

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO  
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 624/2023 R.G.Esec.  
Giudice dell'esecuzione Dott. Guglielmo Manera  
Promosso da  
Contro**

Contenuto:  
**Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio**

**L'Esperto**

*dott. arch. Simona Balmas  
Via G. Orsini n.42 Napoli  
pec: [arch.balmas@archiworldpec.it](mailto:arch.balmas@archiworldpec.it)*

Data:  
**Napoli, 18 maggio 2024**

FILE:  
Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-  
RGE n.624-2023.doc

L'ESPERTO  
arch. Simona Balmas

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. dott. Guglielmo Manera della Sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Napoli

### **PREMESSA**

Con ordinanza del 16 febbraio 2024 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.624/2023 promosso dalla Omissis contro Omissis affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza dell'8 luglio 2024 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Oggetto della presente perizia è una **unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via Santa Maria delle Grazie a Capodimonte n.14/A** (piano primo) di proprietà della debitrice eseguita Omissis pignorata per la piena ed intera proprietà a favore di Omissis con atto giudiziario del 4 dicembre 2023 trascritto presso i RR.II. di Napoli 1 il 14 dicembre 2023 ai nn.35908/27799 in virtù di contratto di mutuo ipotecario di € 65.000,00, con ipoteca volontaria fino alla concorrenza della somma complessiva di € 97.500,00, stipulato in data 16.04.2014 Rep.192176 per notaio Francesco Dente tra Omissis ed i signori Omissis mutuatario non datore di ipoteca e Omissis mutuataria datrice di ipoteca con atto di precetto notificato il 25.10.2023 per il pagamento della somma di € 66.306,53 oltre spese legali e interessi.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 19 marzo 2024 alle ore 10.00, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario avv. Giuseppe Cipriani Marinelli.

In sede di sopralluogo la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, ha rinvenuto nell'immobile oggetto di procedura il sig. Omissis presente su delega della moglie sig.ra Omissis identificato a mezzo Omissis

che ha dichiarato di abitare nell'immobile pignorato unitamente alla moglie e ai figli  
Omissis

In quella sede la sottoscritta effettuava i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile pignorato.

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente l'immobile oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

#### **A - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.**

1) Risulta agli atti certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, del 20.12.2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 14 dicembre 2023 ai nn.35908/27799.

Non risulta depositato agli atti certificato di stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutata.

Si allega estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli il 20.03.2024 da cui si evince che Omissis e Omissis hanno contratto tra loro matrimonio in Napoli il 27.06.1996 scegliendo il regime della separazione dei beni (Allegato 14).

In particolare l'immobile pignorato appartiene alla sig.ra Omissis in virtù dell'atto di compravendita del 16 aprile 2014 Rep. 192175/28984 per notaio Dente Francesco, trascritto il 18 aprile 2014 al n.8136 di formalità, per acquisto in regime di separazione dei beni della quota pari a 1/2 di piena proprietà da Omissis e della quota pari a 1/2 di piena proprietà da Omissis

Ai suddetti Omissis e Omissis la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno era pervenuta come segue:

- la quota pari a 2/6 ciascuno di piena proprietà dell'immobile pignorato in virtù di successione di Omissis, nata a Napoli il 10.11.1932 e deceduta il 30.11.2008, presentata all'Uff. del Registro di Napoli 3 il 20.02.2014 al n.797/9990 e trascritta a Napoli

- 1 il 18.03.2014 al n.5518 di formalità (nella trascrizione la quota relativa alla proprietà della de cuius è erroneamente indicata pari a 1/3 della piena proprietà); risulta **accettazione tacita di eredità in morte** Omissis trascritta a Napoli 1 il 18.04.2014 al n.8135 di formalità da parte di Omissis e Omissis nascente da atto per notaio Dente Francesco del 16.04.2014 Rep.192175/28984 per i diritti di piena proprietà della quota pari a 2/6 ciascuno dell'immobile pignorato;
- la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'immobile pignorato in virtù di **successione di** Omissis, nato a Napoli il 11.02.1928 e deceduto il 1.12.2002, presentata all'Uff. del Registro di Napoli 3 il 4.03.2014 al n.1002/9990 e trascritta a Napoli 1 il 3.04.2014 al n.6854 di formalità (nella trascrizione la quota relativa alla proprietà della de cuius è erroneamente indicata pari a 1/1 della piena proprietà); risulta **Accettazione tacita d'eredità in morte di** Omissis trascritta a Napoli 1 il 18.04.2014 al n.8134 di formalità a favore di Omissis, Omissis e Omissis nascente da atto per notaio Dente Francesco del 16.04.2014 Rep.192175/28984 per i diritti di piena proprietà della quota pari a 1/6 ciascuno dell'immobile pignorato.

Alla sig.ra la quota pari a 1/6 della piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuta in virtù della suddetta **successione di** Omissis, presentata all'Uff. del Registro di Napoli 3 il 4.03.2014 al n.1002/9990 e trascritta a Napoli 1 il 3.04.2014 al n.6854 di formalità, e **Accettazione tacita d'eredità in morte di** Omissis trascritta a Napoli 1 il 18.04.2014 al n.8134 di formalità.

Ai signori Omissis e Omissis la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuta in virtù di **atto di compravendita per notaio Enrico Chiari del 22.10.1982** trascritto a Napoli 1 il 29.08.1982 al n.14328 di formalità rettificato con atto per notaio Enrico Chiari del 7.12.1987 Rep.58990 trascritto a Napoli 1 il 16.12.1987 al n.17020 di formalità.

2) Si allega copia dell'atto di compravendita per notaio Dente Francesco del 16 aprile 2014 (Allegato 7).

3) Si allega Certificazione Notarile già agli atti (Allegato 3).

**B-Identificazione e descrizione attuale del bene**

L'immobile oggetto di procedura è sito nel Comune di Napoli alla Via Santa Maria delle Grazie a Capodimonte n.14/A piano primo, pignorato per la piena ed intera proprietà, riportato al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- **Comune di Napoli sez. SCA Foglio 20 Particella 122 sub.6, categoria A/4**, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 52mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 52mq, rendita di € 154,94 in ditta Omissis  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale nel Comune di Napoli alla Via Santa Maria delle Grazie a Capodimonte facente parte del Condominio "Villa Petrilli" dotato di servizio portineria; confina a nord con viale condominiale, ad est con disimpegno comune, a sud con particella 615 Foglio 54 al C.T..

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Napoli a destinazione prevalentemente residenziale, a ridosso del Viale Colli Aminei dove sono presenti molteplici attività commerciali, servizi e mezzi di trasporto pubblico, ed in prossimità della tangenziale.

Secondo quanto si evince dal relativo Regolamento di Condominio "Villa Petrilli", fornito in copia alla sottoscritta dall'amministratore, le parti comuni sono costituite dal suolo, dalle fondazioni e muri maestri, dalle terrazze di copertura, dal viale di accesso, dalla portineria, dall'impianto fognario, dalle scale e pianerottoli...

Nel regolamento è precisato che il cancello di ingresso, il viale e lo spiazzo esistente all'interno della Villa è di proprietà comune anche ai proprietari della casa di cura Villa dei Gerani (oggi Parco dei Gerani) limitatamente al tratto tra il cancello d'ingresso del condominio al cancello secondario di accesso della Villa dei Gerani.

Inoltre l'art. 12 del suddetto Regolamento relativo alla disciplina dei posti auto, così come modificato dall'Assemblea straordinaria del 31.05.2007 e del 10.10.2007, prevede che ogni condomino ha diritto ad un posto auto, la cui retta mensile è pari a € 35,00, per ogni unità immobiliare di cui è proprietario e nel caso in cui le richieste siano maggiori dei posti auto disponibili si procede a turnazione annuale.



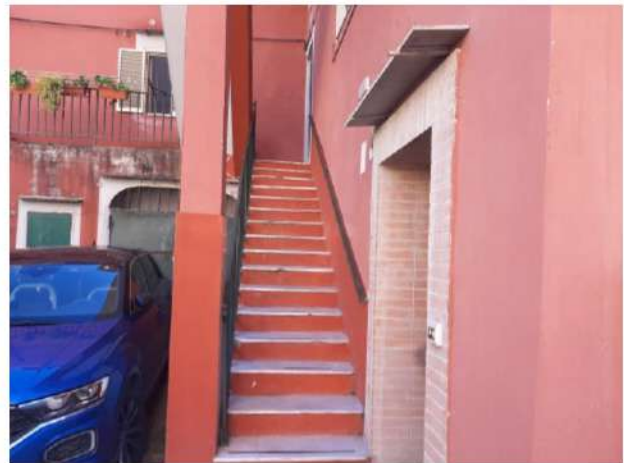


Foto satellitare del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

In particolare all'appartamento pignorato si accede da una scala esterna ubicata nel viale di ingresso del condominio ed in particolare la porta d'ingresso dell'appartamento è quella a destra nel disimpegno comune posto al primo piano.



Cancello d'ingresso del Condominio Villa Petrilli



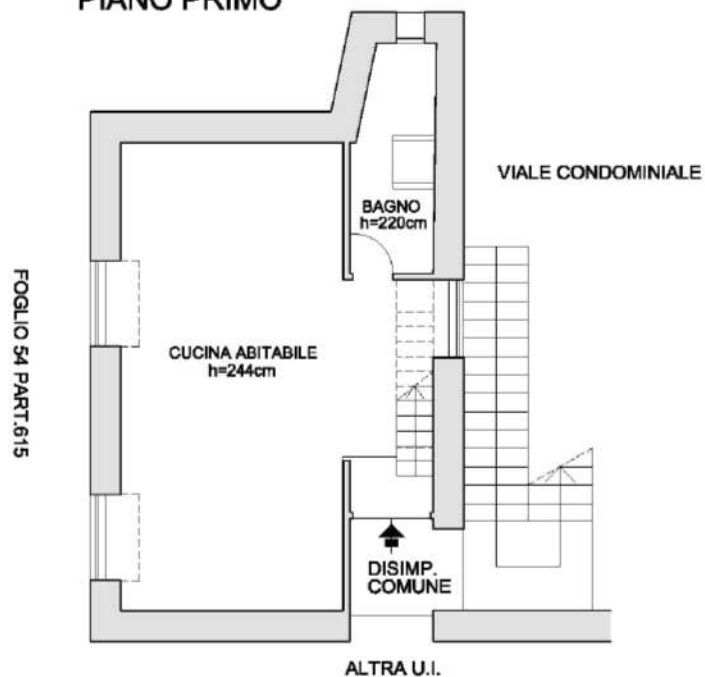
Scala esterna di accesso al piano primo

L'appartamento pignorato si sviluppa su due livelli e risulta composto da cucina abitabile e bagno al piano primo, e due camere, bagno e corridoio al piano soppalco.

In particolare tutti gli ambienti hanno esposizione a sud, a meno dei due bagni che hanno esposizione ad ovest e la scala di accesso al piano soppalco è posta di fronte alla porta d'ingresso dell'appartamento.

## PLANIMETRIA STATO ATTUALE

### PIANO PRIMO



### SOPPALCO

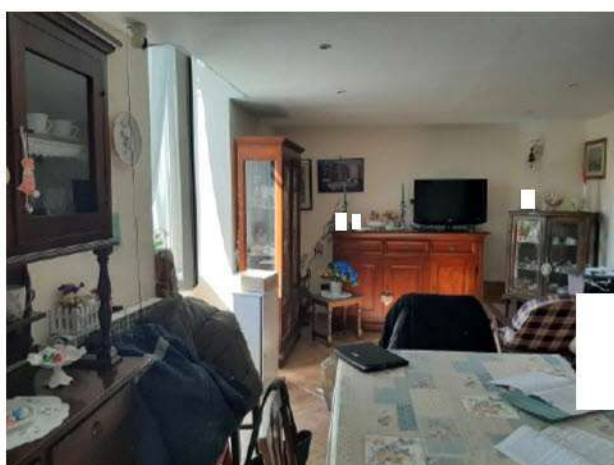




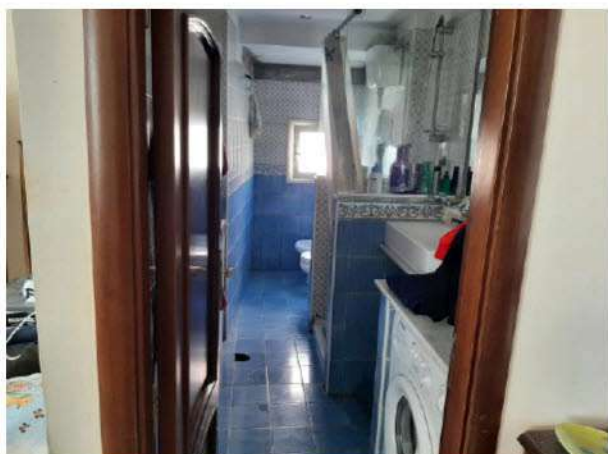
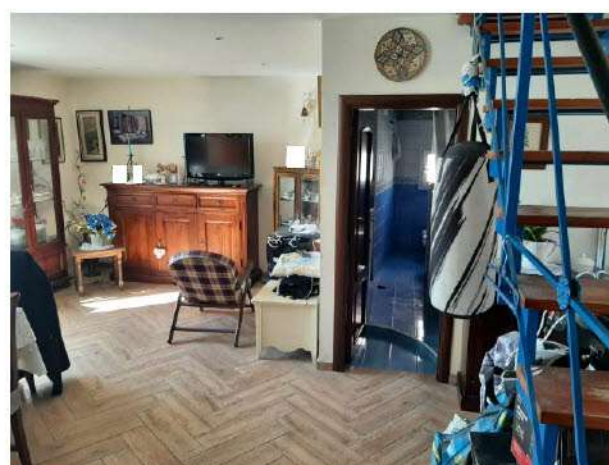
Porta d'ingresso dell'appartamento



Cucina abitabile al primo piano



Cucina abitabile al primo piano



Bagno al primo piano



Corridoio al piano soppalco





Camera al piano soppalco con porta sulla sinistra nel corridoio



Camera con porta sulla destra nel corridoio e bagno al piano soppalco

Più specificatamente l'appartamento presenta: pavimenti in gres in tutti gli ambienti a meno di una camera posta sul soppalco; pavimenti e rivestimenti in gres nei bagni e cucina; infissi esterni in alluminio; porte interne in legno; pareti e soffitti tinteggiati.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 244cm al piano primo e pari a 213cm sul piano soppalco.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile dispone di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas ubicata nel bagno al primo piano. Si precisa che i termosifoni sono presenti solo al primo piano.

L'unità immobiliare pignorata non risulta avere pertinenze esclusive.

Da un punto di vista manutentivo l'appartamento risulta in mediocri condizioni, con tracce impiantistiche nei muri ancora aperte e con gli impianti a vista.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato presenta discrete condizioni manutentive.

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a 38mq oltre 35mq di soppalco.

**La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a mq 51.**

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 sostituita dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma di quanto di seguito specificato:

- il 100% della superficie utile netta calpestabile,
- il 100% dello spessore dei muri interni e dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm,
- il 50% dello spessore dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie utile abitabile invece è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

È stata esclusa dal calcolo della superficie commerciale il piano soppalco in quanto non regolarizzabile secondo la normativa edilizia in vigore come meglio descritto in risposta al quesito "E".

L'immobile pignorato fa parte del Condominio di Villa Petrilli in Via Santa Maria delle Grazie a Capodimonte n.14/A, dotato di Regolamento e tabelle millesimali, il cui amministratore è il geom. Omissis come riscontrato dalla sig.ra Omissis indicata quale amministratore del condominio nel Verbale di accesso del 19.03.2024 dal sig. Omissis che ha fornito alla sottoscritta le seguenti informazioni:

- gli spazi comuni sono costituiti dal viale di accesso, dalla portineria, dall'impianto fognario, dalle scale e dai pianerottoli...;
- l'art. 12 del suddetto Regolamento relativo alla disciplina dei posti auto, così come modificato dall'Assemblea straordinaria del 31.05.2007 e del 10.10.2007, prevede che ogni condomino ha diritto ad un posto auto, la cui retta mensile è pari a € 35,00, per ogni unità immobiliare di cui è proprietario e nel caso in cui le richieste siano maggiori dei posti auto disponibili si procede a turnazione annuale;
- l'importo mensile delle spese fisse di gestione dell'appartamento pignorato è di € 36,06 (secondo quanto riportato nel prospetto condominiale dal 1.05.2022 al 31.07.2023);
- non risultano quote condominiali ordinarie insolute nel rendiconto consuntivo dal 1.05.2022 al 31.07.2023 fornito in copia dall'amministratore, ma non è stata fornita alcuna indicazione alla sottoscritta relativamente al periodo successivo a luglio 2023;

- risultano spese straordinarie insolute per € 173,80 relative a maggio 2023-luglio 2023 secondo quanto desumibile dalla documentazione fornita dall'amministratore che non va oltre luglio 2023.

### **Identificazione progressa dei beni**

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è identificato al N.C.E.U. come di seguito specificato:

- **Comune di Napoli sez. SCA Foglio 20 Particella 122 sub.6, categoria A/4**, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 52mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 52mq, rendita di € 154,94; tali sono i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione che provengono dall'impianto meccanografico del 1987 con planimetria catastale presentata in data 19.11.2013 con variazione catastale "PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE".

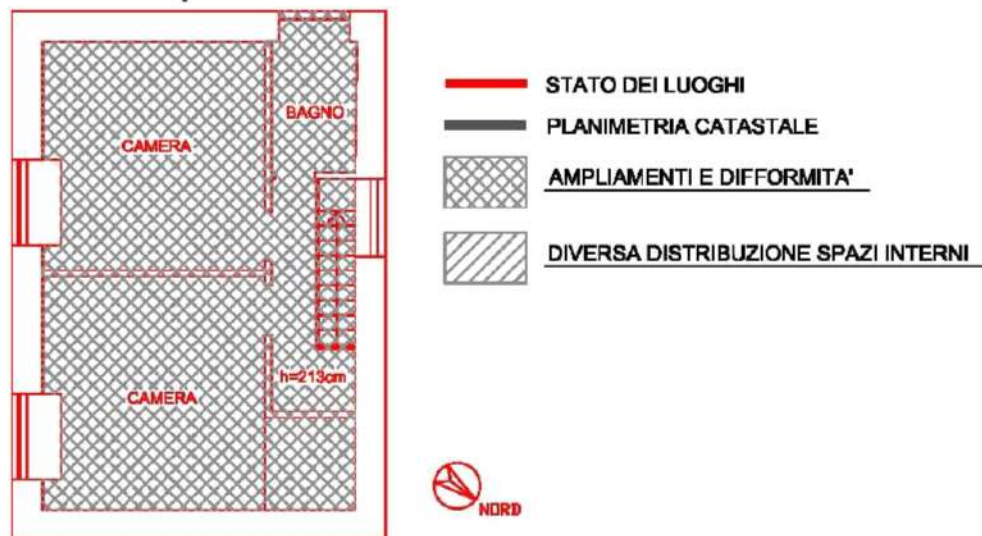
L'immobile risulta catastalmente in ditta Omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate per l'immobile pignorato risulta planimetria catastale del 30.12.1939 che però non risulta rilasciabile in quanto "non allegata" come anche certificato dall'Agenzia del Territorio di Napoli in risposta all'istanza della sottoscritta relativa alla richiesta della planimetria catastale d'impianto (Allegato 2).

L'immobile visionato in sede di sopralluogo non risulta conforme alla planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla realizzazione del piano soppalco e alla finestra nel bagno presente sul soppalco.



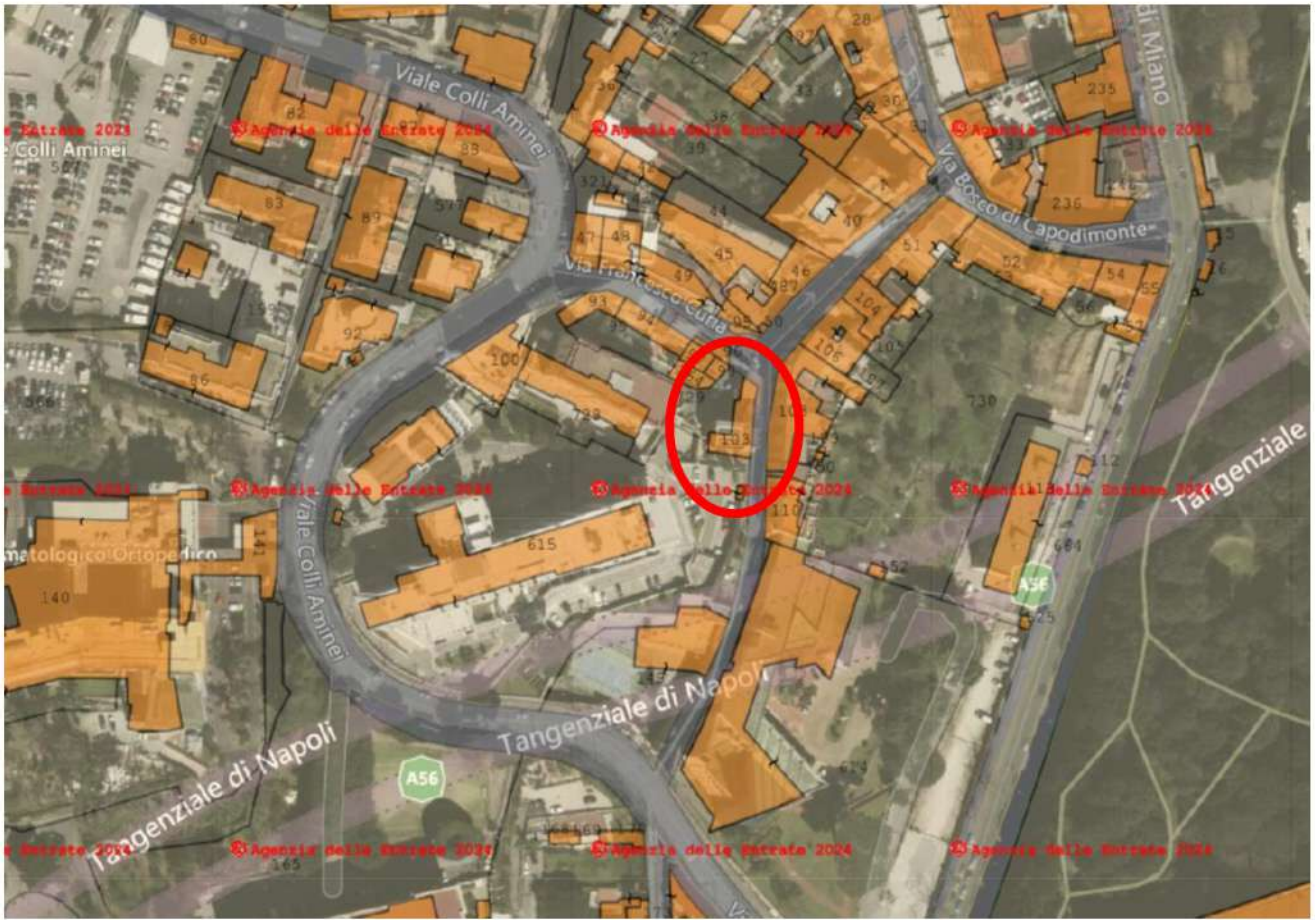
**SOPPALCO**  
foglio 54  
plla 40



Sovrapposizione planimetria stato attuale dei luoghi e planimetria catastale

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del foglio 54 particella 103 del Comune di Napoli (Allegato 2).





Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale

Si allega documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetria catastale dell'immobile (Allegato 2).

Si allega: documentazione fotografica (Allegato 6), planimetria dello stato attuale dell'immobile (Allegato 5).

Non risulta Attestato di prestazione energetica (APE) come certificato dall' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania (Allegato 13) anche se nella copia dell'atto di compravendita per notaio Dente Francesco, allegato alla presente perizia, risulta allegato Attestato di prestazione energetica (APE) redatto l'8 aprile 2014 dal geom. Raffaele Gaudino iscritto al n.5146 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Napoli.

La redazione di nuovo Attestato di prestazione energetica (APE) ha un costo stimato pari a € 100,00.

**C-Stato di possesso**

1) In sede di sopralluogo nell'immobile oggetto di procedimento effettuato dalla sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, il sig. Omissis presente su delega della moglie sig.ra Omissis ha dichiarato di abitare nell'immobile pignorato unitamente alla moglie e ai figli Omissis

2) Non risultano contratti di locazione per l'immobile pignorato.

3) Il valore locativo dell'appartamento allo stato attuale è stimato pari a € 350,00.

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

1) Sull'immobile pignorato alla data del 29.02.2024 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti di seguito riportate:

- **Iscrizione del 18/04/2014 ai nn.13061/894 Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.04.2014 per notaio Dente Francesco Rep.192176/28985 per € 97.500,00 di cui € 65.000,00 per capitale a favore di Omissis contro Omissis quale debitore e datore di ipoteca, e Omissis quale debitore non datore di ipoteca, gravante sull'intera proprietà dell'immobile pignorato;

- **Trascrizione del 14/12/2023 nn.35908/27799 Verbale di Pignoramento Immobili** Pubblico Ufficiale Uff. Giudiz. Corte di Appello di Napoli Repertorio 20913 del 4/12/2023 a favore di Omissis contro Omissis gravante sull'intera proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Terza, né risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli (Allegato 12).

2) L'immobile pignorato fa parte del Condominio Villa Petrilli in Via Santa Maria delle Grazie a Capodimonte n.14/A, dotato di Regolamento e tabelle millesimali, il cui amministratore è il geom.

Omissis come riscontrato dalla sig.ra Omissis indicata quale amministratore del condominio nel Verbale di accesso del 19.03.2024 dal sig. Omissis

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore del Condominio si rileva per l'appartamento pignorato quanto segue:

- importo mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione pari a € 36,06 (secondo quanto riportato nel prospetto condominiale dal 1.05.2022 al 31.07.2023);
- non risultano quote condominiali ordinarie insolte nel rendiconto consuntivo dal 1.05.2022 al 31.07.2023 fornito in copia dall'amministratore, ma non è stata fornita alcuna indicazione alla sottoscritta relativamente al periodo successivo a luglio 2023;
- spese straordinarie insolte per € 173,80 relative a maggio 2023-luglio 2023 secondo quanto desumibile dalla documentazione fornita dall'amministratore che non va oltre luglio 2023.

Si allega la documentazione fornita dall'amministratore del Condominio (Allegato 9).

### **E-Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'immobile pignorato rientra:

- in Zona A – Insediamenti di interesse storico della Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell' 11.06.2004, regolata dall'art.26 delle relative Norme di Attuazione; classificazione tipologica – Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco regolata dall'art.79 della Norme di Attuazione;
- nella Tavola 12 dei vincoli geomorfologici in area classificata quale Area a bassa instabilità;
- nel perimetro del centro edificato individuato con Delibera consiliare n.1 del 4.07.1972 ai sensi della legge 865/71.

Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza né risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico e archeologico per l'immobile pignorato come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli non è risultata, per il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, licenza edilizia né è stato rintracciato alcun altro



titolo edilizio, provvedimento autorizzativo, dichiarazioni di agibilità/abitabilità, così come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 8).

Non risultano per l'immobile pignorato istanze di condono edilizio né contenzioso amministrativo come certificato dall'ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegato 15).

Per quanto riguarda l'accertamento dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, oltre alla considerazione della zona urbanistica di appartenenza "A"-Insediamenti di interesse storico e relativa classificazione tipologica quale Unità edilizia di base ottocentesca nella Variante Generale del P.R.G. del Comune di Napoli, la sottoscritta può affermare che nel 1929 il suddetto fabbricato esisteva già in quanto presente nelle foto aeree dell'I.G.M. relative al volo del 5.12.1929 Strisciata VI Fotogramma 9(D) visionate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Napoli, e pertanto lo stesso risulta antecedente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935 che istituiva la licenza edilizia; conseguentemente la legittimità urbanistica risulta verificata.

Per quanto riguarda la conformità edilizia, non essendo stata rintracciata alcuna autorizzazione edilizia, la sottoscritta può solo fare riferimento alla planimetria catastale attuale del 19.11.2013 presentata con variazione catastale per "Planimetria mancante", rispetto a cui lo stato dei luoghi attuale non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla realizzazione del soppalco e alla finestra del bagno presente sul soppalco, difformità non regolarizzabili a parere della sottoscritta, a meno della redistribuzione degli spazi interni al piano primo, in quanto la presenza del soppalco fa sì che non siano rispettati i requisiti minimi di abitabilità stabiliti dalla normativa urbanistico-edilizia in vigore che prevedono, fra l'altro, un'altezza minima per gli ambienti principali pari a 270cm e per quelli accessori pari a 240cm, mentre allo stato attuale nell'immobile pignorato l'altezza interna al primo piano è di 244cm e al piano soppalco è di 213cm.

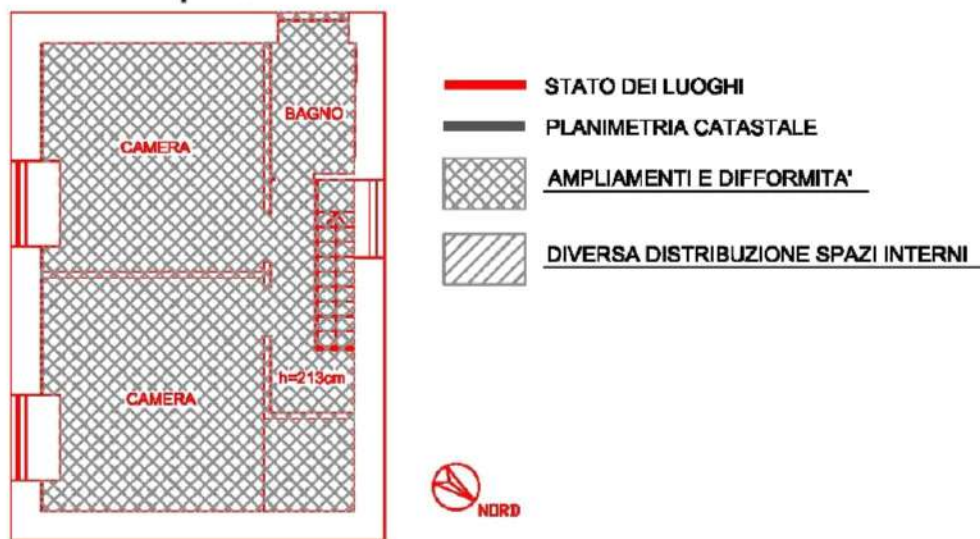
Si precisa ulteriormente che le difformità non regolarizzabili sopradescritte, a parere della sottoscritta, non risultano condonabili a cura dell'eventuale aggiudicatario ai sensi dell'art.40 della L.47/85 in quanto le stesse risultano realizzate successivamente all'ultimo condono edilizio del 2003 data la planimetria del 19.11.2013 attestante lo stato dei luoghi pregresso.

Conseguentemente per tutto quanto sopra esposto, a parere della sottoscritta, per poter conseguire la regolarità edilizia dell'immobile pignorato si deve considerare il ripristino dello stato dei luoghi pregresso con l'eliminazione del piano soppalco (insistente fra l'altro sul pianerottolo di disimpegno comune da cui ha accesso l'immobile) e della finestra del bagno presente sullo stesso.





**SOPPALCO**  
foglio 54  
plla 40



Sovrapposizione planimetria stato attuale dei luoghi e planimetria catastale

Il costo relativo al ripristino della regolarità edilizia è valutato pari a circa € 10.000,00.

Il costo dell'aggiornamento catastale è valutato pari a € 350,00.

### **F-Formazione dei lotti**

L'immobile pignorato per le sue caratteristiche costituisce Lotto unico.

### **G-Valore del bene e costi**

Per calcolare il valore dell'immobile pignorato si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dello stesso mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento. In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, Quotazioni Metroquadro della F.I.M.A.A del Distretto di Napoli.....

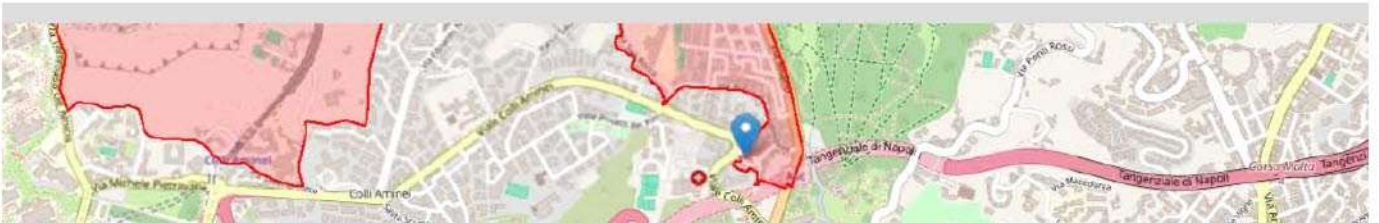
Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

### **Valutazione del bene con il metodo diretto.**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'immobile pignorato (AffiliatoTecnocasa, Tempocasa, ...), oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, dalla F.I.M.A.A....., si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili similari ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 1.400€/mq e 1.500€/mq.

In particolare per la zona semiperiferica di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata nel Comune di Napoli "Frullone-San rocco-Rione Lieti" risulta quanto segue:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano per abitazioni di tipo economico un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.200,00 ed un valore massimo pari a €/mq 1.800,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.500,00),
- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per abitazioni in stabili di 2° fascia un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.254,00 ed un valore massimo pari a €/mq 1.902,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.578,00),
- le quotazioni della F.I.M.A.A. riportano un valore di mercato medio pari a €/mq 1.300,00 riferito alla superficie utile.



L'appartamento che si sviluppa attualmente su due livelli, risulta composto da cucina abitabile, due camere, due bagni e corridoio; presenta doppio affaccio a nord e sud. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo e presenta condizioni manutentive generali interne mediocri.

Per l'appartamento pignorato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, quali:

- la localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano),
- l'accessibilità (livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico),
- i servizi di zona (presenza di attrezzature collettive, di esercizi commerciali),
- il livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, assenza di inquinamento, etc),
- l'esposizione (panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale),
- lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, etc),
- a tipologia delle finiture,
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici,

si assume un valore unitario pari a €/mq 1.400,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile pari a 51mq otteniamo il valore di mercato ricercato:

**VALORE DI MERCATO € /mq 1.400,00 x 51mq = € 71.400,00**

### **Valutazione del bene con il metodo indiretto.**

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il tasso di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

### **Determinazione del reddito annuo lordo**

Dalla valutazione della situazione in cui si trova l'appartamento analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili è stimato pari a €350,00. Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times €350,00 = € 4.200,00$$

### **Determinazione del reddito annuo netto**

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario.

Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari €2.940,00.

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 3,2% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

- posizione dell'unità immobiliare +0,20%,
- localizzazione dell'immobile +0,15%,



- caratteristiche tecnologiche e produttive +0,15%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,2\% + 0,20\% + 0,15\% + 0,15\% = 3,70\%$$

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

$$\mathbf{Vm = Rn/r = € 2.940,00/0,0370 = € 79.459,00}$$

### **Valore medio di mercato**

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

$$\mathbf{Vm = \frac{€ 71.400,00 + € 79.459,00}{2} = € 75.429,50 \text{ arrotondando } € 75.000,00}$$

### **Adeguamento della stima**

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 10% pari a € 7.500,00.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri per ripristino regolarità edilizia valutati pari a € 10.000,00,
- oneri per aggiornamento catastale valutati pari a € 350,00.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE è pari a**  
€ 57.150,00 arrotondando **€ 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00).**

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 18 maggio 2024

L'Esperto  
Arch. Simona Balmas

ALLEGATI:

- Scheda riassuntiva Esperto
- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Certificazione notarile già agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale dell'immobile
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Titolo di provenienza
- Allegato 8 - Certificazioni Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli
- Allegato 9 - Documentazione fornita dall'amministratore del Condominio
- Allegato 10 - Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi
- Allegato 11 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- Allegato 12 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli
- Allegato 13 - Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 14 - Certificato di residenza ed estratto di matrimonio
- Allegato 15 - Certificazioni uff. Condoni edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli
- Allegato 16 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 17 - Attestazione invio relazione di stima