecutata. Lo scrivente ha acquisito e allegato i predetti documenti (Cfr. ALL.n°5 e n°6).

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento (proprietà in quota 1/1) corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 2009.

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

Lo scrivente Ctu, ha acquisito un ulteriore atto ultraventennale da dove si evincono gli estremi del titolo edilizio. Trattasi di un atto di compravendita stipulato in data 20/11/1996 dal notaio ... omissis ... (Cfr. ALL.n°2).

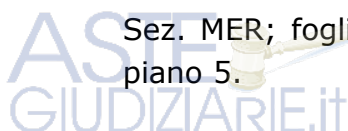
Sulla base di quanto fin qui rappresentato, l'esperto procede a dare risposta ai quesiti formulati.

**B IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ...**

**I - Accertamento catastale**

L'u.i. pignorata è così riporta nel NCEU del Comune di Napoli:

Sez. MER; foglio 4; particella 66; sub.18, cat.A/2, vani 6 scala A, piano 5.



Strettola S.Anna alle Paludi

Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio 147; particella 66 e 71.

### CONFINI

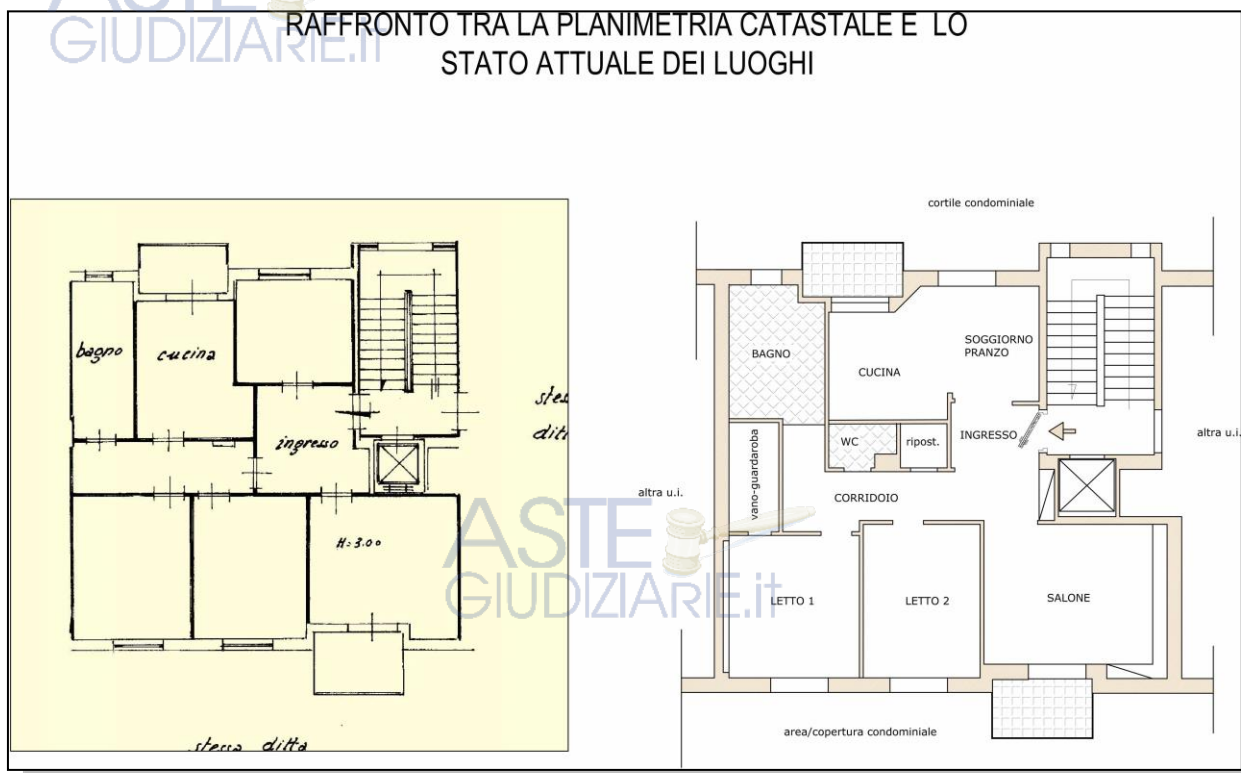
Nord → altra u.i.;

Est → affaccio sul cortile condominiale;

Sud → altra u.i.;

Ovest → affaccio su area/copertura condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## II - Conformità Catastale

Presso l'archivio del Catasto, risulta inserita la planimetria catastale con data di presentazione 09/03/1972 (**CFR. ALL.N°5**). Si riscontra la non conformità con l'attuale stato dei luoghi, per una diversa distribuzione degli spazi interni. Quindi necessariamente dovrà quindi essere predisposto un inserimento della stessa previa presentazione della pratica DOCFA, il cui costo è di **€ 700,00** compresa l'imposta di presentazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalla visura storica catastale risulta che l'attuale identificazione catastale dell'u.i. (foglio 4, particella 66, Sub 18) non è variata.

**III - Identificazione e sommaria descrizione del bene. Caratteristiche dell'u.i. e contesto socio-territoriale. Formazione del lotto di vendita.**

Il bene è ubicato nel comune di Napoli in un'area della Municipalità 4 che ricopre i quartieri S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale.

In particolare, l'u.i. staggita, è inserita in un corpo di fabbrica contraddistinto come Fabbricato "C" - Corpo "C1" facente parte di un complesso immobiliare più ampio, con ingresso dal civico 115 di Strettoia Sant'Anna alle Paludi (Cfr. foto accanto).

L'accesso all'immobile avviene dalla Scala "A".

L'u.i. è ubicata al 5° piano. Sulla porta d'ingresso non è indicato il numero dell'interno.

L'u.i. ha una disposizione planimetrica pressoché quadrangolare ed è composta come segue:

Ingresso che immette:

- a dx, nel soggiorno-pranzo-cucina, che è un unico ambiente.
- A sx nel salone.
- Di fronte nel corridoio centrale, che permette l'accesso, lungo il lato sx nelle due stanze da letto, mentre sul lato dx, nel piccolo ripostiglio, un wc e nel bagno.

La camera da letto principale è provvista di un vano ad uso guardaroba. Tutta l'u.i. è provvista di due balconi

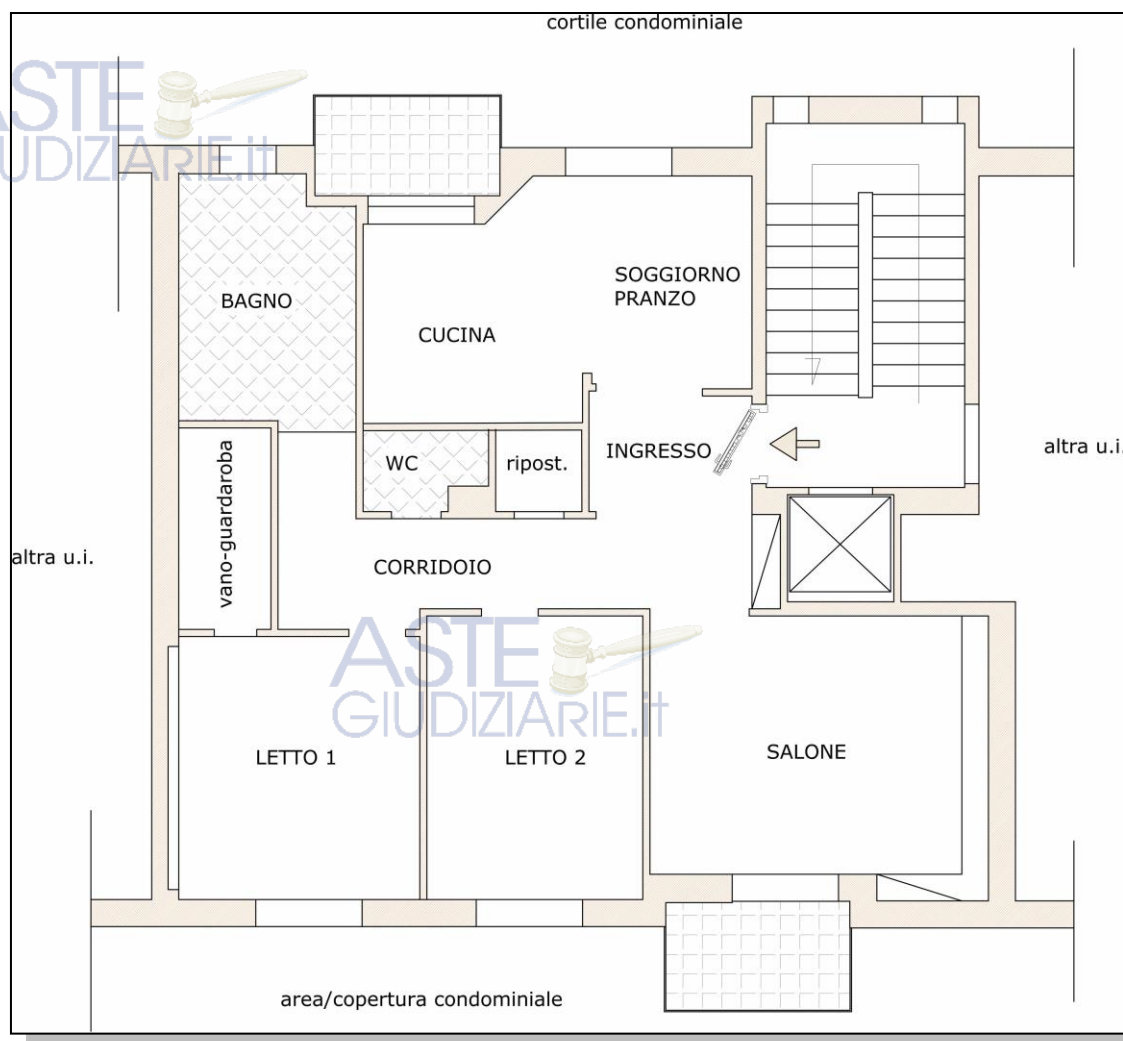
Gli impianti sono allacciati e funzionanti.

Oltre ciò non è stata riscontrata pertinenza e/o dotazioni condominiali degne di nota, se non quelle indicate negli atti notarili in atti.



Le finiture sono di qualità buona. Nel complesso si può ritenere l'u.i. in buone condizioni, anche se è ben evidente che la stessa è stata oggetto di una ristrutturazione molto datata e pertanto, è parere dell'esperto, un nuovo intervento di manutenzione per lo meno a tutta la parte impiantistica.

Per dare maggiore evidenza a quanto riscontrato, l'esperto ha allegato uno schema planimetrico dell'u.i. (**CFR. ALL.N°7**) che è anche qui di seguito riportato.

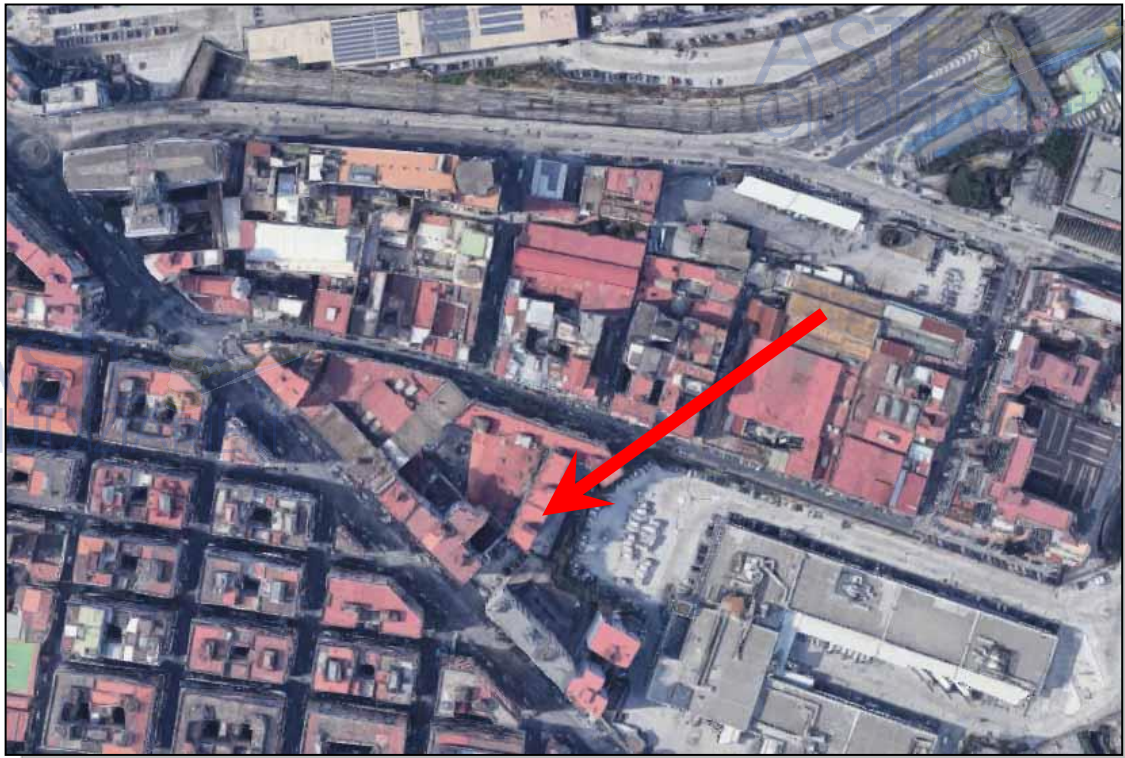


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CONTESTO URBANO



**Foto 2-3:** Vista complessiva del fabbricato ove è posta l'u.i. staggita.



### ALCUNE FOTO DEGLI ESTERNI



**Foto 4:** Androne dell'intero complesso immobiliare. In fondo a dx si intravede l'accesso al cortile ove è posizionato il fabbricato "C" – Corpo "C1" Scala "A".



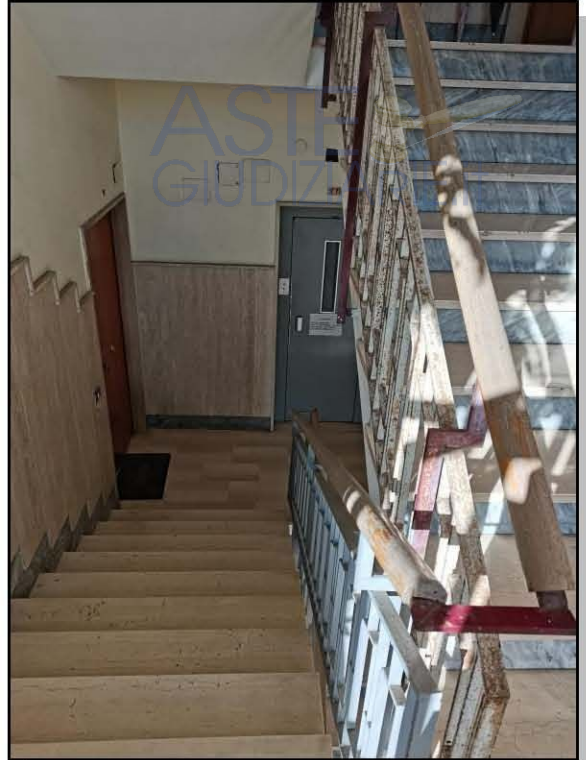
**Foto 5:** vista del Cortile. La freccia indica la posizione del portone d'ingresso della scala "A".



**Foto 6:** Portone d'ingresso della scala "A".



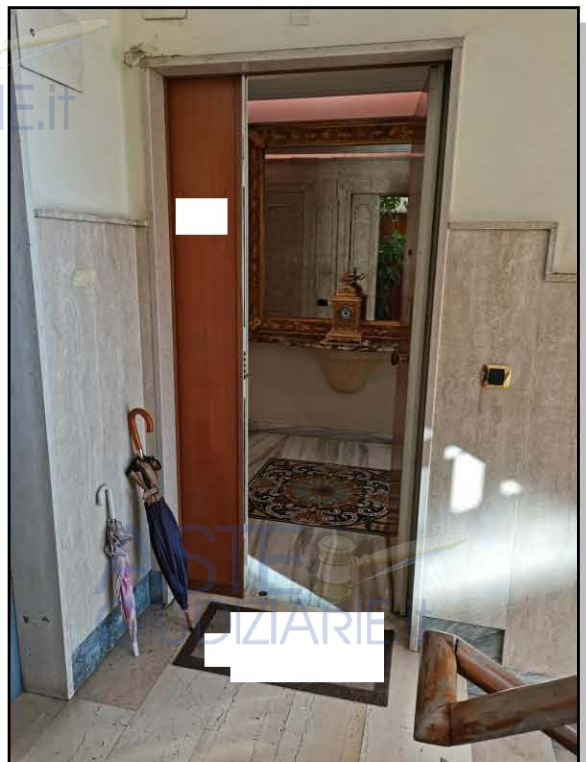
**Foto 7:** Androne della scala "A".



**Foto 8:** rampa di scale condominiale della scala "A".



**Foto 9:** rampa di scale con a dx la porta d'ingresso dell'u.i. staggita.



**Foto 10:** Ingresso dell'appartamento staggito.



#### IV - MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

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 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.

*La superficie convenzionale commerciale è stata ottenuta in accordo con la predetta Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale", che riporta i seguenti 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, alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a circa **106,00 m<sup>2</sup>** come di seguito specificata.

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

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

➤ **Su** = 89,80 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE LORDA (S<sub>l</sub>)** è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

➤ **S<sub>l</sub>** = 89,80 + 4,50 (tramezzi) + 9,4298 (tompagnature) = 103,7298 m<sup>2</sup>

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

➤ **Sa** = 3,68+3,93 (n°2 balconi) = 7,61 m<sup>2</sup>

Quindi, si ha:

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

**Sc** = **S<sub>l</sub>** + **Sa** = 103,7298 + (3,68+3,93)\*0,25 = 105,6323 m<sup>2</sup>, che arrotondato diviene **106,00 m<sup>2</sup>**



## V - LOTTO UNICO:

Piena proprietà (quota di 1/1) relativamente ad un appartamento ubicato in un corpo di fabbrica contraddistinto come Fabbricato "C" - Corpo "C1" facente parte di un complesso immobiliare più ampio, con ingresso dal civico 115 di Strettoia Sant'Anna alle Paludi, posto al 5° piano - Scala "A".

L'u.i. è composta di ingresso, corridoio, cucina-soggiorno-pranzo, salone, n°2 camere da letto, vano guardaroba, bagno, wc e ripostiglio oltre due balconi. Estremi N.C.E.U. di Napoli Sez. MER; foglio 4; particella 66; sub.18, cat.A/2, vani 6 scala A, piano 5.

La quadratura interna calpestabile è di circa 90 mq. La superficie commerciale risulta pari a 106 mq circa. L'altezza interna è di circa 3,00 metri e il soffitto risulta controsoffittato in più zone.

Le finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili; pavimenti in gres; rivestimenti ceramici nei locali di servizio; porte interne in legno tamburato; impianto elettrico; impianto idrico-sanitario; impianto del gas.

Lo stato di conservazione è buono. È parere dell'esperto, che sarà necessario un nuovo intervento di manutenzione almeno su tutta la parte impiantistica.

Le difformità riscontrate, tutte opportunamente evidenziate, sono le seguenti:

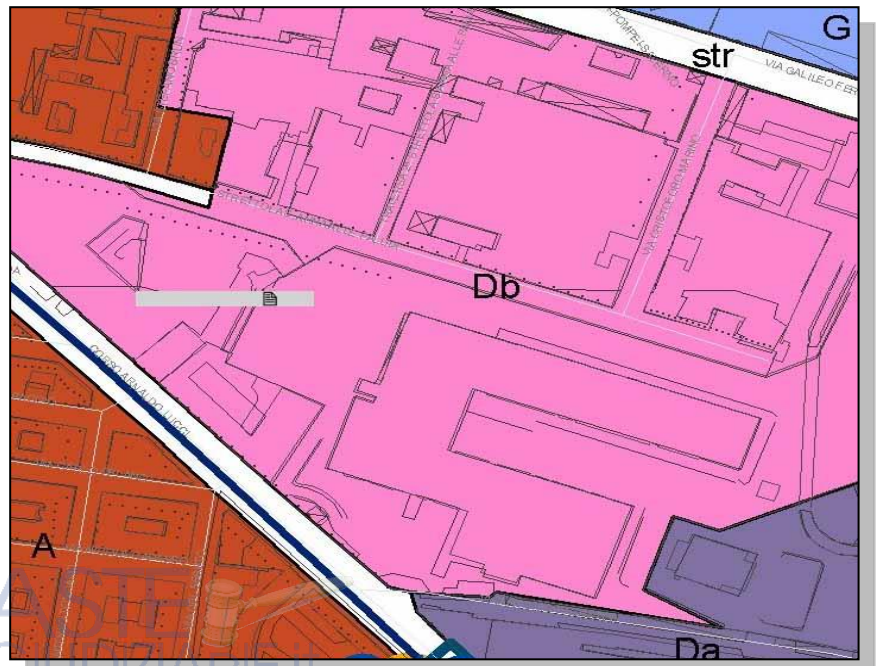
Non conformità con l'attuale stato dei luoghi, per una diversa distribuzione degli spazi interni. Quindi necessariamente dovrà essere predisposto un inserimento della stessa previa presentazione della pratica DOCFA, oltre presentazione della CILA tardiva versando le eventuali sanzioni.



## **C VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE...**

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

- 1) La variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli, individua l'area, come **Zona D** (insediamenti per la produzione di beni e servizi), nella sottozona Db (nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi), disciplinata dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;



Stralcio della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli.

- 2) L'area rientra nell'ambito "12 *Gianturco*" disciplinato dall'art.137;

- 3) Il fabbricato in cui è inserita l'u.i. staggita **rientra nell'area** classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area di crisi - rischio idraulico;

Inoltre l'area:

→ ricade nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ordinanza Commissariale 20/12/1999 G.U. 08/3/2000;

→ rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;

Agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli risulta rubricata la Licenza edilizia n°422 rilasciata dal Sindaco in data

10/08/1968 (pratica edilizia n°571/1967) rilasciata alla società "Xxxx. - amm.re ing. Xxxx con sede in Xxxx. Licenza rilasciata per lavori di costruzione di un complesso di edifici per uffici e abitazione alla Via Arnaldo Lucci 80 (previa demolizione). Progettista: ing. Xxxx domiciliato a Xxxx(**CFR. ALL.N°8**).

A tale Licenza n°422/1968 rimanda esplicitamente il titolo di acquisto del 1996 (titolo di provenienza ultraventennale **CFR. ALL.N°2**).

Inoltre, tale è il nominativo del titolare della Licenza edilizia, che si rinvia in epigrafe alla planimetria catastale dell'appartamento (datata, come detto, 02/03/1972 e con data di presentazione al catasto 09/03/1972).

Sussistono, insomma, validi indizi per ricondurre il suddetto titolo edilizio al fabbricato *de quo*.

La Licenza n°422/1968 non è al momento reperibile, poiché l'archivio comunale presso cui sono depositati i più antichi titoli edilizi è attualmente inaccessibile (**cfr. attestato riportato in allegato n°8**).

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato comprendente l'u.i. pignorata, potendosi però concretamente "presumere" l'originaria regolarità.

Agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta rubricata la Pratica di Agibilità.

In risposta ad altro specifico quesito, si evidenzia che non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. pignorata.

La momentanea irreperibilità dei grafici allegati alla Licenza edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato non consente di procedere a più approfondite verifiche sul punto. L'unico grafico al momento disponibile è la planimetria catastale risalente al 1972. Quindi sostanzialmente coeva alla licenza edilizia.

Per la diversa distribuzione interna e quindi non conformità alla stessa planimetria catastale, non avendo rinvenuto titoli edilizi riguardanti i lavori effettuati, a parere dell'esperto, si dovrà presentare la CILA tardiva versando le eventuali sanzioni.

**D VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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.

**E INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Il bene appartiene alla debitrice esecutata per diritti pari a 1/1 della intera proprietà. Coniugata in regime di separazione dei beni.

Alle date dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha incontrato la sig.ra Xxxx e sua figlia che vivono nell'immobile, *sine titolo*. Lo scrivente allega il certificato di residenza e stato di famiglia (**Cfr ALL.n°9**).

Pertanto è parere dello scrivente reputare che l'u.i. è da ritenersi libera.

**STIMA del canone locativo medio.**

Le caratteristiche del cespite qui in parola, lo rende ad una destinazione locativa del tipo "residenziale". L'analisi di mercato quindi è stata effettuata attraverso il metodo della comparazione con immobili similari aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione.

La Tipologia prevalente è: **Abitazioni di tipo economico**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il valore locativo di un bene immobiliare, come quello in parola, 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 valore più alto, sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

Da quanto sopra, è emerso che gli operatori del settore indicano un prezzo locativo compreso tra gli 600,00 e i 800,00 €/mensili pari a un prezzo medio di **7,63 €/m<sup>2</sup>** per l'u.i. Mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:

Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	Max
1) Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2021 - II Semestre. Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena) Codice zona: D27	4,1	6,1
2) Listino ufficiale Quotazioni Metroquadro della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2020.	5,00	
3) Borsino immobiliare	3,89	6,44
<b>Valori Min e max</b>	<b>3,89</b>	<b>6,44</b>

Considerando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato tra la media del valore medio ufficiale con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore:  $(7,63 + 5,11)/2 = \text{€/m}^2 \text{ 6,37}$ .

Moltiplicando tale valore per la superficie locativa (**la superficie locativa si considera al netto delle superfici delle pareti interne e perimetrali e delle strutture portanti**), si ottiene un valore locativo mensile, per l'immobile in oggetto, che risulta pari a:

➤ **91,70 m<sup>2</sup> x 6,37 €/ m<sup>2</sup> = 584,11 € mensili.**

**Canone locativo mensile dell'U.I. arrotondato: € 600,00.**

## **F ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE ...**

Nel corso delle verifiche necessarie alla predetta perizia estimativa, è stato verificato che il cespite pignorato fa parte di un condominio e di conseguenza è presente un amministratore p.t.. Quest'ultimo è stato consultato dallo scrivente, che gli ha inviato un prospetto sulla situazione debitoria a far data dal 2012 ad oggi, per una morosità di **€ 16.703,68 (CFR. DOC. ALL. N°9)**. L'ESECUTATA CONTINUA AD ESSERE MOROSA.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'u.i. staggita.

Risultano pregiudizievoli ai debitori, le sole iscrizioni/trascrizioni che hanno generato l'attuale pignoramento, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ma anche per quanto riscontrato al precedente quesito "B" e "C", si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 15% per tenere conto forfettariamente di tali mancanze.

**È riversata in atti del presente pignoramento, un Decreto ingiuntivo del Condomino, "... omissis ...", per delle morosità condominiali a partire dal 2012 fino al 2017.**

**L'amministratore pt del Condominio, ha inviato allo scrivente Esperto, un estratto conto di tutta la situazione debitoria a partire dal 2012 fino al 2021 per un totale di € 16.703,684 oltre le spese per il decreto ingiuntivo.**

**Nella fase di stima saranno detratte le cifre relative alle morosità condominiali, ovvero 16.703,684 €**

## **G DARE ATTO DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE...**

Come indicato al precedente quesito, il bene è inserito in un Condominio regolarmente amministrato.

La quota ordinaria condominiale mensile ammonta ad € 64,00 pari a € 764,839 annue. Mentre i relativi millesimi Tab.A sono pari a 6,23 m/m. Dal prospetto allegato, si evince l'esistenza di n° 04 tabelle millesimali.

## **H SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Rammentando che il cespite immobiliare, pignorato è pervenuto alla debitrice eseguita con rogito del 30 ottobre 2009 del Notaio ...  
omissis ...

, repertorio n. 38607 raccolta n. 15176-trascritto a Napoli 1 il 18 novembre 2009 ai nn. 42379/30174, si evidenzia quanto segue:

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile staggito nel ventennio anteriore al pignoramento.

Si rileva, tuttavia dalla relativa documentazione ipotecaria, un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza del cespite, alla



"Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile" del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA.

la TRASCRIZIONE Registro generale n. 35975 Registro particolare n. 25014 del 13/12/2013 Presentazione n. 221 del 05/12/2013, nascente da atto amministrativo di delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile a favore del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 80015070636.

Come riportato dallo Statuto del Consorzio, scaricabile direttamente dal sito internet del Consorzio (<http://www.consorziobonificanapoli.it>): *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge ..... Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile..... Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di. Bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione."* Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n.4 - centro Direzionale Isola F2), ma non è stato possibile verificare la retta annuale per l'immobile in oggetto. In ogni caso, sempre secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, **tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.**

Su quanto pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n°58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

Tale vincolo resta a carico del futuro aggiudicatario.

Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco), di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive".

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

## **I VALUTAZIONE DEL BENE.**

La superficie commerciale dell'u.i., è stata rilevata pari a **106,00 m<sup>2</sup>** come specificato al precedente punto B.

### **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

### Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

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) xxxx	1500	2000
2) xxxx	1300	2500
3) xxxx	1600	2600
4) xxxx	1500	1800
<b>Valori MIN E MAX</b>	<b>1300</b>	<b>2600</b>

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

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
4) Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2021 - II Semestre. Fascia/zona: <b>Periferica/ZONA INDUSTRIALE OVEST</b> (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena) <b>Codice zona: D27</b>	1400,00	2.100,00
5) Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2020.	1.250,00	
6) Borsino immobiliare	1535,00	2.557,00
<b>Valori Min e max</b>	<b>1250,00</b>	<b>2.557,00</b>

Dalle due tabelle, si ha:



Il Prezzo unitario massimo → 2.600,00 €/m<sup>2</sup>.

Il Prezzo unitario medio tra il valore medio delle due tabelle → 1.809,20 €/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'.

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**

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

Quindi sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

- 1. CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,25**
- 2. CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,15**

<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)

**3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,20**

**4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,10**

**COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) = (0,25+0,15+0,20+0,10) = 0,70.**

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 **0,70** 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> 2.600,00 x 0,70 = 1.820,00 €/ 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:

➤ **106,00 m<sup>2</sup> x 1.820,00 €/m<sup>2</sup> = 192.920,00 € (A)**

**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:

➤ **106,00 m<sup>2</sup> x 1.809,20 €/ m<sup>2</sup>=191.775,20 € (B)**

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.

**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

Dove

**V** = Valore dell'immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6% -

Come calcolato in precedenza, il valore locativo dell'immobile è = a **€ 600,00**. Quindi il canone di locazione annuo lordo è = € 600,00 x 12 = **€ 7.200,00**

#### **CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al **3,77%**.

Tenendo presente che dal canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata. Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà = € 7.200,00 x 20% = € 1.440,00;

R = (7.309,34 - 1.440,00) = € 5.760,00;

i = 0,0377

quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$\text{➤ } \mathbf{V = 5.760,00 / 0,0377 = 152.583,10 \text{ €}} \quad \mathbf{(C)}$$

Questo è il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione.

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

$$\mathbf{(192.920,00 + 191.775,20 + 152.583,10) / 3}$$

**Così facendo si ottiene un valore di € 179.092,77 (Valore dell'u.i.).** (CFR. CALCOLATORE ALL. N°12)

A queste si devono aggiungere la seguente decurtazione:

- a) Assenza della garanzia per vizi del bene venduto con riduzione pari al 15% del valore stimato = **€ 26.863,9155**;
- b) Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) **€ 200,00**;
- c) Riallineamento catastale con presentazione pratica DOCFA compresa l'imposta di presentazione della pratica **€ 700,00**;
- d) Competenze tecniche per i lavori di cui alla precedente lettera compreso l'imposta di presentazione della pratica abilitativa/autorizzativa comunale **€ 2.500,00**;
- e) Morosità condominiale **€ 16.703,68**.

Totale = **€ 46.967,5955**.

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

**€ 179.092,77 - 46.967,5955 = € 132.125,1745** che arrotondato diviene: **132.000,00**.

Pertanto, fermo restando le criticità riscontrate, il più probabile valore di mercato, della piena proprietà in quota 1/1 dell'immobile qui in parola, nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di:

**€ 132.000,00.**

**J NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, VALUTARE LA SOLA QUOTA...**

Non risultano quote indivise oltre il pignoramento del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'u.i. *de quo*.

**K ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO ...**

**ALL.6**

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza da cui emerge che la Debitrice risiede in ... omissis ...

Dall'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio risulta che la Debitrice ha contratto matrimonio in data xxxx optando il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Entrambi sono allegati con il numero 6 alla presente.

## **L. VERIFICARE LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE...**

Da ispezione ipotecarie sull'immobile, non risultano altri procedimenti giudiziari e/o esecutivi attivi oltre quello originante la predetta procedura espropriativa e quello del Condominio quale Creditore intervenuto.

Esistono poi due iscrizioni di ipoteca volontaria relativamente agli anni 1997 e 2003 che risultano entrambi cancellate negli anni 2009.

Si rimanda comunque all'allegato n°10.

## **V. CONCLUSIONI**

Con la presente relazione, che si compone di n°30 pagine dattiloscritte, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegna il mandato e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento. RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 01-05-2022

Il CTU

arch. Luca Imparato  
(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **APPENDICE**

Elenco allegati (n.12):

- Al. 1** Nota di trascrizione del primo atto ultraventennale del 16/06/1998;
- Al. 2** Nota di trascrizione e copia atto di compravendita del 20/11/1996 (*ulteriore atto ultraventennale ove si evincono gli estremi del titolo edilizio*);
- Al. 3** Nota di trascrizione dell'atto 20/12/1996;
- Al. 4** Nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'esecutata del 2009;
- Al. 5** Visure e piantina Catastale;
- Al. 6** Certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
- Al. 7** Schema grafico stato dei luoghi;
- Al. 8** Licenza Edilizia e Attestazioni della irreperibilità di alcuni titoli edilizi del Comune di Napoli;
- Al. 9** Documenti condominiali;
- Al. 10** Elenco sintetico delle formalità ipotecarie;
- Al. 11** Rilievo fotografico;
- Al. 12** Calcolatore – Stima.

Napoli, 01-05-2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il CTU

... omissis ...

(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it