



Tribunale di Napoli

V SEZIONE ESPROPRI G. ES. DR.SSA CANNAVALE STEFANIA

ARCHITETTO C.T.U.	arch. Antonella Licciardo 80027 – Frattamaggiore (Na) Via G. Matteotti n. 104 ☎. 081/199.71.394 – ☎. 081/0.14.92.54 EMAIL: archlicciardo@fastwebnet.it Pec: antonella.licciardo@archiworldpec.it	
--	---	--

LOCALITA' - Napoli - SECONDIGLIANO Via Monte Rosa n. 134 ora 130 Piano Primo e S/1 Identificato catastalmente al N.C.E.U. Sez. Sec, Foglio 2, Part. 158, Sub 19	Procedura n. 478/2017 UNICREDIT S.p.A. (Creditore) Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitori)		
OGGETTO --	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO		
IL TECNICO arch. Antonella Licciardo	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; vertical-align: top;"> Data 24.01.2020 </td> </tr> </table>		Data 24.01.2020
	Data 24.01.2020		



TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Espropri – G. Es. Dott.ssa Cannavale Stefania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 478/2017 G. Es. Dr.ssa Cannavale Stefania:
 UNICREDIT S.p.A. (Creditore)
 Contro
 ----- (Debitori)

Con comunicazione trasmessami in data 18 Settembre 2019 tramite pec, la S.V. nominava la sottoscritta arch. Antonella Licciardo, Consulente Tecnico d'Ufficio in riferimento alla procedura n. 478/2017 promossa dalla società **Unicredit S.p.A.** (Creditore), contro ----- (Debitori), per il conferimento del seguente incarico:

- 1) **Controllo preliminare verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.;**
- 2) **L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 3) **Una sommaria descrizione del bene;**
- 4) **Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**
- 5) **Accerti il CTU se i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati;**
- 6) **Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo correnti;**
- 7) **Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;**
- 8) **Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;**
- 9) **Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
- 10) **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 11) **Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;**



- 12) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 15) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 16) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 17) Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse;
- 18) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

Per lo svolgimento delle operazioni e per il deposito della relazione di consulenza la S.V., mi concedeva il termine perentorio del 45° giorno, antecedente della data dell'udienza del 12.03.2020 ore 11:45, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione della modalità della vendita



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In accordo con il custode nominato nella data del 18.09.2019 avv. dott.ssa Federica Cioffi, si è provveduto previa comunicazione inviata per raccomandata a cura di quest'ultima, a dare inizio alle operazioni peritali, fissando per il giorno 11 Ottobre 2019 alle ore 15:30 il primo accesso sui luoghi oggetto di perizia (allegato n. 1):

- Nel giorno ed ora stabiliti, con la presenza del Custode Giudiziario dott.ssa Federica Cioffi, mi sono portata presso l'immobile sito in Napoli – Secondigliano (Na) alla Via Monte Rosa n. 134 (ora numero civico 130) Piano Primo, Scala 127, interno identificato catastalmente NC.E.U. Sez. Sec, Foglio 2, Particella 158, Sub 19, Categoria A/3. Internamente al bene staggito, ho rinvenuto la Sign.ra ----- nata a ----- il ----- identificata con documento di riconoscimento Carta D'Identità N. -----, rilasciata dal Comune di Napoli in data ----- con scadenza il ----- in qualità di germana del sig. ----- e la sig.ra ----- nata a Napoli il ----- identificata con C.I. n----- rilasciata dal Comune di Napoli il ----- con scadenza il ----- in qualità di figlia della sig.ra ----- e la sig.ra ----- nata a Napoli il ----- identificata con C.I. n. ----- rilasciata dal Comune di Napoli il ----- con scadenza il -----.

Dal sopralluogo eseguito l'U.I. oggetto di perizia estimativa è occupata dalla sig.ra ----- che dichiara a Verbale: *“Che occupa l'appartamento da quando è nata”*. Nella circostanza ho eseguito il rilievo fotografico e planimetrico dell'appartamento ubicato al Piano Primo e del locale uso deposito a servizio dell'appartamento sito al piano interrato. Il verbale di accesso, redatto dalla dott.ssa Federica Cioffi, letto e firmato dai presenti, si conclude alle ore 16:30 del medesimo giorno e anno.
- Nel giorno 09.11.2019 ore 15:30, così come accordi telefonici con la sig.ra ----- che attualmente occupa l'unità immobiliare, mi sono recata presso i luoghi oggetto della presente, in Napoli – Secondigliano Via Monte Rosa n. 130 (ex 134). Durante il sopralluogo è presente la sig.ra -----.

Nella circostanza ho verificato il rilievo grafico eseguito nel primo sopralluogo (11.10.2019) e ho proceduto con il rilievo fotografico e grafico dell'ambiente locale garage situato al piano interrato, che è un locale comune (non oggetto di pignoramento) dove attualmente sono presenti alcune macchine, un'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale – come descritto nell'atto di provenienza “Contratto di Compravendita” notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871 del 22.06.1972 comune agli alloggi delle scale 127, 128 e 129 (allegato n. 6). La sig.ra ----- dichiara a verbale: *“Che in questo spazio possono sostare i motorini e che è uno spazio comune dove non è associato alcun numero o spazio al singolo condomino”*. In tale



occasione la sottoscritta chiede alla sig.ra se ricorda chi ha costruito/ampliato i balconi presenti come affaccio dell'ambiente cucina. Da quanto rilevato in loco, tale balcone è stato ampliato rispetto alle misure e sagoma riportate nei grafici della Licenza Edilizia allegato all'atto notarile "Contratto di Compravendita" eseguito dal notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871/4840 del 22.06.1972 (allegato n. 6). La sig.ra ----- dichiara a verbale: "Ricordo che ogni appartamento ha realizzato/ampliato il proprio balcone- affaccio nel cortile interno". Ritenendo, di aver verificato tutto quanto necessario attraverso rilievo grafico e fotografico effettuato in loco, ed avendolo contemporaneamente confrontato con la documentazione già acquisita presso gli Enti Competenti, ho comunicato alla sig.ra ----- di non avere necessità di svolgere ulteriori sopralluoghi presso l'immobile, riservandomi qualora fosse stato necessario ulteriore sopralluogo, di comunicare con largo anticipo attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno o telefonicamente. Il verbale di sopralluogo, letto e firmato dalla presente, si conclude alle ore 16:15 del medesimo giorno ed anno. (allegato n. 1)

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA:

Unità Immobiliare ad uso abitativo sita in Napoli - Secondigliano, Via Monte Rosa n. 134 ora numero civico 130, Piano Primo/S1, Scala 127, interno 986 identificata catastalmente N.C.E.U. Sez. Sec, Foglio 2, Particella 158, Sub 19, Zona Censuaria 4, Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 111, Rendita € 486,76. Catastalmente intestata al sig. ----- nato a ----- (padre del sig. -----) (allegato n. 11);

RISPOSTE AL MANDATO

Esauriti tutti i necessari accertamenti sia durante gli accessi ufficiali che non, e raccolti tutti i dati sui luoghi oggetto di causa, si espongono di seguito, i risultati delle indagini, riordinandoli, nei titoli che costituiscono i quesiti del mandato conferitomi:

PROVENIENZA DEL BENE

Titolo traslativo nel ventennio

- **Con atto del 27.10.2005, per il notaio Raffaele Orsi, rep. n. 78723/42046** (trascritto a Napoli I il 29.09.2005 ai nn. 39077/18545 e registrato a S. Maria Capua Vetere (Ce) il 28.10.2005 al n. 3593):
 - 01) La sig.ra ----- nata in ----- il ----- C. Fiscale -----;
 - 02) La sig.ra ----- nata in ----- il ----- C. Fiscale -----;
 - 03) La sig.ra ----- nata in ----- il ----- C. Fiscale -----;
 - 04) La sig.ra ----- nata in ----- il ----- C. Fiscale -----;
 - 05) Il sig. ----- nato in ----- C. Fiscale -----;



- 06) La sig.ra ----- nata in -----il ----- C. Fiscale -----;
 07) La sig.ra ----- nata in -----il ----- C. Fiscale -----;
 08) La sig.ra ----- nata in -----il ----- C. Fiscale -----;
 09) La sig.ra ----- nata in -----il ----- C. Fiscale -----;
 10) Il sig. ----- nato in il ----- C. Fiscale -----;
 11) La sig.ra ----- nata in -----il ----- C. Fiscale -----;
 vendono le loro quote di possesso in riferimento all'immobile staggito, ai coniugi sposati in comunione dei
 beni: 01) Il sig. ----- nato in il ----- C. Fiscale -----;
 ; 02) La sig.ra ----- nata in -----il ----- C. Fiscale -----;

(allegato n. 3,4, 5 e 6);

- **Nota di Trascrizione nr. 23259/17605 del 05.08.2019 accettazione tacita di eredità**, riferimento all'atto notarile del notaio Raffaele Orsi repertorio nr. 78724 del 27.10.2005 a favore di ----- contro ----- (allegato n. 3);
- **Nota di Trascrizione nr. 23258/17604 del 05.08.219 accettazione tacita di eredità**, riferimento all'atto notarile del notaio Raffaele Orsi repertorio nr. 78723 del 27.10.2005 a favore di -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, ----- e ----- contro ----- (allegato n. 3);
- **Nota di Trascrizione Napoli I nr. 7092/4869 del 18.04.1994 riferimento alla successione nr. 525 volume 3410** del De Cuius ----- nato a ----- il ----- C. Fiscale----- deceduto in Napoli il giorno ----- lasciando in eredità il benestaggito alla moglie ----- e ai 12 figli con l'usufrutto coniuge (allegato n. 3);
- **Iscrizione Ipotecaria volontaria n.ri 39078/15681 del 29.09.2005** per un importo di capitale di € 80.000/00 e tasso interesse annuo 3,75%, totale di € 160.000/00, durata 20 anni, concessione a garanzia del mutuo fondiario a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede legale in Roma Viale Umberto Tupini n. 180 contro ----- e ----- (allegato n. 2);
- **Iscrizione Ipotecaria volontaria n.ri 39766/14767 del 12.09.2006** per un importo di capitale di € 50.000/00 e tasso interesse annuo 4,336%, totale di € 100.000/00, durata 20 anni, concessione a



garanzia del mutuo fondiario a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede legale in Roma Viale Umberto Tupini n. 180 contro ----- e ----- (allegato n. 2);

- **Trascrizione di pignoramento n.ri 22797/17272 del 03.08.2017** a favore Uncredit S.p.A. con sede in Roma contro ----- e ----- (allegato n. 2);
- **Con atto del 13.02.1936, per il notaio Lorenzo Del Monaco, rep. n. 12871/4840** (trascritto a Napoli III nell'anno 1972 ai nn. 34562/25096 e registrato presso Ufficio Registro Atti Civili in Napoli il 03.07.1972 al n. 21572), il sig----- nato in il ----- C. Fiscale -----, compra l'unità immobiliare staggita dalla società La Gestione Casa per Lavoratori – Ina Casa per la quota di possesso 1000/1000 piena proprietà (allegato n. 4 e 6).

1) ...“Controllo preliminare verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.”...

La documentazione presente agli atti, riguardante sia l'immobile che il posto auto oggetto della presente procedura Espropriativa, come prima identificato, risulta completa.

Tra i vari documenti, è presente la certificazione notarile del Notaio Gustavo Trotta redatta in data 30/09/2017 e integrata successivamente in data 26.08.2019, contenente il quadro della provenienza, visura catastale storica e le formalità pregiudizievoli relativi alle unità oggetto di esecuzione.

Dalla documentazione agli atti le note delle seguenti trascrizioni:

- 01) Ipoteca volontaria di primo grado iscritta in data 29.10.2005 ai nn. 39078/15681 presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 1 per la somma complessiva di Euro 160.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A con sede in Roma al Viale Umberto Tupini 180, contro il sig. ----- e la sig.ra ----- ---- (allegato n. 2);
- 02) Ipoteca volontaria di secondo grado iscritta in data 12.09.2006 ai nn. 39766/14767 presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 1 per la somma complessiva di Euro 100.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A con sede in Roma alla al Viale Umberto Tupini 180, contro il sig. ----- e lasig.ra ----- (allegato n. 2);
- 03) Pignoramento del 03.08.2017 ai nn. 22797/17272 nascente dal verbale di pignoramento repertorio nr. 5724 del 24.05.2017 Tribunale di Napoli Nord a favore della società Unicredit S.p.A. contro il sig. ----- e la sig.ra ----- (allegato n. 2),

sono errate per la seguente criticità:



PREMESSA:

01) Con atto notarile del notaio Lorenzo del Monaco repertorio 12871 del 22.06.21972 il sig. -----

----- compra il bene oggetto della presente (allegato n. 6), **le quote di possesso sono le seguenti:**

01) ----- nato a a ----- i il ----- quota di possesso 1000/1000 piena proprietà;

02) Con la successione di morte del De Cuius ----- in data ----- lascia in eredità il bene staggito alla moglie e i suoi 12 figli con l'usufrutto della coniuge (allegato n. 3), le quote di possesso sono le seguenti (alla moglie spetta la quota di 1/3 di usufrutto vitalizio e ai figli spetta la quota di 1/3 nuda proprietà e 2/3 piena proprietà equamente ripartita tra di loro – successione del coniuge prima della riforma del 1975 usufrutto more uxorio. Secondo l'articolo 127 del Codice Civile anteriore alla riforma del diritto di famiglia del 1975):

01) ----- nata in il ----- quota di possesso $1/3 = 12/36$ usufrutto vitalizio;

02) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

03) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

04) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

05) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

06) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

07) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

08) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

09) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

10) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

11) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

12) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

13) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

14) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

15) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

16) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

17) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

18) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

19) ----- nato in li il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;

20) ----- nato in il ----- quota di possesso $1/36$ nuda proprietà;



03) Con atto notarile del notaio Raffaele Orsi repertorio nr. 78723 del 27.10.2005 i coniugi ----- e -----in regime di comunione legale acquistano tra loro dalla predetta madre e dagli altri 11 figli e/o fratelli (dalla madre i diritti pari ai 12/36 indivisi di usufrutto vitalizio chericadono nel regime della comunione legale e dagli altri 11 fratelli, i diritti complessivi di 22/36 indivisi di piena proprietà e di 11/36 indivisi di nuda proprietà, che ricadono nel regime della comunione legale),(allegato n. 5) **le quote di possesso sono le seguenti:**

- 01) -----nato in il -----quota di possesso 1/36 nuda proprietà bene personale;
- 02) -----nato in il -----quota di possesso 2/36, piena proprietà bene personale bene personale;
- 03) -----nato in il -----, quota di possesso 6/36 usufrutto vitalizio incomunione legale;
- 04) -----nata in il -----, quota di possesso 6/36 usufrutto vitalizio incomunione legale;
- 05) -----nato in il -----, quota di possesso 5,5/36 (11/72) nuda proprietà incomunione legale;
- 06) -----nata in il -----, quota di possesso 5,5/36 (11/72) nudaproprietà in comunione legale;
- 07) -----nato in il -----, quota di possesso 11/36 piena proprietà in comunionelegale;
- 08) -----nata in il -----, quota di possesso 11/36 piena proprietà incomunione legale;

2) ...“L’identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali”...

- ✓ **Unità Immobiliare ad uso abitativa** ubicata in Napoli (Na), Via Monte Rosa n. 134 (ora 130), identificata catastalmente al N.C.E.U. Sez. Sec, Foglio 2, Particella n. 158, Sub. 19, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6,5, Rendita € 486,76 Piano Primo e S/1 interno 186, intestato al sign. nato in , confinante a Nord con viale interno cortile, a Sud



con strada Via Monte Rosa a Est con appartamento di altra scala, ed Ovest con vano scala e appartamento interno 987 ([Allegato n. 11 e 12](#));

3) ...“Una sommaria descrizione del bene”...

Urbanisticamente secondo il vigente Piano urbanistico Comunale di Napoli, l’immobile oggetto di esecuzione ricade nella Zona “B e sottozona B_a– edilizia d’impianto” ai sensi dell’art. 31 e 32 – variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. Centro Edificato: perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell’art 18 della legge 865/71 ([allegato n. 10](#)).

L’immobile oggetto di pignoramento, confina a Nord con viale interno cortile, a Sud con strada Via Monte Rosa a Est con appartamento di altra scala, ad Ovest con vano scala e appartamento interno 987 ([Allegato n. 11 e 12](#)).

Dall’atto del notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871/4840 del 22.06.1972 si evince, che il fabbricato è stato costruito dell’Istituto INA-CASA ([allegato n. 6](#)).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai in latero cemento di spessore cm.20. Le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di lapil-cemento dello spessore di cm.10 compreso intonaco. Il fabbricato a carattere condominiale, è composto da un piano interrato utilizzato per cantinole e numero tre piani fuori terra (escluso piano rialzato) + terrazzo di copertura.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala a rampe parallele, con pianerottoli di riposo e di piano, il tutto raccolto in un apposito vano, non è presente il vano ascensore.

Sia il corpo di fabbrica esterno che la scala condominiale versano in buono stato di conservazione, il tutto si evince da rilievo fotografico ([allegato n. 13 fotografie da n. 04 a 17](#));

L’unità immobiliare oggetto di perizia, è composta da seguenti ambienti: 1) Soggiorno/Pranzo di mq. 24,34; 2) Salone con affaccio su Via Monte Rosa di mq. 21,71; 3) Disimpegno di mq. 4,70; 4) Stanza da letto n. 01 con affaccio su Via Monte Rosa di mq. 12,12; 5) Stanza da letto n. 02 con affaccio su Via Monte Rosa di mq. 17,43; 6) Stanza da letto n. 03 con affaccio sul cortile interno del Condominio di mq. 13,16; 7) W.C. di mq. 4,35; 8) Ripostiglio posizionato sul balcone n. 01 con affaccio sul cortile interno del condominio di mq. 1,68; 09) Balcone n. 01 di mq. 6,39; 10) balcone n. 02 con affaccio su Via Monte Rosa di mq. 2,68.

La superficie complessiva interna all’appartamento (S.u.r.) è di mq. 105,54 con altezza interna di ml. 3,00; la superficie complessiva dei balconi (S.u.n.r.) è di mq. 9,07 ([allegato n. 12](#)).



Gli esecutati sono proprietari anche di un locale cantinola sito al piano interrato del medesimo palazzo di mq. 6,05 utilizzato come deposito (allegato n. 12 e allegato n. 13 fotografie da n. 35 a 36), lo stesso è abbinato catastalmente all'unità immobiliare staggita (allegato n. 11).

Gli ambienti interni dell'appartamento versano in buone condizioni, sono presenti infissi esterni in pvc, quelli interni sono in legno, pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e corridoio, in ceramica nel salone e zone letto, portoncino ingresso blindato, parete intonacate e tinteggiate, zona ingresso/cucina controsoffittata; è presente caldaia autonoma, impianto elettrico, citofonico e gas metano, nell'ambiente cucina pranzo è presente un climatizzatore caldo/freddo (allegato n. 13 – foto da n. 17 a n. 32).

Inoltre dalle ricerche eseguite, con precisione dall'atto notarile del notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871 del 22.06.1972, all'articolo 1 del medesimo atto, la Gestione Case per Lavoratori vende al predetto acquirente (-----padre del sig. -----) anche le quote proporzionali dell'edificio compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge, nonché, come risulta nella sotto menzionata planimetria la quota proporzionale del locale deposito motorette, circoscritto in bleu, come agli alloggi delle scale 127, 128 e 129 (allegato n. 6), mentre nell'atto del notaio Raffaele Orsi repertorio n. 78723 del 27.10.2005, tale dicitura non è stata riportata (allegato n. 5). Dal secondo sopralluogo eseguito in data 09.11.2019, in riferimento al locale depositomotorette, la sig.ra ----- dichiara a verbale: *“Che in questo spazio possono sostare i motorini e che è uno spazio comune dove non è associato alcun numero o spazio al singolocondomino”* (allegato n. 1).

Dalle indagini eseguite (richiesta regolarità pagamenti condominiali all'amm.re del condominio), si evince che: *“Per quanto concerne la questione posti auto, in realtà, si tratta del viale condominiale esterno adibito a posti auto e di un'area condominiale interrata altrettanto destinata alla sosta delle auto”* (allegato n. 7 e 8).

4) ...“Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”...

Sia durante il sopralluogo del 11.10.2019 eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario che in quello del 09.11.2019, la scrivente ha appurato che il bene oggetto della presente perizia estimativa è occupato dalla sig. ----- (sorella del sig. -----). La sig.ra -----



dichiara a Verbale: “Che occupa l’appartamento da quanto è nata” (allegato n. 1). Allo stato non esiste nessun contratto di locazione registrato.

5) ...“Accerti il CTU se i confini ed i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati”...

Per quanto riguarda l’appartamento posto al piano primo salendo le scale condominiale lato dx, i dati indicati nell’atto di pignoramento identificano correttamente l’immobile, è erroneamente riportato l’intestatario.

In visura catastale risulta il precedente intestatario, ossia il de Cuius ----- (allegato n. 4), mentre gli attuali intestatari del bene sono -----e -----con **le seguenti quote di possesso:**

- 01) -----nato in il -----quota di possesso 1/36 nuda proprietà bene personale;
- 02) -----nato in il -----quota di possesso 2/36, piena proprietà bene personale bene personale;
- 03) -----nato in il -----, quota di possesso 6/36 usufrutto vitalizio incomunione legale;
- 04) -----nata in il -----, quota di possesso 6/36 usufrutto vitalizio incomunione legale;
- 05) -----nato in il -----, quota di possesso 5,5/36 (11/72) nuda proprietà incomunione legale;
- 06) -----nata in il -----, quota di possesso 5,5/36 (11/72) nuda proprietà in comunione legale;
- 07) -----nato in il -----, quota di possesso 11/36 piena proprietà in comunione legale;
- 08) -----nata in il -----, quota di possesso 11/36 piena proprietà incomunione legale

6) ...“Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l’esperto illustri (se del caso con lucidi



sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo correnti"...

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate **difformità**, tra lo stato dei luoghi ([allegato n. 12](#)) la planimetria catastale ([allegato n. 11](#)) e il grafico della Licenza Edilizia allegato all'atto notarile del notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871 del 22.06.1972 ([allegato n. 6](#)). Queste consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni; ampliamento del balcone con affaccio sul cortile interno del condominio e realizzazione su questo di un ripostiglio in alluminio color bianco. Relativamente al balcone, come visibile nel rilievo fotografico ([allegato n. 12 e allegato n. 13 fotografie da n. 35 a 36](#)) questo stesso ampliamento è stato fatto ai piani superiori della stessa facciata, quindi da tutti gli altri proprietari. Probabilmente l'ampliamento è avvenuto durante l'esecuzione dei lavori di costruzione della palazzina ma in chiusura degli stessi non è stata apportata la variante in corso d'opera.

7) ...“Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali”....

L'identificativo catastale non include porzioni aliene e/o non pignorate.

8) ...“Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento”....

L'immobile in oggetto deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria e non successivamente frazionata. Dalla visura catastale storica ([allegato n. 11](#)) si evince la medesima consistenza fin dalla originaria composizione dell'unità immobiliare.



9) ...“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”....

I dati riportati nella visura catastale sono aggiornati, a meno dell’intestatario.

Come già descritto al punto 5) il bene oggetto della presente, in visura risulta ancora intestato al de Cuius ----- (allegato n. 4), mentre gli attuali intestatari sono -----e -----.

Relativamente alla planimetria catastale, questa non risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi. Il grafico catastale è corrispondente con il grafico della licenza edilizia allegato all’atto notarile del notaio Lorenzo Monaco ma differisce con il rilievo grafico dell’attuale stato dei luoghi. Di seguito le difformità riscontrate:

- Diversa distribuzione interna della zona giorno;
- Ampliamento del balcone che affaccia sul cortile interno del condominio;
- Realizzazione di un ripostiglio in alluminio color bianco sul balcone della cucina (allegato n. 13 fotografia nr. 32)

Durante il secondo sopralluogo del 09.11.2019, in riferimento all’ampliamento del balcone, la sig.ra - -----, dichiara a verbale: *“Ricordo che ogni appartamento ha realizzato/ampliato il proprio balcone (affaccio nel cortile interno).”*

Allo stato, rispetto a quanto riscontrato, la sottoscritta in qualità di CTU non ha potuto eseguire alcuna variazione per l’aggiornamento catastale, l’abuso riscontrato, ossia la diversa distribuzione interna, necessita di pratica comunale in sanatoria, mentre l’ampliamento del balcone e la realizzazione della veranda in alluminio color bianco, devono essere eliminate e ripristinato il balconcino originario, come previsto dalla licenza edilizia allegato all’atto notarile del notaio Lorenzo Monaco.

La difformità interna “diversa distribuzione” potrà essere superata tramite richiesta di CILA in sanatoria ai sensi dell’articolo 37 del D.P.R. 380/01 “Accertamento doppia conformità”, da D.L. 133/2014 con relativa conversione in Legge 164/2014.



10) ...“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”...

Urbanisticamente secondo il vigente Piano urbanistico del Comune di Napoli, l’immobile oggetto di esecuzione ricade nella Zona “B e sottozona B_a– edilizia d’impianto” ai sensi dell’art. 31 e 32 – variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. Centro Edificato: perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell’art 18 della legge 865/71 ([allegato n. 10](#));

11) ...“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri, in mancanza, i costi e gli oneri per l’eliminazione degli abusi”....

Come già descritto nei punti precedenti, il fabbricato è stato costruito dall’istituto autonomo per le case popolari.

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde al grafico di Licenza Edilizia e catastale, non è stato possibile reperire la pratica della concessione edilizia presso gli Uffici competenti del Comune di Napoli, ma se ne può attestare la regolarità tramite i grafici allegati all’atto di vendita del 22.06.1972 repertorio n. 12871/4840 all’articolo IV – viene riportato: “la Gestione garantisce che gli immobili oggetto del presente contratto, sono in sua piena e libera proprietà e disponibilità compresa l’area ad essi pertinenza (indicata nella planimetria di cui al precedente articolo 1) pervenuta alla Gestione INA-CASA come ente L’Istituto Autonomo per le Case Popolari, con atto in data 05.05.1956 a rogito del Notaio Carlo Morelli repertorio n. 28940 registrato a Napoli il 15.05.15 1956 al n. 24992 volume 704 e trascritto presso la Conservatoria RR II di Napoli il 08.05.1956 al n. 14369/10749 rientrante, quindi, nel progetto piano INA-CASA del 1949-1963”.

Dal confronto tra il rilievo grafico elaborato in seguito ai sopralluoghi ([allegato n. 12](#)), con planimetria catastale ([allegato n. 11](#)) e il grafico di Licenza Edilizia allegato all’atto notarile del notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871 del 22.06.1972 ([allegato n. 6](#)) non vi è corrispondenza – diversa distribuzione interna della zona ingresso e giorno, senza aumento sia di superficie interna che volumetria e realizzazione sia dell’ampliamento del balcone con affaccio sul cortile interno del



condominio che di un ripostiglio in alluminio color bianco posizionato sull'ampliamento del balcone prima descritto.

In base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, le difformità eseguite all'interno dell'appartamento oggetto di perizia – “diversa distribuzione interna senza aumento di superficie che volumetria”, previa demolizione dell'ampliamento del balcone con il ripristino dello stato dei luoghi e rimozione del ripostiglio, possono essere sanate dal nuovo acquirente tramite richiesta di CILA in sanatoria, da D.L. 133/2014 con relativa conversione in Legge 164/2014, pagando una sanzione di € 1.000,00 + costi di competenza + diritti per presentazione planimetria catastale presso Agenzia del Territorio (Catasto) di € 50,00 + spese tecniche per redazione della pratica edilizia per rilascio del titolo abitativo e presentazione pratica Catastale presso Ufficio Agenzia del Territorio – Catasto di Napoli.

12) ...“L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”...

Così come riportato nei punti precedenti il fabbricato ha gestione condominiale.

Il fabbricato non risulta essere vincolato né ai sensi della Legge n°1497 del 29.06.1939 “Protezione delle Bellezze Naturali”, né della Legge n. 431 del 06.08.1985 “Piani Territoriali e Paesistici”.

Potranno gravare sull'acquirente alcuni oneri:

- 1) Smontaggio e trasporto a rifiuto del ripostiglio in alluminio color bianco posizionato sul balcone esterno con affaccio sul cortile interno del condominio che si quantifica € 1.000,00;
- 2) Demolizione e ripristino del balcone come stato originario e come riportato sia nella planimetria catastale che in quella allegata all'atto notarile del notaio Lorenzo Monaco, compreso montaggio del ponteggio, demolizione e ricostruzione del balcone, il tutto per dare l'opera finita e a regola d'arte, compreso il trasporto a rifiuto del materiale proveniente dalla demolizione, che si quantifica € 4.000,00;
- 3) Sanzione di € 1.000,00 per la presentazione pratica CILA in sanatoria, da D.L. 133/2014 con relativa conversione in Legge 164/2014, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli (Na) + Diritti di segreteria e marca da bollo di € 250,00;
- 4) Pagamento diritti per presentazione planimetria catastale presso Agenzia del Territorio (Catasto) di € 50,00;



- 5) Compenso per onorario al professionista incaricato per la redazione della pratica CILA in Sanatoria € 1.500,00 + presentazione pratica catastale € 350,00;
- 6) Onorario professionista per redigere Attestazione Prestazione Energetica (APE), obbligatoria nel trasferimento di proprietà, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. 192/2005 € 250,00;
- 7) Pagamento spese condominiali quote ordinarie relative alle mensilità da Agosto a Novembre 2019 per la somma di €106,40 (allegato n. 7 e 8);
- 8) Pagamento spese condominiale quote straordinarie relative alle quote da Agosto a Novembre 2019 per la somma di € 80,00 (allegato n. 7 e 8).

13) ...“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”...

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico - Settore Assetto del Territorio del Comune di Napoli (Na) la zona dove è ubicato l’immobile oggetto di stima non presenta alcun vincolo. Relativamente agli oneri condominiali non esistono vincoli ma sono da sanare gli oneri di cui agli allegati n. 7 e 8

14) ...“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”...

Allo stato dei luoghi, il bene pignorato è da considerarsi vendibile come unico lotto, individuato catastalmente N.C.E.U. Comune di Napoli, Sez. Sec, Foglio 2, Particella 158, Sub 19, Zona Censuaria 4, Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 111, Rendita € 486,76.



15) ...“Dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c.. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”...

L’unità immobiliare in questione è stata pignorata per intera quota intestata ai coniugi sig. -----nato a il -----codice Fiscale ----- per il 50% e la sig.ra ----- nata a il -----
 ----Codice Fiscale ----- per l’altro 50% (sposati in comunione dei beni).

16) ...“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art.12 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”...

Come accertato in loco, congiuntamente con il custode giudiziario avv.to Federica Cioffi, il bene oggetto di pignoramento è occupato dalla sig.ra -----, la quale dichiara a verbale che: *“occupava l’appartamento da quanto è nata”*; non è presente alcun contratto.

17) ... “Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse”:

Dalle indagini eseguite presso il Tribunale di Napoli non risultano altre procedure nei confronti del sig. -----e della sig.ra -----. Non esistono cause pendenti condominiali come da dichiarazione dell’amm.re del Condominio avv.to Antonella Franzese: *“Allo stato attuale il condominio non ha cause pendenti”* (allegato n. 7 e 8);



18) ...“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.”...

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo minimo al quale l’immobile potrà essere venduto, si procede alla valutazione mediante la stima analitica ed al confronto del valore ottenuto con quelli di immobili della zona disponibili sul mercato (stima sintetica per confronto). Nella valutazione si terrà conto che l’immobile come da rilievo grafico ha una diversa distribuzione interna (rispetto ai grafici concessori) senza aumento di volumetria e superficie, che l’ampliamento del balcone e la realizzazione della veranda in alluminio color bianco, devono essere eliminate e ripristinato lo stato originario come da grafici concessori.

Il valore ricavato dall’applicazione dei metodi di valutazione, viene decrementato di una percentuale per la particolare situazione in cui versa il bene e per le relative procedure e costi necessari per sanare.

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall’immobile stesso, sulla base dell’ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all’attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.



PRIMO METODO STIMA ANALITICA: METODO ANALITICO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si considerano alcuni elementi necessari alla determinazione del prezzo dell'immobile: - Il fitto mensile per Abitazione di tipo economico A/3 è di € 350/00, valore desunto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, dalle quotazioni parametriche riportate da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio Semestre I anno 2019 e II anno 2018 + Quotazione Borsino Immobiliare Novembre 2019) ([allegato n. 14](#)) mediante indagini sul sito www.casa.it e www.immobiliare.it e indagini di mercato espletate direttamente in loco (*Agenzie Immobiliari site nel territorio di Napoli – zona Secondigliano Via Del Cassano, Carcere Secondigliano, Don Guanella e Monte Rosa*)

QUOTAZIONE PARAMETRICA – Comune di Napoli, Zona Suburbana/Scampia, Don Guanella, Monte Rosa, Rione Gaetano Via Del Cassano e zona Carcere Secondigliano, Codice di zona E42 Microzona catastale n. 0, Tipologia abitazione di tipo economico (A/3), Destinazione Residenziale.

Fonte	Min (€/mq)/Sup. Netta	Max (€/mq)/Sup. Netta	Media
O.M.I. I Semestre anno 2019	1,90	2,70	2,30
O.M.I. II Semestre anno 2018	1,90	2,70	2,30
Borsino Immobiliare Novembre 2019)	1,60	2,40	2,00
Quotazione assunta €/Mq. della Super. Netta			2,20

Per **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** si intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, ovvero la superficie lorda comprensiva delle tramezzature interne (al 100%) e delle murature perimetrali (al 50%) oltre alla superficie dei balconi (al 25%).

Di seguito si riportano i seguenti valori ([allegato n. 12](#)):

Superficie utile abitabile mq. 99,04;

Superficie utile cantinola Piano Interrato di mq. 6,05;

Superficie tramezzature interne ml (27,10 x 0,10) = mq. 2,77;

Superficie tramezzature esterne ml. (35,71 x 0,50 x 0,50) = mq. 8,92;

Superficie balconi o terrazzi = mq. 9,07 x 25% = mq. 2,26;

Totale sup. netta convenzionale mq. (99,04 + 6,05, + 2,77 + 8,92 + 2,26) = mq. 119,04

Pertanto € 2,20 x sup. netta convenzionale di mq. 119,04 = € 261,88 fitto mensile medio.

Fonte	Min € affitto riferito al tipo di abitazione civile A/3 di mq. 110 superficie netta convenzionale	Max € affitto riferito al tipo di abitazione civile A/3 di mq. 110 superficie netta convenzionale	Media



	compreso parcheggio auto coperto in piano interrato	compreso parcheggio auto coperto in piano interrato	
Indagine di mercato	450,00	500,00	475,00
Quotazione assunta affitto mensile medio €			475,00

Media Aritmetica tra quotazione parametrica secondo fonte O.M.I. e indagine di mercato:

$$\frac{€ 261,88 + € 475,00}{2} = € 368,44 \text{ fitto medio mensile riducibile ad } € 350,00$$

A questo proposito per motivi cautelativi è stato considerato un reddito intermedio fra la fascia più alta e la fascia più bassa. Esso determina un fitto mensile pari ad **€ 350,00** per abitazione di tipo economico A/3.

Canone annuo = € 350,00 x 12 = € 4.200,00	€ 4.200,00
Detrazione del 10 % relative ad imposte, assicurazioni, manutenzione	€ 420,00
Totale	€ 3.780,00

Da cui si perviene ad un reddito netto pari a **3.780,00 €/anno** considerando un'incidenza della spese pari ad un 10 % del predetto reddito lordo.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili tra i seguenti limiti: centri di grande dimensione min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83); tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione in questo caso si può assumere pari a **2,0 %**, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V = 3.780,00 / 0.020 = € 189.000,00$$



SECONDO METODO: STIMA SINTETICA: SINTETICO COMPARATIVO = SUPERFICIE COMMERCIALE X COSTO UNITARIO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nelle stime comparative, come nel caso de quo, si impiega normalmente la "superficie lorda vendibile " ovvero quella commerciale, come già utilizzata nella revisione degli estremi urbani, in quanto tutti i dati di confronto sono espressi secondo il metro quadrato lordo.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si seguono gli indirizzi della norma **UNI 10750:2005** e del **D.P.R. n. 138/98, allegato C.**

Totale sup. netta convenzionale è di mq. 112,99 (calcolato precedentemente)

Per la determinazione del Valore medio di zona al m² si è tenuto conto delle quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio Semestre I anno 2019 e II anno 2018 + Quotazione Borsino Immobiliare Novembre 2019) ([allegato n. 14](#)) mediante indagini sul sito www.casa.it e www.immobiliare.it e indagini di mercato espletate direttamente in loco (*Agenzie Immobiliari site nel territorio di Napoli – zona Secondigliano Via Del Cassano, Carcere Secondigliano, Don Guanella e Monte Rosa*)

QUOTAZIONE PARAMETRICA – Comune di Napoli, Zona Suburbana/Scampia, Don Guanella, Monte Rosa, Rione Gaetano Via Del Cassano e zona Carcere Secondigliano, Codice di zona E42 Microzona catastale n. 0, Tipologia abitazione di tipo economico (A/3), Destinazione Residenziale

Valore medio di zona [al m ²]	Prezzo dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Agenzia del Territorio riferimento anno 2019 I Semestre da € 730,00 a 1.1000,00 = € 1.830/2 = € 915,00
Valore medio di zona [al m ²]	Prezzo dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Agenzia del Territorio riferimento anno 2018 II Semestre da € 730,00 a 1.100,00 = € 1.830/2 = € 915,00
Valore medio di zona [al m ²]	Prezzo dedotto dal Borsino Immobiliare Novembre 2019 da € 843,00 a 1.244,00 = € 2.087,00/2 = € 1.044,00
Valore medio di zona [al m ²]	Prezzo variabile presso Agenzia Casa e Servizi da € 1.300,00 a 1.700,00 = 3.000,00/2 = € 1.500,00

Media Aritmetica:

$$\frac{€ 915,00 + € 915,00 + € 1.044,00 + € 1.500,00}{4} = € 1.093,50$$

4



Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente	Metodo di scelta
Tipologia abitazione	1,05	Immobile per uso residenziale (A/3) sito al Piano Primo
Classe demografica dei comuni	1,20	Per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.00 abitanti.
Ubicazione dell'immobile	1,00	Riferito alla zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico
Livello di piano	1,00	Per abitazioni poste al piano primo.
Vetustà	0,70	Riferimento anno di costruzione 1960 + 6 anni (decorrenza del sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile) = anno 1966; anno 2019 – 1966 = 53 anni.
Funzionalità dell'immobile	1,00	Coefficiente riferimento ad unità Immobiliare con parcheggio interno al cortile + cantinola piano interrato.
Stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento + parte comune Fabbricato e corpo scala	1,00	Ottime condizioni. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dei seguenti elementi: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianti elettrici, riscaldamento, idrico e servizio igienico – sanitari; 5) accessi; 6) facciate, coperture e parti comune in genere
Coefficiente di superficie dell'immobile	0,90	Unità immobiliare con superficie compresa tra i 90 mq. ed i 100 mq.
Coefficiente di funzionalità	1,10	Unità immobiliare termoautonome.
Edificio senza ascensore condominiale	0,90	Piano superiore al Primo
Coefficiente totale	0,87	
Valore stimato [al m ²]		€ 1.093,50 x 0,87 = € 951,34

Valutazione Sintetica = Costo unitario x superficie commerciale

Valutazione sintetica	€ 951,34 x m² 119,04 =	€ 113.247,51
------------------------------	--	---------------------

Dunque, per risalire al valore di mercato del cespite in esame si esegue la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione di entrambi i metodi di stima (analitico, sintetico):

<p>Media Aritmetica tra il metodo analitico di capitalizzazione del reddito (€ 189.000,00), il metodo sintetico comparativo (€ 113.247,51): $\frac{\mathbf{€ 189.000,00 + € 113.247,51}}{\mathbf{2}} = \mathbf{€ 151.123,75}$</p>
--

Gli oneri che potranno gravare sull'acquirente sono dettagliati al punto 12) della presente.

Pertanto, considerando gli oneri che il nuovo acquirente dovrà sostenere e quantificati per un totale di € **8.586,40** la valutazione immobiliare prima stimata in € **151.123,75** è riducibile ad € **(151.123,75 – 8.586,40) = € 142.537,30**.

Inoltre, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, la C.T.U. applica una percentuale di riduzione del 15 % rispetto al valore prima stimato. Applicando la percentuale del 15% di ribasso si otterrà: € 142.537,30 – 15% = € 121.156,71 riconducibile ad € **120.000,00** valore dell'Immobile stimato.



*Procedura del R. G. n. 478/2017, G. E. dott.ssa Cannavale Stefania
Sezione Civile Espropri – Tribunale di Napoli,
promossa dalla società Unicredit S.p.A. (Creditore)
contro Musello Ciro e Chiummariello Anna (Creditori)*

pag. 23 di 23

Dall'analisi e valutazione di tutti gli elementi riscontrati e riportati nella presente, segue che:

Immobile sito in Napoli - Secondigliano,
Via Monte Rosa n. 134 ora numero civico 130, Piano Primo/S1, Scala 127, interno 986
identificato catastalmente N.C.E.U. Sez. Sec, Foglio 2,
Particella 158, Sub 19, Zona Censuaria 4, Categoria A/3
Il valore più probabile dell'immobile, oggetto di stima, è il seguente:
€ 120.000,00

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito la scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

80027 – Frattamaggiore (Na) 24.01.2020

Il C.T.U.

arch. Antonella Licciardo iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 8228

